bestemmingsplan

CUIJK CENTRUM, GROTESTRAAT ZUID

ontwerp 30 juli 2021

BUREAUVERKUYLEN

bestemmingsplan

CUIJK CENTRUM, GROTESTRAAT ZUID

documentstatus	ontwerp
documentversie	2
IMRO-code	NL.IMRO.1684. BPCuPGrotestrZ-ON01
IMRO-publicatieversie	
datum	30 juli 2021
projectnummer	05218091

BUREAUVERKUYLEN

CUIJK CENTRUM, GROTESTRAAT ZUID

24 augustus 2021

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		**7**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	11
1.3	Vigerend bestemmingsplan	13
1.4	Relevante plannen	16
Hoofdstuk 2	**Huidige situatie**	**17**
2.1	Wijdere omgeving	17
2.2	Directe omgeving en plangebied	18
Hoofdstuk 3	**Planbeschrijving**	**21**
3.1	Bebouwing en functies	22
3.2	Verkeer en Parkeren	26
3.3	Groen en water	28
3.4	Beeldkwaliteit	29
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**31**
4.1	Nationaal niveau	31
4.2	Provinciaal niveau	34
4.3	Gemeentelijk niveau	39
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**47**
5.1	Bodemkwaliteit	47
5.2	Bedrijven en milieuzonering	49
5.3	Externe veiligheid	51
5.4	Geurhinder veehouderijen	56
5.5	Volksgezondheid	58
5.6	Geluid	62
5.7	Luchtkwaliteit	66
5.8	Archeologie	67
5.9	Cultuurhistorie	73
5.10	Natuurwaarden	75
5.11	Waterparagraaf	77
5.12	Niet-gesprongen explosieven	81

5.13	Trillingen	81
5.14	Milieueffectrapportage	83
5.15	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	84
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**87**
6.1	Behoefte	87
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	87
6.3	Conclusie	88
Hoofdstuk 7	**Juridische aspecten**	**89**
7.1	Algemeen	89
7.2	Planregels	89
Hoofdstuk 8	**Procedure**	**95**
8.1	Inspraakavond stedenbouwkundige visie	95
8.2	Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	95
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	96
8.4	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	96
8.5	Vaststelling bestemmingsplan	96
Bijlagen toelichting		**97**
Bijlage 1	**Inrichtingstekening**	**97**
Bijlage 2	**Beeldkwaliteitplan Merletcollege**	**97**
Bijlage 3	**Handreiking duurzaam bouwen Cuijk**	**97**
Bijlage 4	**Bodemonderzoek Merletcollege**	**97**
Bijlage 5	**Externe veiligheidsonderzoek**	**97**
Bijlage 6	**Akoestisch onderzoek**	**97**
Bijlage 7	**Ontwerpbesluit Hogere Waarde**	**97**
Bijlage 8	**Archeologisch bureauonderzoek**	**97**
Bijlage 9	**Verkennend archeologisch onderzoek Merletcollege**	**97**
Bijlage 10	**PVE Proefsleuvenonderzoek Merletcollege**	**97**
Bijlage 11	**Proefsleuvenonderzoek Merletcollege**	**97**
Bijlage 12	**Selectiebesluit Merletcollege**	**97**
Bijlage 13	**Quickscan Merletcollege**	**98**
Bijlage 14	**Nader onderzoek vleermuizen Merletcollege**	**98**
Bijlage 15	**Activiteitenplan gewone dwergvleermuis**	**98**
Bijlage 16	**Ontheffingsbesluit vleermuizen**	**98**
Bijlage 17	**Ecologisch onderzoek Nutriciaterrein**	**98**

Bijlage 18	**Boomeffectanalyse**	**98**
Bijlage 19	**Watertoets**	**98**
Bijlage 20	**Inspraaknota**	**98**
Bijlage 21	**Notitie Stikstofdepositie**	**98**
Regels		**99**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**101**
Artikel 1	Begrippen	101
Artikel 2	Wijze van meten	111
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**113**
Artikel 3	Groen	113
Artikel 4	Verkeer	115
Artikel 5	Woongebied	117
Artikel 6	Woongebied - Uit te werken	125
Artikel 7	Leiding - Gas	132
Artikel 8	Waarde - Archeologie 4	135
Artikel 9	Waarde - Archeologie 5	139
Artikel 10	Waarde - Archeologie Merlet	143
Artikel 11	Waterstaat - Waterkering	147
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**149**
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	149
Artikel 13	Algemene bouwregels	149
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	150
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	151
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	154
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	155
Artikel 18	Overige regels	155
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**157**
Artikel 19	Overgangsrecht	157
Artikel 20	Slotregel	158

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid" van de gemeente Cuijk.

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Cuijk heeft in 2018 het uitgangspuntenkader voor de ontwikkeling van een aantal percelen rond de Grotestraat te Cuijk vastgesteld. Directe aanleiding hiervoor was enerzijds de verplaatsing van Nutricia naar bedrijventerrein Laarakker en anderzijds de verhuizing van het Merletcollege van de Grotestraat naar de Groenendijkse Kampen. Door deze ontwikkeling is een unieke kans ontstaan om het gebied te herontwikkelen, waarmee realisatie van onze centrumvisie nog meer gestalte kan gaan krijgen.

Omdat de nieuwe ontwikkelingen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het gebied 'Grotestraat Zuid' op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de verwachtingen in de komende tien jaar.

