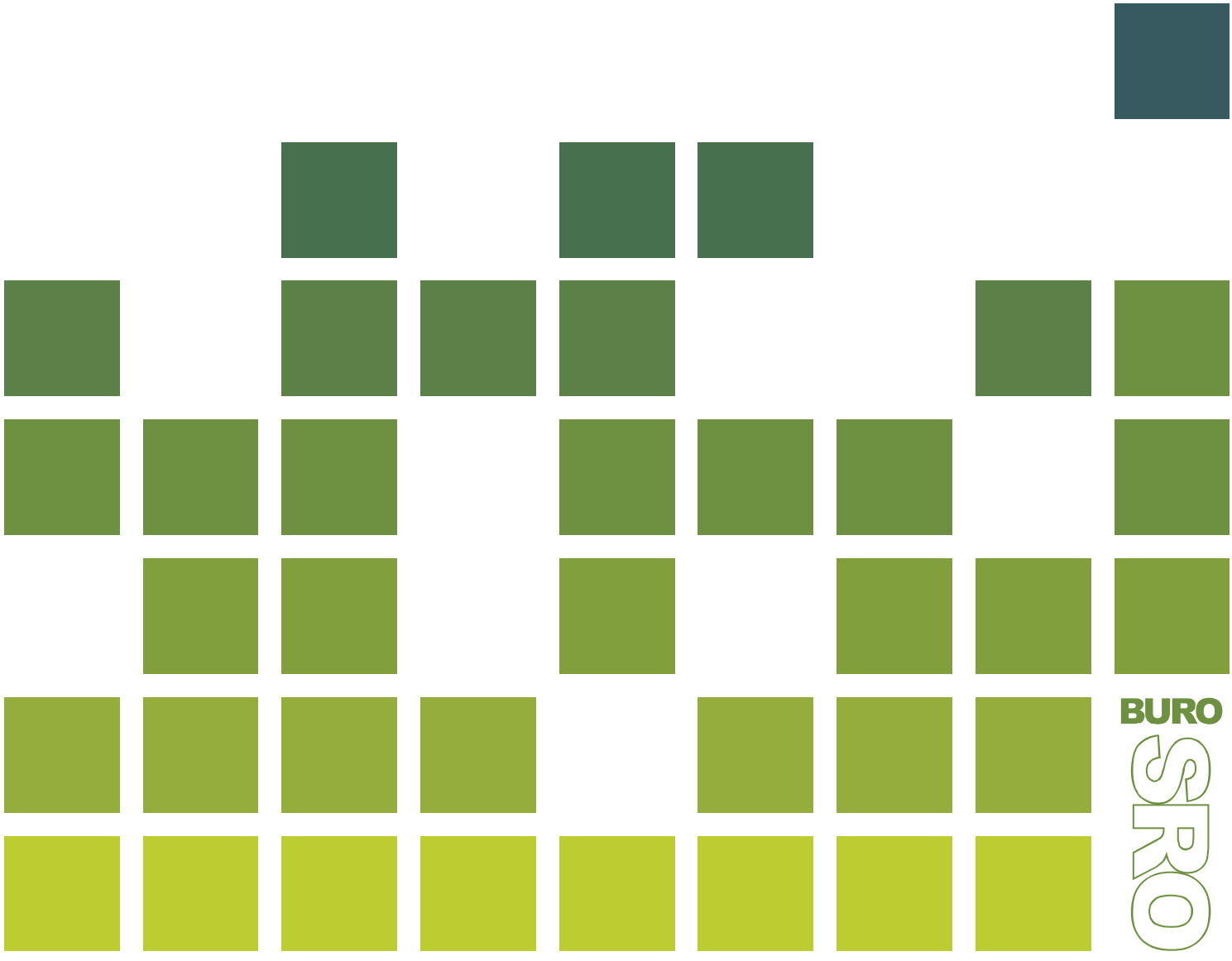
Bestemmingsplan

Robijnlaan, Valuwe, Cuijk

Gemeente Cuijk



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Cuijk, Valuwe, Robijnlaan 77 e.o. & Verdeliet
Identificatienummer:	NL.IMRO.1684.BPCuRobijnlaan77-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	1 februari 2021
Projectnummer Buro SRO:	06.40.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Cuijk
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. F. Verstegen

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Het initiatief 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10
2.3 Duurzaamheid 11
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Regionaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 19
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 20
4.1 Milieu 20
4.2 Water 27
4.3 Ecologie 29
4.4 Verkeer 30
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 31
4.6 Economische uitvoerbaarheid 33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 34
5.1 Algemeen 34
5.2 Wijze van bestemmen 34
Hoofdstuk 6 Procedure 35
6.1 Algemeen 35
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 35
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro 35
6.4 Verslag zienswijzen 35

Bijlagen bij de toelichting 37

Bijlage 1 Omgevingsvisie Robijnlaan en Mgr. Zwijssenstraat Cuijk 39
Bijlage 2 Vooronderzoek bodem 41
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek 43
Bijlage 4 Nader bodemonderzoek 45
Bijlage 5 Plan van aanpak bodemsanering 47
Bijlage 6 Evaluatieverslag bodemsanering 49
Bijlage 7 Actualiserend bodemonderzoek 51
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek 53
Bijlage 9 Akoestich onderzoek milieuzonering 55
Bijlage 10 Memo water 57
Bijlage 11 Voortoets stikstofdepositie 59
Bijlage 12 Quickscan flora en fauna 61
Bijlage 13 Aanvullend ecologisch onderzoek 63

Bijlage 14 **Archeologisch onderzoek** **65**
Bijlage 15 **Proefsleuvenonderzoek** **67**
Bijlage 16 **Verslag sloopbegeleiding** **69**
Bijlage 17 **Beeldkwaliteitsplan** **71**

Regels 73

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **75**
Artikel 1 Begrippen 75
Artikel 2 Wijze van meten 86
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **88**
Artikel 3 Groen 88
Artikel 4 Maatschappelijk 89
Artikel 5 Verkeer 91
Artikel 6 Wonen 92
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **97**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 97
Artikel 8 Algemene bouwregels 97
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 97
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 98
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 98
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 99
Artikel 13 Algemene procedureregels 99
Artikel 14 Overige regels 100
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **101**
Artikel 15 Overgangsrecht 101
Artikel 16 Slotregel 101

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Cuijk heeft het voornemen om de voormalige schoollocatie aan de Robijnlaan in de wijk de Valuwe in Cuijk te herontwikkelen. De bebouwing van de school is gesloopt. Daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen gerealiseerd en wordt de maatschappelijke moestuin 'Verdeliet' uitgebreid. Tevens is de in aanbouw zijnde nieuwe gymzaal in het plangebied opgenomen in het bestemmingsplan. Dit plan legt de ontwikkeling van de gymzaal ook vast in een nieuw bestemmingsplan.
Deze herontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1.2 Ligging plangebied

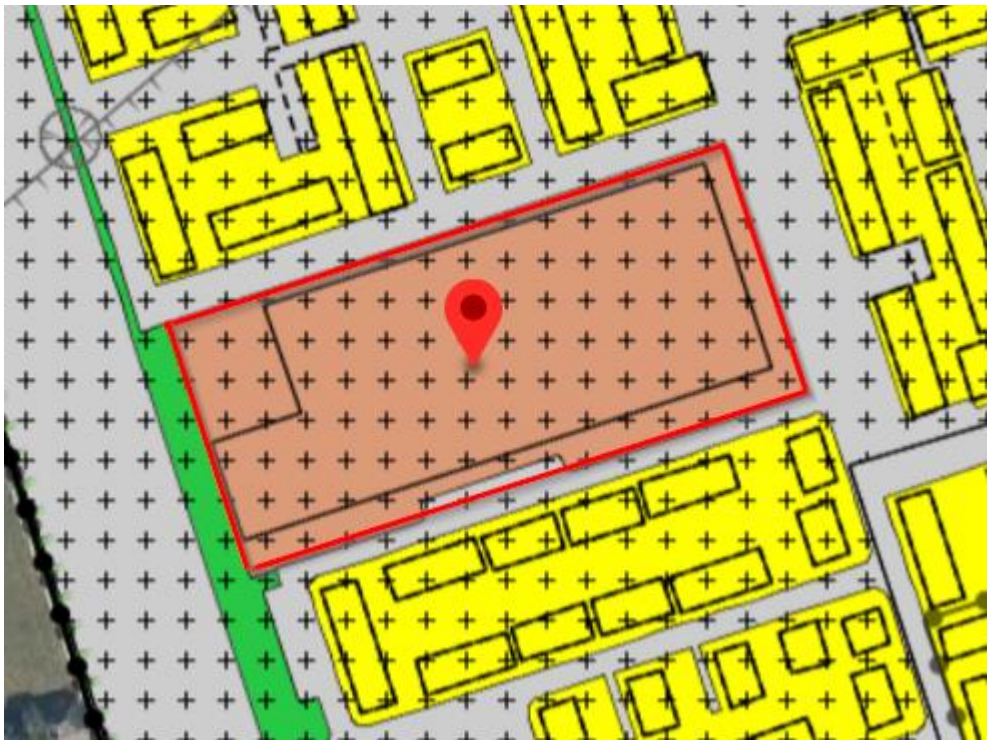
Het plangebied is gelegen aan de Robijnlaan in de wijk de Valuwe in het noorden van de kern Cuijk. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe", vastgesteld op 17 december 2012. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk'. Aan de zuidzijde heeft een deel van de locatie de bestemming 'Verkeer'. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'funnel' en 'vrijwaringszone - radar'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied geldt tevens het "Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 3 februari 2020.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het geldende bestemmingplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de Cuijkse wijk de Valuwe en wordt globaal omsloten door de straten Wolweversgaarde (noord), Robijnlaan (oost), Toermalijnlaan (zuid) en de spoorlijn Cuijk - Mook/Molenhoek (west). Vanaf 1967 is de eerste ontwikkeling van de wijk de Valuwe te zien, waarbij de Toermalijnlaan de noordgrens van de wijk vormde. In 1978 is de wijk verder afgebouwd tot de Galberg, ten noorden van de planlocatie. In het plangebied is in dat jaar de school het Merletcollege gerealiseerd. In 1998 is ter hoogte van het plangebied de groenzone langs het spoor verkleind en het terrein in gebruik genomen als schooltuin. In 2011 is in de tuin bebouwing gerealiseerd. Sinds 2012 is de tuin door de Verdeliet in gebruik als moestuin met een maatschappelijke functie. Dit is een ecologische voedseltuin en ontmoetings-/belevingstuin die wordt gerund door vrijwilligers. In 2019 is het schoolgebouw van het Merletcollege gesloopt. In 2020 wordt in het noordoostelijke deel van het plangebied een gymzaal gerealiseerd. In het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt een speeltuin. De onderstaande afbeeldingen tonen de topografische kaarten van het plangebied in verschillende jaren en een actuele luchtfoto van het plangebied.



Topografische kaart 1967



Topografische kaart 1998



Topografische kaart 1978



Topografische kaart 2011

Topografische kaarten plangebied



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK)

2.2 Toekomstige situatie

In het verlengde van de herstructurering van de wijk Valuwe heeft de gemeente het voornemen om de locatie aan de Robijnlaan te herontwikkelen. In het voortraject van dit plan heeft een omgevingsdialoog met omwonenden plaatsgevonden. Aan de hand hiervan is een omgevingsvisie opgesteld voor onderhavige locatie en een voormalige schoollocatie aan de Mgr. Zwijssenstraat. Deze omgevingsvisie is toegevoegd als bijlage 1. In de omgevingsvisie zijn twee stedenbouwkundige modellen opgenomen. De gemeenteraad heeft een voorkeursmodel gekozen dat de basis vormt voor het bestemmingsplan.
Met voorliggend plan worden maximaal 23 grondgebonden woningen in het plangebied gerealiseerd, waarbij een mix van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande geschakelde woningen en patiowoningen mogelijk is. Bij de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande geschakelde woningen wordt per woning 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Daarnaast worden 62 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. De maatschappelijke moestuin, de Verdeliet, in het westelijk deel van het plangebied wordt uitgebreid en krijgt een ontsluiting via het binnenterrein van het plangebied. Bij de Verdeliet worden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. In de noordoostelijke hoek van het plangebied wordt een gymzaal gerealiseerd, waarbij ook voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Voor het bouwen van de gymzaal is reeds een omgevingsvergunning verleend. De bestaande speeltuin in het plangebied blijft behouden. Het groen aan de randen van het plangebied wordt versterkt. Ten westen van de speeltuin wordt een wadi aangelegd ten behoeve van waterberging. Met het plan wordt de groene omzoming van het plangebied versterkt. Bij deze groene omzoming is tevens ruimte voor de berging van hemelwater. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie

Voor de locatie is een (ontwerp)beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als bijlage 17 bij de toelichting is gevoegd en daarnaast ingevolge artikel 12 van de Woningwet afzonderlijk door de gemeenteraad als Welstandskader is/wordt vastgesteld.

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De woningen en de gymzaal worden BENG (bijna energie neutraal) gebouwd. Er wordt ruimte geboden voor de toepassing van zonnepanelen (op daken en gevels). De hoeveelheid verharding zal zoveel mogelijk worden beperkt en regenwater zal op eigen terrein worden opgevangen. Tevens wordt het terrein groen ingericht. Deze groene inrichting heeft een functie voor de opvang van regenwater en ter voorkoming van hittestress.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Concreet is het belang 'Defensie' van toepassing binnen het plangebied. Ook zal moeten worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Defensie
In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatige gebruik van defensieterreinen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanvliegroutes en radarverstoringsgebieden. De gehele gemeente Cuijk heeft te maken met het radarverstoringsgebied van militair vliegveld Volkel. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden in een bepaald gebied rond een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen,

antennemasten, windmolens en bomen. Hiermee wordt voorkomen dat radarsignalen worden verstoord en vliegtuigen met objecten in botsing kunnen komen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationale vastgelegde afspraken. In de regels en op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen voor het radarverstoringsgebied. Bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringsgebied. In onderhavige situatie is van een dergelijke hoogte geen sprake.

Ladder duurzame verstedelijking
Met voorliggend plan worden een gymzaal en 23 woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Behoefte
Ten eerste dient de behoefte aan de woningen te worden onderbouwd.
In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd (zie paragraaf 3.3.1) .In de provinciale prognose wordt gewerkt met een 'hoog scenario' en een 'laag scenario' Wat betreft de kwantitatieve woningbehoefte heeft de gemeente Cuijk in 2017 het hoge scenario van de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant als uitgangspunt voor de toekomstige woningbehoefte genomen. In dat scenario is er een behoefte aan 1.255 woningen tot en met 2030 (zie onderstaande tabel). De netto nieuwbouwopgave voor de gemeente Cuijk ligt in werkelijkheid nog iets hoger. Dit komt omdat er ook nog een aantal woningen is/wordt onttrokken (in totaal ongeveer 300). Het realiseren van 23 woningen met voorliggend plan levert een bijdrage aan de invulling van deze kwantitatieve behoefte.

	2017	2030	2017-2030
Woningbehoefte 'Hoog'	10.725	11.980	+1.255
Woningbehoefte 'Laag'	10.725	11.765	+1.040

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

Wat betreft de kwalitatieve behoefte blijkt uit een quickscan naar de woningbehoefte in de gemeente Cuijk dat er in de kern Cuijk vooral behoefte is aan grondgebonden koopwoningen. In de onderstaande tabel is de kwalitatieve woningbehoefte per wijk in de kern Cuijk weergegeven naar aantal beschikbare woningen in de plancapaciteit 2017-2030. In de tabel is te zien dat in de wijk de Valuwe de behoefte naar rij-/hoekwoningen, grondgebonden nultredenwoning, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen het hoogst is. Met onderhavig plan worden rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en nultredenwoningen (patiowoningen) mogelijk gemaakt. Hiermee voorziet het plan in de hierboven beschreven kwalitatieve behoefte.

	Woningtype	Prijsklasse	Cuijk Centrum	Padbroek	De Valuwe	Heeswijkse Kampen	Kern Cuijk Totaal
Huur	Eengezinswoning	< €710	45	0-5	10	10	65
		€710-€1.000	5	0	0	5	10
		>€1.000	0	0	0	0	0
	Appartement	< €710	75	0	0	0	75
		€710-€1.000	15	0	0	5	20
		>€1.000	5	0	0	0	5
	Grondgebonden nultredenwoning	< €710	30	0	0	0	30
		€710-€1.000	0	0	5	20	25
		>€1.000	0	0	0	0	0
Huur totaal			175	5	15	40	235
Koop	Rij- / hoekwoning	<€185.000	15	0-5	10	65	90
		€185-250.000	30	0-5	30	15	75
		€250-350.000	15	0-5	15	0	30
		>€350.000	0	0	0	0	0
	2^1 kap / geschakelde woning	<€250.000	35	0-5	15	25	80
		€250-350.000	40	0	15	40	95
		>€350.000	0	0	10	10	20
	Vrijstaande woning	<€250.000	15	0-5	10	70	100
		€250-350.000	30	0	5	20	55
		>€350.000	45	0-5	15	35	95
	Appartement	<€185.000	10	0	0	25	35
		€185-250.000	35	0	0	0	35
		>€250.000	35	0	5	15	50
	Grondgebonden nultredenwoning	<€185.000	10	0	5	35	50
		€185-250.000	10	0	0	10	20
		>€250.000	20	0-5	25	20	65
Koop totaal			345	15	160	380	900
Totaal			520	20	175	420	1.135

Bron: WoON2015, Provincie Noord-Brabant (2017), Gemeente Cuijk.

Locatie

Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De gymzaal en woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied op de locatie van een voormalige school. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. De herontwikkeling van de Valuwe is ook genoemd als locatie voor nieuwbouwwoningen in Cuijk. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.
De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.
Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is hierop aangeduid als bestaand stedelijk gebied en landelijke kern. Hieronder worden de relevante artikelen uit de omgevingsverordening voor onderhavig plan besproken.



Uitsnede Interim omgevingsverordening kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Artikel 3.16 externe werking natuur netwerk Brabant
In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Het plangebied ligt op ruim 200 meter afstand van het dichtstbijzijnde NNN gebied. Voorliggend plan is van een dusdanig klein schaalniveau en ligt op ruime afstand van NNN gebied, waardoor er geen ecologische waarden of kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant worden aangetast.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*
   a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;*
   b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

2. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*
   a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
   b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
   c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
   d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
   e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
   f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Onderhavig plangebied ligt binnen stedelijk gebied. Op de locatie was voorheen een middelbare school gevestigd. In navolgende paragraaf 'regionaal beleid' wordt toegelicht dat voorliggend plan passend is binnen de regionale woningbouwafspraken zoals opgesteld door de gezamenlijke gemeente van het Land van Cuijk. Hieronder wordt nader ingegaan op hoe het plan bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. *Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.*
2. *Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:*
   a. *zorgvuldig ruimtegebruik;*
   b. *de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
   c. *meerwaardecreatie.*

Met voorliggend plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 Interim omgevingsverordening), omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking zie paragraaf 3.1. Wat betreft de lagenbenadering (artikel 3.7 Interim omgevingsverordening) wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden in het plangebied. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid. Wat betreft meerwaardecreatie (artikel 3.8 Interim omgevingsverordening) voorziet het plan in het geven van een nieuwe functie aan een ongebruikt terrein. Er worden verschillende nieuwe functies mogelijk gemaakt, waarbij bestaande omliggende functies zijn betrokken bij de planontwikkeling. In paragraaf 2.2 is bovendien de wijze waarop dit plan landschappelijk wordt ingepast, inzichtelijk gemaakt en toegelicht.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woningbouwafspraken

In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose is een belangrijk richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. In de provinciale prognose wordt gewerkt met een 'hoog scenario' (1.255) en een 'laag scenario' (1.040). Het verschil tussen beide scenario's zit in het al dan niet inlopen van het in 2017 becijferde woningtekort (215).