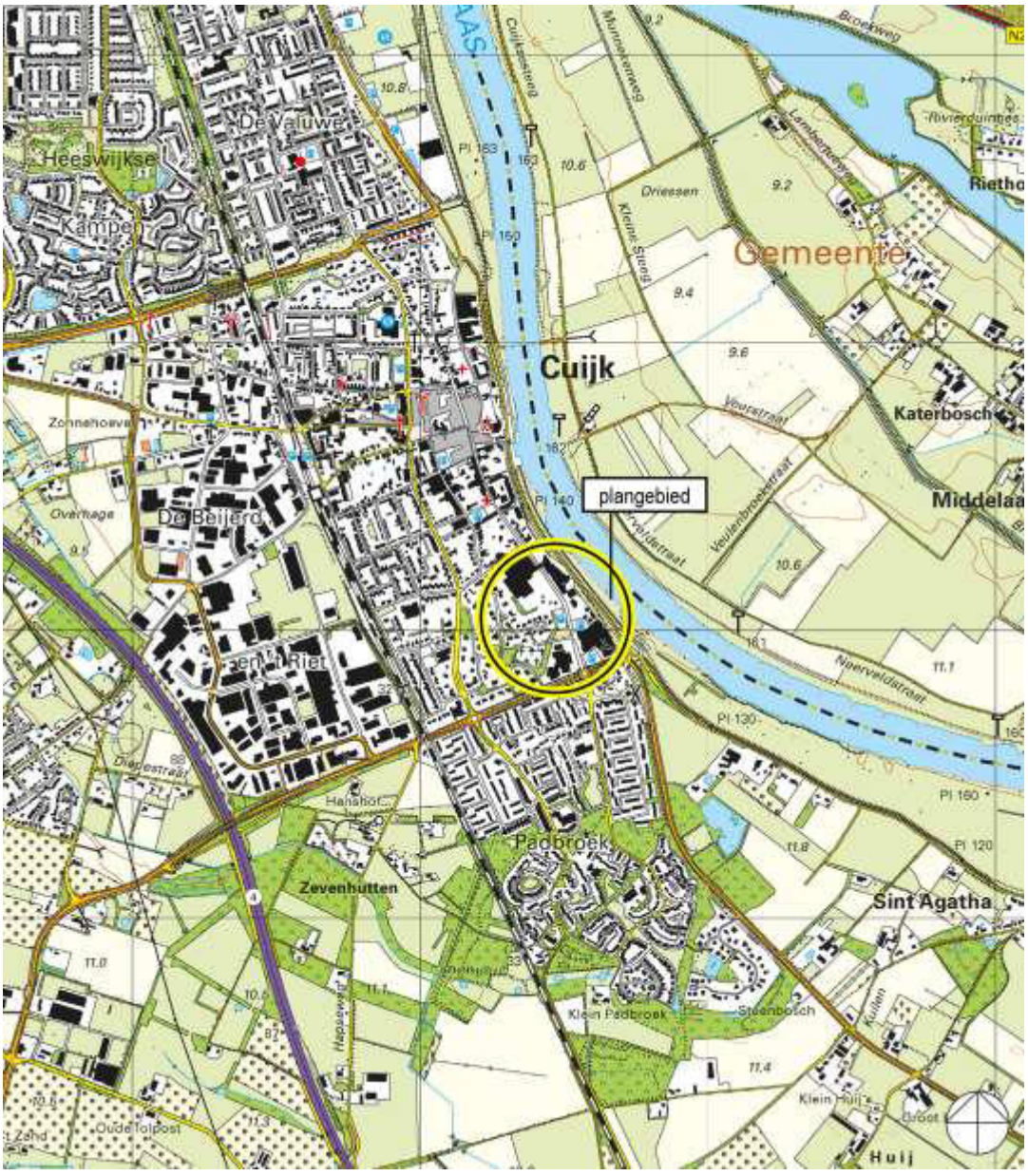
Opzet bestemmingsplan
Binnen het bestemmingsplan zijn drie deelgebieden opgenomen, waarvan er twee liggen binnen de gronden van Nutricia en één binnen de gronden van het voormalige Merletcollege.

Omdat de bedrijfsactiviteiten van Nutricia nog tot en met 31 december 2022 doorlopen kan er tot dan geen bouwactiviteiten op deze gronden plaatsvinden. De gronden van het voormalige Merletcollege zijn wel beschikbaar.
Om de ontwikkeling van de woningen in de Merletbuurt op korte termijn mogelijk te maken is het noodzakelijk de gewenste omzetting van de bedrijfslocatie Nutricia naar een woongebied vast te leggen in dit bestemmingsplan, omdat anders (nieuwe) bedrijfsactiviteiten het gebruik van de woningen zou kunnen belemmeren.
Op dit moment zijn de gronden van Nutricia echter nog niet beschikbaar voor verschillende grondgebonden onderzoeken zoals bodem en archeologie. Deze onderzoeken zouden gevolgen kunnen hebben voor de definitieve inrichting van deze gronden.

Omdat er nog geen definitieve invulling van de Nutricia gronden kan worden vastgelegd is ervoor gekozen om deze gronden later uit te werken en daarom de bestemming "Woongebied - Uit te werken' te geven. Hiermee wordt de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming geregeld, zodat de bedrijfsactiviteiten beëindigd moeten worden.
In deze uit te werken bestemming worden wel de randvoorwaarden vastgelegd, zoals het aantal woningen en maximale goot- en bouwhoogtes maar nog niet de definitieve ligging van de woningen. In hoofdstuk 3 wordt daarom de huidige stedenbouwkundige visie beschreven omdat dit plan de onderlegger is voor de randvoorwaarden van de uit te werken bestemmingen. Tevens zal de uitvoer van de noodzakelijke onderzoeken middels voorwaardelijke verplichtingen worden geborgd.