In relatie tot de nieuwe prognose heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 18 december 2017 een nieuw woningbouwprogramma voor de periode 2018-2030 vastgesteld, waarbij behalve met de beleidsmatige ruimte volgens de provinciale prognose ook rekening is gehouden met de vervangende sloop-/nieuwbouwopgave als gevolg van tal van herstructureringen in Cuijk. Het totale programma komt daarmee op (afgerond) 1.440 woningen en is meegenomen als uitgangspunt bij de opstelling van de regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk.

3.3.2 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In 2018 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk en de provincie Noord-Brabant een nieuwe gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld, de vorige dateert van 2013. In deze strategie wordt rekening gehouden met de meest actuele volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

Belangrijke trends daarin zijn de demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening, gezinsverdunning, de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de toenemende vraag voor de huisvesting van specifieke doelgroepen. Uitgesplitst naar eigendom en woningtype, is er op korte termijn behoefte aan een toevoeging van koopeengezinswoningen. Tot circa 2030 blijft dit de hoeksteen van de woningmarkt in het Land van Cuijk.

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van een mix van grondgebonden woningen: levensloopbestendige woningen (patiowoningen), twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen, waarmee gereageerd wordt op de oplopende vraagdruk ten aanzien van deze woningentypen.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de kwantitatieve randvoorwaarden van het gemeentelijke woningbouwprogramma en invulling geeft aan de (toenemende) vraag naar levensloopbestendige woningen en koopeengezinswoningen.

3.3.3 Gemeentelijk programma

Op basis van de prognose en de uitgangspunten van de regionale woningmarktstrategie wordt jaarlijks het woningbouwprogramma geactualiseerd waarbij de nieuwste inzichten telkens richtinggevend zijn.
De 23 in dit bestemmingsplan opgenomen woningen maken deel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma en leiden er niet toe dat de voor de gemeente Cuijk toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw wordt overschreden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Cuijk

In de Structuurvisie Cuijk is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven. De structuurvisie is opgedeeld in twee gebieden:

1. Het op de hogere gronden gelegen Dynamisch Cuijk
2. Vitaal landelijk Cuijk, het lager gelegen gebied.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Dynamisch Cuijk'. De altijd al aanwezige dynamiek in 'Dynamisch Cuijk' dient behouden en versterkt te worden. Belangrijk is dat dit gebied zich blijft ontwikkelen, zowel in landschappelijk als in economisch opzicht, om haar nieuwe identiteit en kwaliteit inhoud en vorm te kunnen geven. Ten opzichte van Vitaal landelijk Cuijk biedt Dynamisch Cuijk meer mogelijkheden voor 'stedelijke' ontwikkelingen en/of grootschaligere c.q. bezoekersintensievere ontwikkelingen die bijdragen aan de gewenste ambitie om een aangename en veelzijdige leef- en werkomgeving te creëren met goede basisvoorzieningen en oog voor kwaliteit en duurzaamheid. Daar waar geen bestaande bebouwingslocatie aanwezig is, dient terughoudend te worden omgegaan met het faciliteren van ontwikkelingen.

De gemeente hanteert de volgende leidende principes om te komen tot het totaalbeeld van de toekomstige ruimtelijke structuur:

- water (als kans);
- innoveren en duurzaamheid (als ambitie);
- samenwerking (als middel).

Op het gebied van wonen wil de gemeente blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde woonmilieus; van stedelijk in de kern Cuijk tot zeer landelijk in de kleinere dorpskernen. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden gemaakt door ontwikkelingen te stimuleren en daarbij de leidende principes te hanteren. In de kern Cuijk moeten daartoe de woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in aanbod. Voor de gemeente Cuijk ligt er tot en met 2030 nog een bouwopgave van circa 1500 woningen.

Planspecifiek

Doordat er een mix van verschillende woningtypen mogelijk wordt gemaakt, de openbare ruimte groen wordt ingericht en de maatschappelijke moestuin wordt uitgebreid, draagt dit plan bij aan meer diversiteit in het woningaanbod, een aantrekkelijk woonmilieu en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan sluit daarmee aan bij de Structuurvisie Cuijk.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een vooronderzoek bodem uitgevoerd om te achterhalen of er bodemverontreinigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden in het plangebied. De onderzoeksrapportage is toegevoegd als bijlage 2. Op basis van dit vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek (inclusief asbest) uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 3. Hierin wordt geconcludeerd dat op één boorlocatie een sterke verontreiniging met zink is aangetroffen. Tevens is op één boorlocatie een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Op basis van deze bevindingen wordt voor beide locaties een nader onderzoek aanbevolen. Voor de rest van het onderzoeksgebied is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Het rapport van dit nader onderzoek is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat op beide locaties géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dat sanering op grond van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk is. Voor het verwijderen van de zinkverontreiniging is een plan van aanpak opgesteld. Dit plan van aanpak is toegevoegd als bijlage 5. Hierin worden de voorgenomen saneringswerkzaamheden beschreven. Eind 2019 is de sanering van de zinkverontreiniging daadwerkelijk uitgevoerd. In bijlage 6 is het evaluatieverslag van deze sanering opgenomen. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging met zink in zijn geheel is verwijderd. Door het bevoegd gezag is met de sanering van de zinkverontreiniging ingestemd. Na de sloop van de bebouwing is een actualiserend bodemonderzoek verricht en is de verontreiniging met olie geverifieerd. Het rapport hiervan is toegevoegd als bijlage 7. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen verontreinigingen boven de tussenwaarde zijn aangetoond. Tevens is geen asbest aangetoond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen herontwikkeling.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit
In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek
Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt 61941 (aan de Beersebaan) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2017 (µg/m^3)	21,5 µg/m^3	20,2 µg/m^3	12,5 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 23 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid
De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:
- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van meerdere geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt aan de Robijnlaan. Industrielawaai is hier niet aan de orde. De Robijnlaan en de omliggende wegen van het plangebied zijn rustige 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. De geplande woningen liggen wel binnen de geluidszone van de westelijk gelegen spoorlijn. Daarom is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 8. Hierin wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Met voorliggend plan worden nieuwe milieugevoelige objecten toegevoegd (23 woningen). De gymzaal en de maatschappelijke moestuin zijn geen milieugevoelige objecten. Het plangebied ligt in een woonwijk met rondom grotendeels de woonfunctie. Ten noordoosten van de geplande woningen ligt een basisschool aan de Robijnlaan 78. Hiervoor geeft de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een richtafstand van minimaal 30 meter voor het aspect geluid. Met een feitelijke afstand van circa 90 meter wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan. Overige eventueel milieubelastende functies liggen op een nog grotere afstand van het plangebied. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de 23 toe te voegen woningen. Tevens worden met de ontwikkeling geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Vanuit milieuzonering is het met betrekking tot de gymzaal en de maatschappelijke moestuin tevens van belang om te kijken naar de uitwaartse zonering.

Gymzaal
De VNG adviseert voor gymnastiekzalen een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. In de huidige situatie zijn de dichtstbijzijnde gevoelige functies in de omgeving van de gymzaal woningen op circa 20 meter afstand. Hiermee wordt niet aan de richtafstand voldaan. Om te bepalen of bij de nieuwe woningen in de omgeving van de gymzaal een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en of de gymzaal niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering ten gevolge van de nieuwe woningen in de nabijheid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 9. Hierin wordt geconcludeerd dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau t.g.v. alle activiteiten bij en in de gymzaal, bij de nieuwe woningen overdag hooguit 36 dB(A) en in de avond 40 dB(A) bedraagt. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau t.g.v. alle activiteiten bij en in de gymzaal bedraagt bij de bestaande woningen overdag hooguit 40 dB(A) en in de avond 40 dB(A). Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. T.g.v. muziek in de gymzaal worden de richtwaarden op de bestaande en de nieuwe woningen zowel in de dag- als de avondperiode niet overschreden als gevolg van de toepassing van een lichte dakconstructie met daaronder een verend opgehangen geluidsisolerend gesloten plafond uit gipsplaten.
De piekniveaus t.g.v. de transporten van en naar de gymzaal (en muziek uit de gymzaal) zijn voldoende laag om aan de richtwaarden te voldoen.

Maatschappelijke moestuin
Een (maatschappelijke) moestuin wordt niet genoemd in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht bij een tuinbouwbedrijf (met een kas zonder verwarming). De VNG adviseert hiervoor een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid en een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur, stof en gevaar. De dichtstbijzijnde gevoelige functies in de omgeving van de moestuin zijn woningen op circa 25 meter afstand. Hiermee wordt voor de aspecten geur, stof en gevaar aan de richtafstand voldaan. Voor het aspect geluid wordt niet aan de richtafstand voldaan. Om te bepalen of bij woningen in de omgeving van de maatschappelijke moestuin een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en of de tuin niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering ten gevolge van woningen in de nabijheid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 9. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau t.g.v. alle activiteiten bij de maatschappelijke moestuin bedraagt bij de nieuwe woningen overdag hooguit 34 dB(A) en in de avond 39 dB(A). Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden. De maximale geluidniveaus t.g.v. de (maatgevende) transporten van en naar de tuin bedragen bij de woningen hooguit 64 dB(A) overdag en 64 dB(A) in de avond. Daarmee worden de richtwaarden in de avond overschreden. In stap 2 kan een 5 dB(A) hogere waarde worden aangehouden en kan wel aan de richtwaarden worden voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

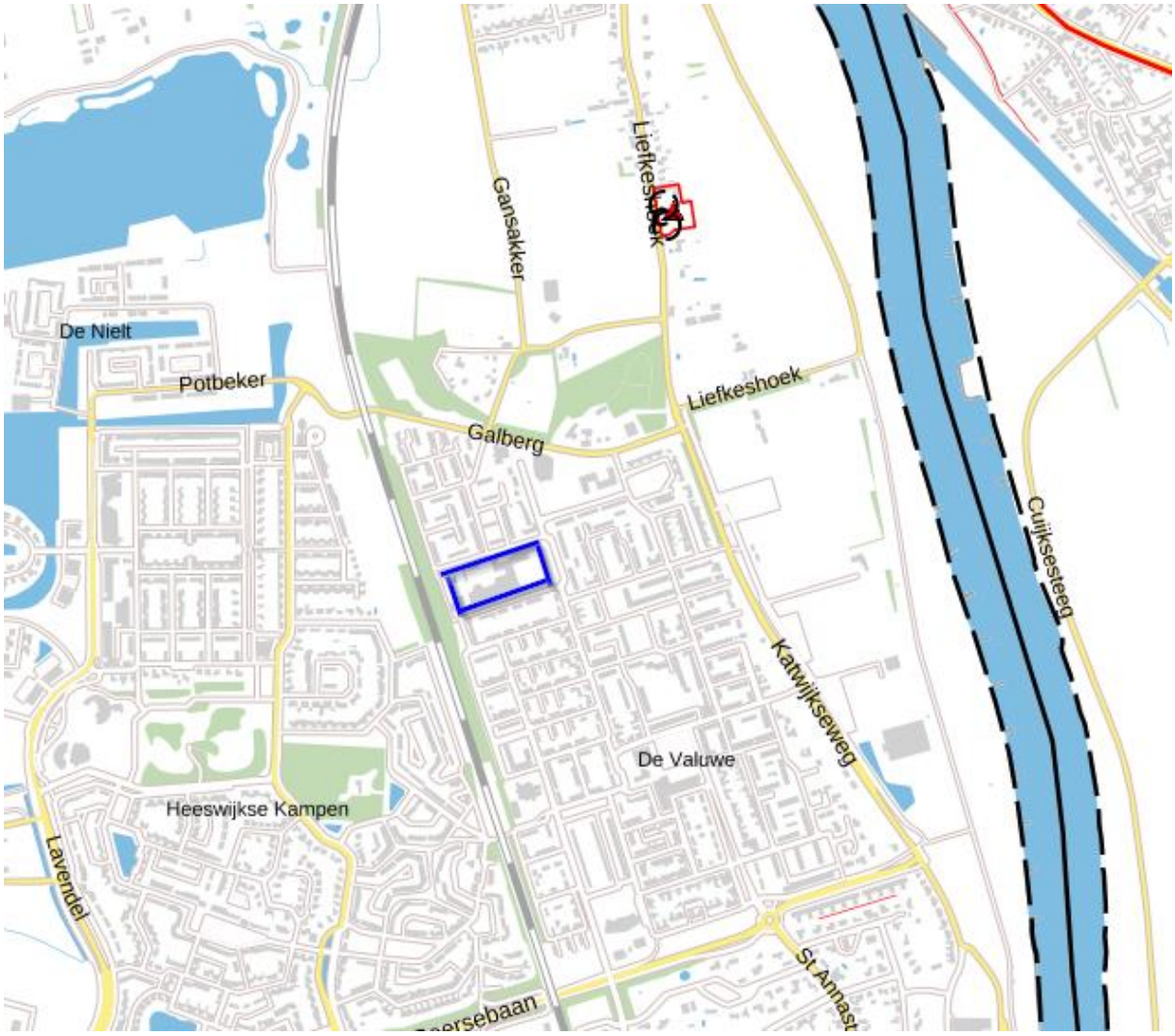
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart met plangebied blauw omkaderd

Uit de risicokaart is op te maken dat zich ten noordoosten van het plangebied een LPG tankstation bevindt op circa 650 meter afstand. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water, de rivier de Maas, op circa 750 meter afstand. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze transportroute. Verder bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen, risicobronnen, buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen of basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of het spoor.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.1.6 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling
Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek
Het onderhavige plan behelst het realiseren van 23 woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen uit bijlage D. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voorliggend bestemmingsplan is die vormvrije m.e.r.-beoordeling omdat in het kader van dit bestemmingsplan de belangrijkste milieuaspecten in beeld zijn gebracht.
In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

1. Kenmerken van het project

Bij een overweging van de kenmerken van het project zijn de volgende criteria van belang: de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering en risico's voor de menselijke gezondheid.

Toetsing
Voorliggend plan betreft een functiewijziging van het plangebied waarbij de komst van 23 woningen en de uitbreiding van een maatschappelijke moestuin mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling zorgt niet voor belemmeringen wat betreft gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook is er gezien de aard van de ontwikkeling geen verhoogd risico voor de menselijke gezondheid door bijvoorbeeld rampen.

2. Plaats van het project

De mate van kwetsbaarheid van het milieu van gebieden waarop het project invloed heeft is afhankelijk van de volgende criteria: het bestaande grondgebruik, relatieve rijkdom aan de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en wateraspecten. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

Toetsing
Het voormalige gebruik van het plangebied met de maatschappelijke functie en de beperkte aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied zorgen ervoor dat het project zich niet in een qua milieu kwetsbaar gebied bevindt. Zoals beschreven in dit bestemmingsplan ligt het plangebied niet binnen gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en water aspecten.

3. Kenmerken van de potentiële effecten

De potentiële effecten van het project worden bepaald door de kenmerken en plaats van het project, in samenhang met de volgende criteria: de orde van grootte, het ruimtelijk bereik, de aard, het

grensoverschrijdend karakter, de intensiteit en complexiteit, de waarschijnlijkheid en de verwachte duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten. Daarnaast kunnen ook de cumulatie van effecten met effecten van andere projecten en de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen in overweging worden genomen.

Toetsing
Gezien de beperkte omvang en de aard van de ontwikkeling, is er geen sprake van onevenredige effecten voor het milieu in de omgeving.

Conclusie
Uit het voorgaande is gebleken dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Aa en Maas Waterschap Aa en Maas
Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:
1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m^2 en 10.000 m^2 kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (in m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1). De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m^3/ha).

Waterbeheerplan 2016-2021
In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:
- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur
De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan

voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan is een watermemo opgesteld. In deze memo is het beleid van Waterschap Aa en Maas beschreven en wordt ingegaan op de watertoets. De watermemo is toegevoegd als bijlage 10. Geconcludeerd kan worden dat in onderhavig initiatief afkoppeling van hemelwater uitgangspunt is, waarbij het water op het eigen terrein wordt opgevangen in wadi's en daarna wordt geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd richting het spoor). Via de rekentool van het Waterschap Aa en Maas is berekend hoeveel m^3 berging nodig is. Geconcludeerd wordt dat het gebied ruim genoeg is om hiervoor voorzieningen aan te brengen op eigen terrein. Bij de uitwerking wordt aandacht besteed aan hoe het water naar de voorzieningen gebracht wordt. Dit zal in het inrichtingsplan verder worden uitgewerkt. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas en is daarmee uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg'. Dit gebied ligt op circa 3 km kilometer afstand van het plangebied. Door de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Om het effect

van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 11), waarbij tevens het woningbouwplan aan de Mgr. Zwijssenstraat is betrokken. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen op beide locaties waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van significante effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming
In 2018 is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de sloop van het voormalige schoolgebouw in het plangebied. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 12. Hierin wordt geconcludeerd dat het schoolgebouw mogelijk betekenis heeft als verblijfplaats voor vleermuizen. Naar aanleiding van de resultaten uit de Quickscan en in het kader van de bestemmingsplanwijziging is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 13. Hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied zelf gen functie als verblijfsplaats heeft voor beschermde vleermuissoorten. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich wel verblijfplaatsen van vleermuizen. Echter zullen de vleermuizen in die verblijfplaatsen geen hinder ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden. Verder zijn er enkele foeragerende vleermuizen waargenomen, de voorgenomen ingreep heeft echter geen effect op essentieel foerageergebied van vleermuizen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend plan betreft de realisatie van 23 woningen op de voormalige locatie van een middelbare school. Met de ontwikkeling kan het aantal verkeersbewegingen iets toenemen.
Voor de maatschappelijke moestuin is aangesloten bij de vuistregel dat de parkeerplaatsen gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag genereren. Met 12 parkeerplaatsen worden daarmee na de uitbreiding in totaal 48 verkeersbewegingen per dag gegenereerd. De maatschappelijke moestuin wordt ontsloten via het binnenterrein van het plangebied.
Wat betreft de woningen worden in het worst-case scenario 184 verkeersbewegingen per dag gegenereerd (8 verkeersbewegingen/woning/etmaal). De gymzaal genereert circa 100 verkeersbewegingen per dag (13,15 verkeersbewegingen per 100 m² bvo * 765 m²). Deze functie is al toegestaan en dit zijn daarom geen extra verkeersbewegingen. Het plangebied wordt ontsloten via de Toermalijnlaan, de Robijnlaan en de Wolweversgaarde. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om een eventuele verkeerstoename op te vangen.
Wat betreft parkeren geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (2020). Dit plan gaat uit van de 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets gemeente Cuijk 2016 -2023'. Als deze nota niet in een passende norm voorziet, wordt aangesloten bij de gemiddelde parkeerkencijfers van het CROW. Om de parkeerbehoefte te berekenen is voor de 23 woningen uitgegaan van 13 rijwoningen, 6 patiowoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen.

Woningtype	**aantal woningen**	**parkeernorm***	**parkeerbehoefte**
Rijwoningen	13	2	26
Patiowoningen	6	2	12
Twee-onder-één-kapwoningen	4	2,2	8,8
Totaal			**46,8**

* rest bebouwde kom

Uit de kencijfers van het CROW blijkt dat er afgerond 47 parkeerplaatsen nodig zijn. Bij de twee-onder-één-kapwoningen is ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein, welke meetellen als 0,8 parkeerplaats. Daarnaast worden nog 62 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Onderdeel van dit aantal betreft ook het terugbrengen van de bestaande parkeerplaatsen aan de Toermalijnlaan. Met 62 parkeerplaatsen wordt ruimschoots aan de parkeerbehoefte voldaan.
De maatschappelijke moestuin kan vergeleken worden met een plantentuin (botanische tuin) uit de CROW publicatie. Op basis van deze categorie wordt voor de huidige omvang (circa 3000 m²) van de maatschappelijke moestuin uitgegaan van een parkeernorm van 8 parkeerplaatsen. De uitbreiding van de tuin is circa 1.400 m² groot. Daarvan wordt circa 320 m² als parkeerplaats in gebruik genomen. Voor de uitbreiding van de tuin wordt daarom uitgegaan van een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er voor de ondergeschikte detailhandelfunctie uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats. In totaal is er daarmee een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen. Deze zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.
Voor de gymzaal is het parkeren binnen de omgevingsvergunning vastgelegd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

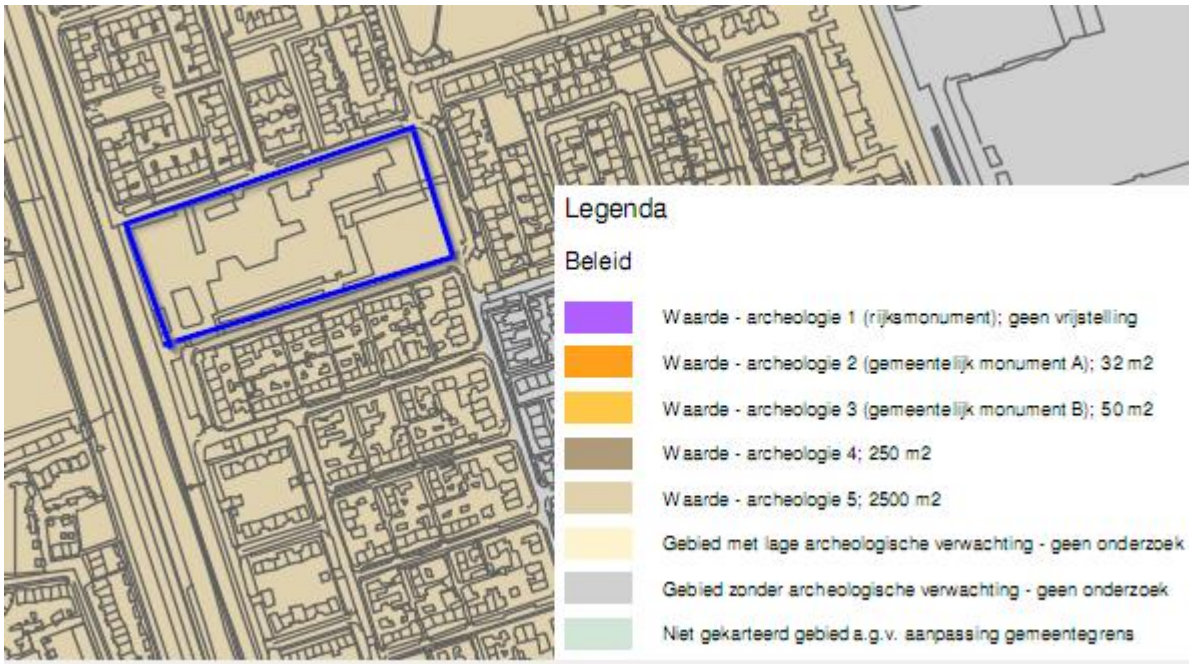
Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
In het plangebied was voorheen een middelbare school gevestigd, welke inmiddels is gesloopt. In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die met de ontwikkeling aangetast zouden kunnen worden.

Archeologie

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk. Hierop is te zien dat het plangebied is aangeduid als 'Waarde - Archeologie 5'. Binnen deze verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 meter.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Cuijk,

Met voorliggend plan is het oppervlak van de bodemingrepen groter dan 2.500 m². Daarom is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 14. Hierin wordt geconcludeerd dat in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Op basis hiervan is een archeologisch vervolgonderzoek voorgesteld in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het rapport van dit proefsleuvenonderzoek is toegevoegd als bijlage 15. Hierin wordt geconcludeerd dat tijdens het onderzoek geen sporen of relevante vondsten zijn aangetroffen. De afwezigheid van sporen en mobilia in combinatie met diverse verstoringen leiden tot het advies van vrijgave. Echter vormt dit onderzoek slechts een deel van een groter onderzoek. Complete archeologische vrijgave van het terrein hangt samen met de resultaten van de sloopbegeleiding van de aanwezige bebouwing. Het verslag van deze sloopbegeleiding is toegevoegd als bijlage 16. Hierin wordt geconcludeerd dat de archeologische begeleiding van de sloopactiviteiten geen inzicht heeft kunnen bieden in de bodemopbouw ter plaatse. Er zijn geen duidelijke archeologische sporen of vondsten aangetroffen. Op de locatie van de voormalige school is de bodem dusdanig verstoord, dat eventuele archeologische resten niet (meer) aanwezig zijn. Dit resulteert in complete archeologische vrijgave van het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente Cuijk is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld met een positief resultaat. Eventuele planschadekosten worden gedekt uit deze grondexploitatie. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Groen'; voor de groene omzoming van het plangebied en ten behoeve van waterberging;
- 'Maatschappelijk'; waarbij met een aanduiding het parkeren op een specifieke plek is vastgelegd. Tevens is met een aanduiding een maatschappelijke moestuin toegestaan, waarbinnen ondergeschikte detailhandel beperkt is toegestaan;
- 'Verkeer', ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied en ten behoeve van parkeren;
- 'Wonen'; voor het realiseren van de woningen in het plangebied.

Voor het gehele plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'overige zone - funnel' en 'vrijwaringszone – radar' die voorzien in het vrijwaren van het luchtruim ten behoeve van de vliegbasis Volkel.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de relevante instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

In het voortraject van voorliggend plan heeft op 12 september 2019 een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is een omgevingsvisie opgesteld voor deze locatie en de andere voormalige schoollocatie aan de Mgr Zwijssenstraat (zie bijlage 1). Omdat de omgeving op deze manier al bij de planvorming is betrokken, wordt voor dit plan geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 23 september 2020 tot en met dinsdag 3 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Omgevingsvisie Robijnlaan en Mgr. Zwijssenstraat Cuijk

Bijlage 2 Vooronderzoek bodem

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Nader bodemonderzoek

Bijlage 5 Plan van aanpak bodemsanering

Bijlage 6 Evaluatieverslag bodemsanering

Bijlage 7 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek

Bijlage 9 Akoestich onderzoek milieuzonering

Bijlage 10 Memo water

Bijlage 11 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 12 Quickscan flora en fauna

Bijlage 13 Aanvullend ecologisch onderzoek

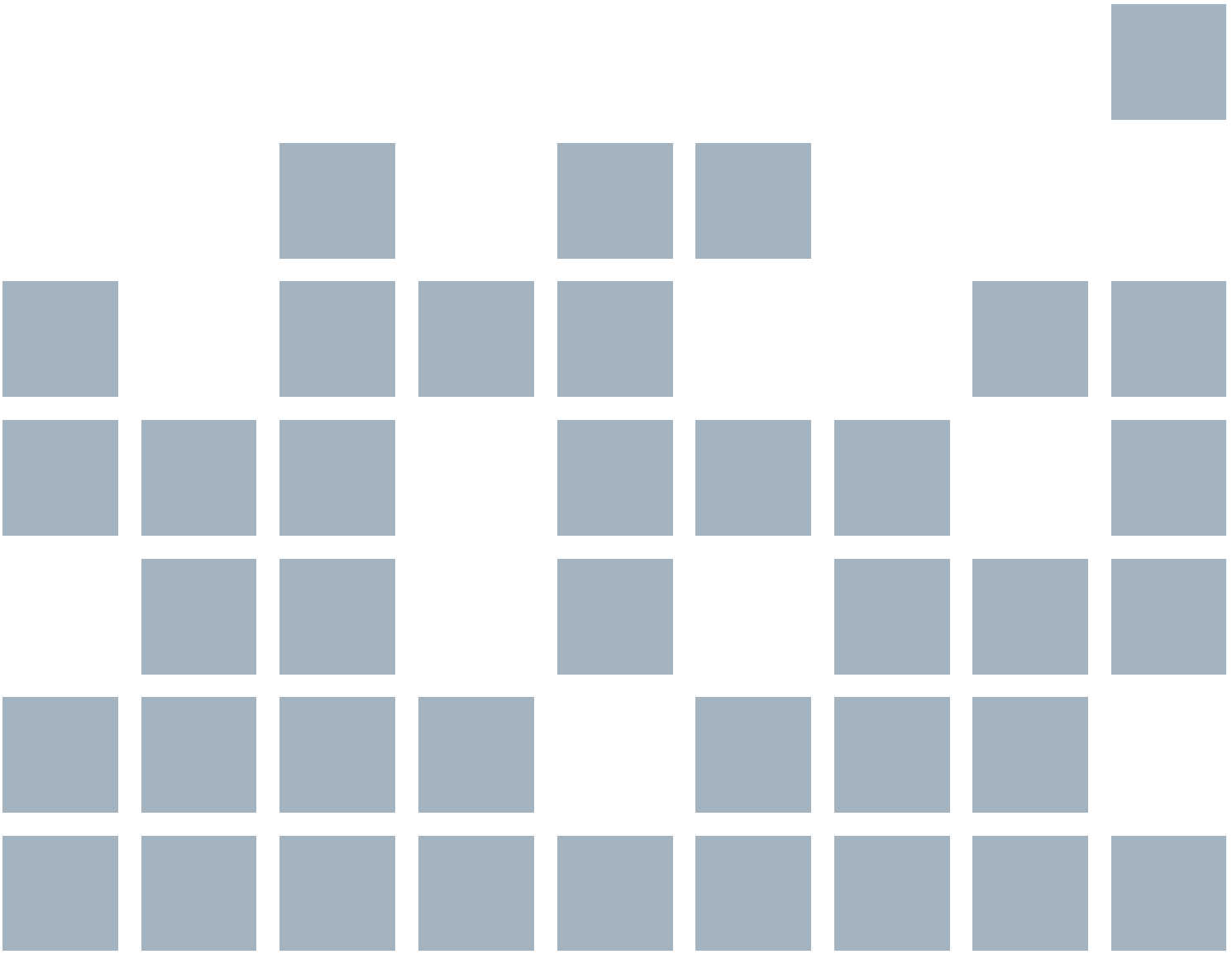
Bijlage 14 Archeologisch onderzoek

Bijlage 15 Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 16 Verslag sloopbegeleiding

Bijlage 17 Beeldkwaliteitsplan

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Cuijk, Valuwe, Robijnlaan 77 e.o. & Verdeliet met identificatienummer NL.IMRO.1684.BPCuRobijnlaan77-VA01 van de gemeente Cuijk.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 ondergrond
de informatie die gebruikt is om de geometrische planobjecten te bepalen als vervat in het bestand NL.IMRO.1684.BPCuRobijnlaan77-VA01.

1.4 plankaart
de analoge weergave van het bestemmingsplan Cuijk, Valuwe, Robijnlaan 77 e.o. & Verdeliet, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer NL.IMRO.1684.BPCuRobijnlaan77-VA01 met legenda.

1.5 verbeelding
de digitale weergave van het bestemmingsplan Cuijk, Valuwe, Robijnlaan 77 e.o. & Verdeliet, gewaarmerkt als NL.IMRO.1684.BPCuRobijnlaan77-VA01 en elektronisch beschikbaar gesteld op de daarvoor aangewezen landelijke voorziening.

1.6 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aaneengebouwd
minimaal drie hoofdgebouwen die aan elkaar zijn gebouwd en geen interne verbindingen hebben.

1.9 aangebouwd
minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben.

1.10 afhankelijke woonruimte
een bijbehorend bouwwerk bij een woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde.

1.12 bedrijf / bedrijfsmatige activiteiten
een inrichting gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel bedrijfsmatige dienstverlening, aan-huis-verbonden-beroep/-bedrijf niet meegerekend.

1.13 bedrijf, ambachtelijk-
een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband houdend met het ambacht.

1.14 bedrijf, escort-
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een seksinrichting wordt uitgeoefend.

1.15 bedrijf, prostitutie-
een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt.

1.16 bedrijf-aan-huis
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunen worden uitgeoefend.

1.17 begane grond
de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil.

1.18 bergbezinkbassin
een bijzondere vorm van een riooloverstort, om het onder bepaalde omstandigheden geloosde afvalwater te verminderen en/of de samenstelling van dit afvalwater te wijzigen.

1.19 beroep
het uitoefenenen van een bedrijfsmatige activiteit waarmee in het levensonderhoud wordt voorzien.

1.20 beroep-aan-huis
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner(s) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat en een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals juridische, administratieve, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen.

1.21 bestaand
a. de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
b. het gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.22 bestemming / bestemmen
het hoofdgebruik van gronden en bouwwerken dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel.

Bijvoorbeeld bij een woning is het hoofdgebruik herkenbaar aan een woonkamer, slaapkamer, keuken, serre, studeerkamer, ruimte voor een beroep/bedrijf-aan-huis et cetera.

1.23 bestemming, mede- / medebestemmen
het medegebruik van gronden ten behoeve van het hoofdgebruik en/of de openbare ruimte.

1.24 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.27 bingohal
een gebouw dat gedeeltelijk is ingericht of gebruikt voor het beoefenen van het bingospel of een daarmee vergelijkbaar spel.

1.28 bouwen / bebouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.29 bouwen, ondergronds-
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastbepaalde peil.

1.30 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.31 bouwgrens, voorste-
de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte grens van een bouwvlak of, indien meerdere bouwgrenzen naar een openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen bouwgrens.

1.32 bouwlaag of verdieping(slaag)
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds, met inbegrip van de begane grond, en met uitsluiting van kruipruimte, zolder en vliering.

1.33 bouwmassa
een complex van aaneengebouwde bouwwerken.

1.34 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.35 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.37 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct steun vindt in of op de grond.

1.38 bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)
elk bouwwerk, dat of ontoegankelijk is, of onoverdekt is, of geen wanden heeft.

1.39 bouwwerk, bijbehorend-
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak.

1.40 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw.

1.41 dakvlak
een vlak van het dak.

1.42 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse.

1.43 dienstverlening
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.44 dienstverlenend bedrijf/instelling
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij direct contact met de klant centraal staat, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.45 discotheek/dancing
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

1.46 erf
al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, voor zover de regels van dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbieden.

1.47 erf, achter-
het erf dat 1 meter achter de voorgevelrooilijn ligt.

1.48 erf, voor-
het erf dat geen achtererf is.

1.49 extensief recreatief medegebruik
extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

1.50 funnel
obstakelvrije zone rond een start- en landingsbaan voor de vliegveiligheid.

1.51 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.52 geluidhinder
gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid.

1.53 geluidsgevoelige functies
geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen, zoals woningen, onderwijsgebouwen (met uitzondering van gymnastieklokalen), ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken of medische kleuterdagverblijven.

1.54 geluidsgevoelige objecten
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.55 grond(en)
de onder- en bovengrond op verschillende niveaus, alsmede water, de territoriale zee en de exclusieve economische zone daaronder begrepen.

1.56 hoofdgebouw
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is.

1.57 hoofdverblijf
de woning waar:
- naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
- als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
- waar dat huishouden staat ingeschreven in de BAG.

1.58 huishouden, huisgenoten
personen (of persoon) die ieder het hoofdverblijf in een woning hebben en blijk geven duurzaam zorg te dragen voor elkaar door middel van een bijdrage in de kosten te leveren van de huishouding dan wel anderszins, en waarbij geen sprake is van intensieve therapeutische of medische verzorging/behandeling anders dan voor mantelzorg.

1.59 inrichting
elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.60 inrichting, seks-
een bedrijf met een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.61 installatie
één of een aantal bij elkaar behorende technische en/of mechanische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, antenneinstallatie, waterzuiveringsinstallatie en dergelijke.

1.62 instelling
organisatie met niet-economische doelen (sociaal, politiek, ecologisch) met als juridische vorm de vereniging of de stichting, of met een bestuursrechtelijk karakter, zoals instellingen voor liefdadigheid, hoger onderwijs en wetenschap en kunst.

1.63 kampeermiddel
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.64 kap
een dak met een helling.

1.65 maaiveld
het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

1.66 maatschappelijke moestuin
een moestuin met een maatschappelijke doelstelling.

1.67 mantelzorg
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.68 milieusituatie

ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient rekening te worden gehouden met:

- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- strijdigheid met de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen, zoals de Wet milieubeheer dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer.

1.69 NAP

Normaal Amsterdams Peil.

1.70 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.71 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.72 onderbouw

een geheel of grotendeels onder peil gelegen deel van een gebouw.

1.73 ondergeschikt bouwdeel

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftopbouwen, lichtkappen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons.

1.74 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.75 onevenredige aantasting

de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling.

1.76 openbaar toegankelijk gebied

weg, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van bouwpercelen door langzaam verkeer.

1.77 overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde toegankelijk voor mensen, voorzien van een dak maar zonder wanden.

1.78 paardenbak

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden (Cuijk).

1.79 patiowoning
een woning met een geheel of een gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door gevels van belendende, dan wel op het perceel aanwezige bebouwing.

1.80 peil
een denkbeeldig horizontaal vlak dat gebruikt wordt om de verticale maatvoering mee te bepalen.

1.81 plangebied
alle gronden gelegen binnen de aanduiding 'plangebied' op de verbeelding.

1.82 prostituee
degene (v/m) die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.83 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.84 prostitutie, raam-
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.85 prostitutie, straat-
het in openbaar toegankelijk gebied door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.86 radarverstoringsgebied
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation.

1.87 recreatie / recreatieve activiteit
alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben.

1.88 ruimtelijke eenheid
complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.89 sociale veiligheid
het instandhouden c.q. tot stand brengen van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is.

1.90 speelautomatenhal
een (gedeelte van een) gebouw dat gebruikt wordt voor of is ingericht om het publiek gelegenheid te geven een spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen.

1.91 stedenbouwkundig beeld
ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.92 straat- en bebouwingsbeeld
het instandhouden c.q. tot standbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij gelet wordt op de volgende aspecten:
- een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en openbare ruimte;
- een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de hoogtedifferentatie.

1.93 twee-aaneen
twee hoofdgebouwen die aan elkaar zijn gebouwd en geen interne verbindingen hebben.

1.94 verkeersveiligheid
het instandhouden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen.

1.95 vliering
het gedeelte van een gebouw gelegen onder het hellende dak en dat niet voor bewoning te gebruiken is.

1.96 voorgevel
de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel.

1.97 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwperceel.

1.98 voorkeursgrenswaarde
de bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.99 voorziening, groen-
voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.100 voorziening, maatschappelijke-
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.101 voorziening, nuts-
voorziening voor de distributie en ontsluiting van producten en diensten van openbaar nut, zoals bushokjes, kleine pompgemalen, verkeersregelinstallaties, verdeelstations voor stroom, water en gas, telefooncellen en dergelijke.

1.102 voorziening, verkeers-
voorziening voor de geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen, zoals bankjes, verkeersremmers, brughoofden, lichtmasten, bewegwijzering, plantenbakken, parkeerautomaten, parkeerplaatsen, fietsklemmen, fietsenstallingen en dergelijke.

1.103 voorzieningen, waterhuishoudkundige-
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke.

1.104 vrijstaand
bouwwerk dat geheel los staat van andere bouwwerken.

1.105 vrijwaringszone
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een *weg* of molen.

1.106 waarden, aardkundige-
landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken, zoals geologie, geomorfologie, reliëf, steilranden, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), bodemtypen/bodemopbouw/bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.107 waarden, archeologische-
actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.108 waarden, cultuurhistorische-
waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.109 waarden, hydrologische-
gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediar gebied en/of kwelgebied.

1.110 waarden, landschappelijke-
het geheel van waarden in verband met bijzonder landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.111 waarden, natuur-
waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied.

1.112 water
alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld.

1.113 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.114 werk
een constructie geen bouwwerk zijnde, zoals bestrating, drainage, kabels en leidingen en dergelijke.

1.115 werkzaamheid
op zich staande activiteiten al dan niet ter uitvoering van een werk, zoals bestraten, beplanten, dempen van sloten, ploegen, heien en dergelijke.

1.116 woning
een voor het wonen bestemd (gedeelte van een) hoofdgebouw, bestaande uit ruimtes met primair aan het wonen verbonden functies, zoals een woonkamer, slaapkamer, keuken en natte cel. Aan het wonen ondergeschikte functies worden niet tot de woning gerekend.

1.117 woonsituatie
het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonomgeving, in het bijzonder met het oog op:
- de lichttoetreding/bezonning ten opzcihte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- het uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

a. Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten tot of vanuit het hart van de lijn, tenzij anders aangegeven.
b. De afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.3 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge regels hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal, respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid a. alleen van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

2.4 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van de bouwregels worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, onder voorwaarde dat:

a. de overschrijding van de bouwregels in het horizontale vlak maximaal 1,6 m is;
b. de overschrijding van de bouwregels in het verticale vlak maximaal 3 m is;
c. de oppervlakte mag maximaal 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak zijn.

2.5 Bouwwerken

de bepaling van het peil

- op droge grond is het peil: de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw gelegen binnen maximaal 0,5 m van de hoogte van de weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt, dan wel de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het bestaande hoofdgebouw;
- op of in het water is het peil: het gemiddeld jaarlijks waterpeil ter plaatse van het bouwperceel.

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals rioleringen, kabels, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de afstand tot de bouwperceelgrens
vanaf de bouwperceelgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk.

het bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

a. openbaar groen en groenvoorzieningen;
b. openbare speelplaatsen en speelvoorzieningen;

en mede bestemd voor:

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. verkeersvoorzieningen voor langzaam verkeer;
f. de ontsluiting van aanliggende percelen;
g. parkeren en parkeervoorzieningen;
h. culturele uitingen zoals beeldende kunstwerken, heiligenhuisjes en dergelijke;
i. hondenuitlaatplaatsen;
j. extensief recreatief medegebruik;

en de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde is toegestaan, onder voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag zijn, met uitzondering van:

a. erf- en perceelsafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag zijn;
b. verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag zijn.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van de regels en het bepaalde in lid 13.1 nadere eisen te stellen aan:

a. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
b. de afmetingen van bouwwerken;
c. de situering van bouwwerken;
d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens of als dagcamping;
b. de opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens als zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het inrichten en gebruiken van gronden als erf bij een woning of als volkstuin.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.1 bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het geheel of gedeeltelijk gebruiken van gronden als erf bij een woning, onder voorwaarde dat:

a. de gronden aansluiten op een bouwperceel met een woonbestemming;
b. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de openbare groenstructuur in de directe omgeving;
c. de bebouwing beperkt blijft tot een perceelsafscheiding met een maximale hoogte van 1 m ter hoogte van het voorerf van de woning en maximaal 2 m ter hoogte van het achtererf van de woning.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.1 bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Groen' in het kader van de uitgifte van openbaar groen geheel of gedeeltelijk gewijzigd wordt naar:

a. de bestemming 'Verkeer', onder voorwaarde dat:
    1. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de openbare groenstructuur in de directe omgeving;
    2. de nieuwe verkeersfunctie noodzakelijk wordt geacht om een goede geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen te waarborgen binnen het plangebied;
b. de bestemming 'Wonen', onder voorwaarde dat:
    1. de te wijzigen gronden worden toegevoegd aan een aangrenzend bouwperceel met een woonbestemming;
    2. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de openbare groenstructuur in de directe omgeving.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een maatschappelijk moestuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke moestuin';
b. bij de maatschappelijke moestuin zoals bedoeld onder sub a is ondergeschikte detailhandel met een maximaal oppervlakte van 25 m² toegestaan;
c. een gymzaal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gymzaal'.
d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - berging gymzaal' uitsluitend een berging ten behoeve van de gymzaal.

en medebestemd voor:

e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. paden, wegen en verkeersvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:
    1. als binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'parkeerterrein' aanwezig is, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein is toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
    2. binnen de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten', parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan.
i. nutsvoorzieningen;

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is toegestaan, onder voorwaarde dat:

a. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens minimaal 3 m moet zijn;
b. het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' moet worden gebouwd;
c. de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal de goothoogte heeft zoals weergegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal de bouwhoogte heeft zoals weergegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 3 m mag zijn;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke moestuin' gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en deze gebouwen maximaal de goot- en bouwhoogte hebben zoals weergegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte'.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde is toegestaan, onder voorwaarde dat:

a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 4,5 m mag zijn, met uitzondering van:
    1. erf- en bouwperceelsafscheidingen waarvan de bouwhoogte op het voorerf maximaal 1 m en op het achtererf maximaal 2 m mag zijn;
    2. verlichtingsarmaturen voor het bedrijfsgedeelte, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare constructies waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag zijn.
b. de bouwhoogte buiten de aanduiding 'bouwvlak' maximaal 1 m mag zijn, met uitzondering van:
    1. erf- en bouwperceelsafscheidingen waarvan de bouwhoogte op het achtererf maximaal 2 m mag zijn;
    2. speelvoorzieningen waarvan de bouwhoogte maximaal 4,5 m mag zijn;
    3. verlichtingsarmaturen voor het bedrijfsgedeelte, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare constructies waarvan de bouwhoogte maximaal 6 m mag zijn.

4.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van de regels en het bepaalde in lid 13.1 nadere eisen te stellen aan:

a. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
b. de afmetingen van bouwwerken;
c. de situering van bouwwerken;
d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. bewoning;
b. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk moestuin';
c. evenementen.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren maatschappelijke moestuin

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijke moestuin' mogen uitsluitend in gebruik worden genomen conform artikel 4.1 sub d, mits op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform artikel 14.4, waarbij de norm wordt bepaald door het aansluiten bij het CROW-kencijfer voor parkeren voor een botanische tuin (peildatum 1-1-2020 geeft: parkeernorm 1 parkeerplaats per 375 m² tuin en 1 parkeerplaats voor ondergeschikte detailhandel).

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.1, bevoegd om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen naar 'Wonen' onder voorwaarde dat:

a. het aantal wooneenheden maximaal 16 bedraagt;
b. de woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;
c. uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd in de vorm van aaneengesloten- , twee-aaneengesloten- en/of patiowoningen;
d. de goothoogte van een woning moet minimaal 2,50 meter en mag maximaal 7,00 meter bedragen;
e. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 9,00 meter bedragen;
f. er binnen de bestemming voorzien dient te worden in parkeerplaatsen;
g. per woning voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm;
h. de verkaveling en de situering van de gebouwen zodanig zal zijn, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
i. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
j. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
k. het beeldkwaliteitsplan Robijnlaan overeenkomstig van toepassing is.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen, met uitzondering van railverkeer;
b. de ontsluiting van de aanliggende percelen;
c. parkeren;

en medebestemd voor:

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. openbare speelplaatsen en speelvoorzieningen;
h. culturele uitingen zoals beeldende kunstwerken, heiligenhuisjes en dergelijke;

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, werken en werkzaamheden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde is toegestaan, onder voorwaarde dat de inhoud maximaal 25 m³ mag zijn en de bouwhoogte maximaal 3 m mag zijn, met uitzondering van:

a. verlichting, palen, masten en portalen, waarvan de bouwhoogte maximaal 15 m mag zijn;
b. signalerings- en telecommunicatiemasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 40 m mag zijn.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met inachtneming van de regels en het bepaalde in lid 13.1 nadere eisen te stellen aan:

a. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
b. de afmetingen van bouwwerken;
c. de situering van bouwwerken;
d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens als zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de vestiging van een huishouden;
b. tuinen, erven en verhardingen,

en mede bestemd voor:

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. paden, wegen en verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen,

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het maximum aantal woningen in het plangebied bedraagt 23;
c. de voorgevel dient in of maximaal 2 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
d. hoofgebouwen mogen worden gebouwd als aaneengebouwde, twee-aan-één-gebouwde woningen, vrijstaande geschakelde woningen en als patio-woningen;
e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
f. de goothoogte van een woning moet minimaal 2,5 m en mag maximaal 7 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 10 m bedragen;
h. op het tussen een eindwoning en de zijdelingse perceelsgrens liggende perceelsgedeelte is het bepaalde onder 6.2.2 van toepassing;
i. per blok aangebouwde woningen bedraagt het maximum aantal aangebouwde woningen 6.

6.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag maximaal 60 m^2 bedragen, met dien verstande dat:
    1. een functionele uitbreiding van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend bij de gezamenlijke oppervlakte;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf, exclusief het hoofdgebouw voor zover gelegen binnen het bouwvlak, voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
    3. indien de gezamenlijke oppervlakte van het achtererf, exclusief het hoofdgebouw, groter is dan 120 m^2, de norm van 60 m^2 verhoogd mag worden met 10% van het meerdere tot een maximum van 90 m^2, onverlet het bepaalde onder 2.;
b. de bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 2,5 m achter de voorgevel van de woning te worden gesitueerd, met uitzondering van:
    1. eindwoningen van een rij aangebouwde woningen, waar bijgebouwen en overkappingen minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning dienen te worden gesitueerd;
    2. aangebouwde bijgebouwen aan de voorgevel, onder voorwaarde dat:
        - de breedte maximaal 40% van de breedte van de voorgevel mag zijn;
        - de diepte maximaal 1/3 van de breedte mag zijn, met een maximum van 1 m;
        - de bouwhoogte minimaal de kozijnhoogte van de entreepui moet zijn en maximaal de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag mag zijn, onder voorwaarde dat de bouwhoogte minimaal 0,5 m onder de goothoogte van de woning blijft;
c. de onderlinge afstand tussen vrijstaande bijgebouwen op een perceel dient minimaal 3 m te zijn;
d. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 45 m^2 bedragen;
e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 5 m bedragen;
g. de goothoogte van een niet-vrijstaand bijgebouw mag maximaal 3,25 m bedragen, met uitzondering van aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak, waarvan de goothoogte maximaal gelijk mag zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
h. de bouwhoogte van een niet-vrijstaand bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte nooit meer dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen, met uitzondering van aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak, waarvan de bouwhoogte maximaal gelijk mag zijn aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
i. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 m bedragen;
j. de bouwgrenzen mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, met uitzondering van de bouwwerken bedoeld onder b. en c.;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de bouwgrens niet meer dan 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de bouwgrens maximaal 2 m bedragen;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;

d. de sociale veiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 6.2.1 onder a. en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
    1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
    2. het hoofdgebouw geheel binnen de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
    3. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen ten hoogste gelijk is aan de oppervlakte van het bouwblok;
    4. het hoofdgebouw niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
    5. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen;
b. voor het bouwen van de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 m achter de voorste bouwgrens, waarbij de achterste bouwgrens in gelijke mate mag worden overschreden, onder voorwaarde dat de verschuiving op stedenbouwkundige gronden verantwoord is;
c. voor het verhogen van de goothoogte van het hoofdgebouw tot maximaal 10 m;
d. voor het verhogen van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot maximaal 11 m, onder voorwaarde dat de afstand tot de aangrenzende hoofdgebouwen minimaal 6 m moet bedragen;
e. artikel 6.2.2 onder a. voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 75 m², onder voorwaarde dat een onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten ruimte van minimaal 25 m² overblijft.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. een prostitutiebedrijf;
b. opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
c. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
d. detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden;
e. zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft (vrijstaande) bijgebouwen;
f. horeca-activiteiten.

6.5.2 Beroep of bedrijf aan huis

De uitoefening van een beroep aan huis of een bedrijf aan huis toegestaan als ondergeschikt medegebruik van de woning is toegestaan, onder voorwaarde dat:

a. het een dienstverlenend of ambachtelijk beroep of bedrijf is met een ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming met de functie wonen, zoals administratieve, juridische, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen en bedrijven;
b. het medegebruik van ondergeschikte betekenis blijft en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
c. het medegebruik niet is toegestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk;
d. het geen beroep of bedrijf betreft met een milieucomponent waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;

e. er geen sprake is van detailhandel, waaronder in ieder geval begrepen de verkoop over de toonbank en het ophalen van goederen na elektronische betaling;
f. het beroep of bedrijf alleen incidentele en geen structurele verkeersbewegingen tot gevolg heeft, veroorzaakt door bezoekers en het laden en lossen;
g. de benodigde parkeervoorzieningen voor de woning en het beroep of bedrijf op eigen terrein worden gerealiseerd;
h. het medegebruik beperkt blijft tot de bewoners van de woning;
i. het medegebruik beperkt blijft tot maximaal 35% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
j. de reclame-uitingen onverlicht zijn, een maximale oppervlakte van 0,2 m² en een maximale bouwhoogte hebben van 1,2 m.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.5.1 en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk bij een woning als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, onder voorwaarde dat:

a. door de aanvrager aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
b. bewoning van een bijbehorend bouwwerk noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen onder andere dient te blijken uit een positief advies van de onafhankelijke deskundige instantie;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80 m²;
e. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijbehorend bouwwerk dat op maximaal 20 m afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw;
f. nieuwbouw of plaatsing van een verplaatsbaar bouwwerk is alleen toegestaan als op het erf van het hoofdgebouw geen sprake is van reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg;
g. bij nieuwbouw of plaatsing van een verplaatsbaar bouwwerk mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 10 m zijn;
h. de afwijking, verleend op grond van lid a, wordt ingetrokken, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Het gebruik van het bijbehorende bouwwerk moet vervolgens worden teruggebracht naar de gebruiksituatie van voor verlening van de afwijking en tijdelijke bouwwerken moeten worden verwijderd van het bouwperceel.

6.6.2 Afwijken ten behoeve van beroep of bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.5.2 ten behoeve van:

a. een beroep of bedrijf met een milieucomponent waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, onder voorwaarde dat de milieucomponent van de omgevingsvergunning verleend kan worden;
b. detailhandel, onder voorwaarde dat:
    1. het om producten gaat die specifiek ten dienste staan of voortkomen uit het beroep of bedrijf en daarmee direct verband houden;
    2. de detailhandel in economische en ruimtelijke zin ondergeschikt is aan het beroep of bedrijf;
c. parkeren op de openbare weg ten behoeve van het beroep of bedrijf, onder voorwaarde dat:
    1. het fysiek niet mogelijk is te parkeren op eigen terrein;
    2. het stedenbouwkundig niet verantwoord is te parkeren op eigen terrein;

3. uit de verkeerssituatie ter plaatse is af te leiden dat de verkeersaantrekkende werking en het parkeren niet tot structurele problemen in de verkeersafwikkeling zal leiden;

d. maximaal één personeelslid die niet als bewoner staat ingeschreven.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van bouwvlakken worden gewijzigd dan wel bouwvlakken worden toegevoegd of komen te vervallen, mits

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de woonsituatie;
   2. het straat- en bebouwingsbeeld;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de sociale veiligheid;
   5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

b. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

a. Ondergronds bouwen in combinatie met een bovengronds gebouw is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de onderbouw binnen het bouwvlak moet liggen;
    2. de onderbouw niet groter is dan de maatvoering van de buitenzijde van de gevels op de begane grond;
    3. de bovenzijde van de begane grondvloer maximaal 0,5 m boven peil mag liggen;
    4. de bouwdiepte maximaal 4 m onder peil mag zijn, met uitzondering van ondergrondse parkeergarages waarvan de bouwdiepte maximaal 7 mag zijn;
    5. inritten en andere toegangspartijen naar de ondergrondse bouwlaag zijn vrijgesteld van de punten 1 t/m 3
b. Ondergronds bouwen van een zwembad of vergelijkbare constructie is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. het achter de achtergevel of het verlengde daarvan moet worden gebouwd;
    2. de afstand tot de perceelgrenzen minimaal 3 m moet zijn;
    3. de bouwdiepte maximaal 2,5 m mag zijn en de bouwhoogte maximaal 1 m mag zijn;
    4. de oppervlakte maximaal 100 m² mag zijn;
    5. het bouwwerk niet overdekt is, tenzij de overdekking voldoet wordt aan de regeling voor bijbehorende bouwwerken bij een woning;
    6. per bouwperceel maximaal één zwembad mag worden gebouwd.
c. Ondergronds bouwen van bergbezinkbassins, infiltratiebakken en vergelijkbare waterhuishoudkundige voorzieningen in alle bestemmingen is toegestaan, tenzij in een (dubbel)bestemming specifieke regels zijn opgenomen.

8.2 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde

a. Een bijbehorend bouwwerk mag niet worden voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.
b. Een bijbehorend bouwwerk of bouwwerk geen gebouw zijnde mag gelijktijdig, maar niet eerder dan het hoofdgebouw worden gebouwd, met uitzondering van een perceelsafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 1 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

a. het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een bedrijfsgebouw als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het uitbaten van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
d. het uitbaten van een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
e. het uitbaten van een speelautomatenhal, een discotheek/dancing of bingohal;

f. de opslag van grote obstakels als boten, caravans e.d. alsmede als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens als zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
g. het recreatief nachtverblijf;
h. het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens of als dagcamping;
i. paardenbakken;

tenzij dit gebruik in de regels uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.

10.2 funnel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - funnel' geldt, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijkanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 150 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van een in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.1 bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels en de plankaart en toestaan dat:
a. maximaal 10% wordt afgeweken van de gegeven maatvoering en percentages;
b. gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
    1. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer bij geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
    2. het gebouw geheel binnen het bestemmingsvlak moet worden gebouwd;
    3. het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen maximaal gelijk is aan het oppervlak van het bouwvlak vermeerderd met 10%;
    4. het gebouw maximaal 3 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
    5. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen;
c. de bestemmingsgrenzen of het bestemmingsvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat de natuurlijke, landschappelijke, hydrologische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
d. gebouwen van openbaar nut worden gebouwd, zoals openbare nutsgebouwen, wachthuizen voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen voor de bediening van waterhuishoudkundige voorzieningen, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, onder voorwaarde dat:
    1. de inhoud per gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wettelijke regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de planregels met verwijzingen naar wettelijke regelingen te wijzigen, in het geval dat deze wettelijke regelingen na het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

12.2 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, onder voorwaarde dat:

a. de overschrijdingen niet meer dan 5 m zijn;
b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de sociale veiligheid;
    2. het stedenbouwkundige beeld;
    3. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
d. burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de waterbeheerder, als het wijzigingsplan naar verwachting gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

12.3 Nadere eisen

In het geval van nieuwbouw, verbouw en/of uitbreiding van bebouwing kunnen aanvullend nadere eisen worden gesteld aan:

a. de onderlinge situering van bouwwerken;
b. de verhouding tussen lengte, breedte, goothoogte en/of bouwhoogte;
c. de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm van bouwwerken;

onder de aanvullende voorwaarden dat:

d. er een noodzaak is uit het oogpunt van behoud en/of herstel van de aan de bestaande bebouwing te onderkennen cultuurhistorische en historisch stedenbouwkundige waarden;
e. vooraf het advies is ingewonnen van een ter zake deskundige instantie of de gemeentelijke monumentencommissie.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Procedure bij nadere eisen

Burgemeester en wethouders stellen belanghebbenden in de gelegenheid om hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen. De wijze van in gelegenheid stellen is vormvrij, onder voorwaarde dat in het besluit wordt vastgelegd:

a. de wijze van in gelegenheid stellen;
b. de samengevatte zienswijze(n) van de belanghebbende(n);
c. de afweging van deze zienswijze(n).

Burgemeester en wethouders leggen alleen een nadere eis op, onder voorwaarde dat:

d. de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de

weg staan;

e. de nadere eisen alleen worden gesteld in de specifieke situatie dat de regels leiden tot een onevenredige aantasting van:
    1. een goede woonsituatie;
    2. de sociale veiligheid;
    3. het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
    4. het straat- en bebouwingsbeeld;
    5. de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;
    6. de verkeersveiligheid;
    7. de milieusituatie;
    8. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Afweging bij afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag weegt in aanvulling op overig bepaalde voorwaarden in ieder geval af, of bij een omgevingsvergunning met afwijking, of bij het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid, het verlenen van medewerking niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

a. een goede woonsituatie;
b. de sociale veiligheid;
c. het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;
d. het straat- en bebouwingsbeeld;
e. de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;
f. de verkeersveiligheid;
g. de milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

14.2 Strijdigheid van belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, heeft het belang van de dubbelbestemming prioriteit. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid, en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

14.3 Wettelijke en gemeenteljke regelingen

Voor zover in deze regels verwezen wordt naar andere wettelijke en gemeentelijke regelingen, worden deze regelingen bedoeld zoals deze luidden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

14.4 Parkeerregels

Voor de gronden in dit bestemmingsplan zijn tevens de regels van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' vastgesteld op 3 februari 2020, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 15.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het eerste lid onder artikel 15.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 15.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 15.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het eerste lid onder artikel 15.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Robijnlaan 77 e.o. & Verdeliet'.

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement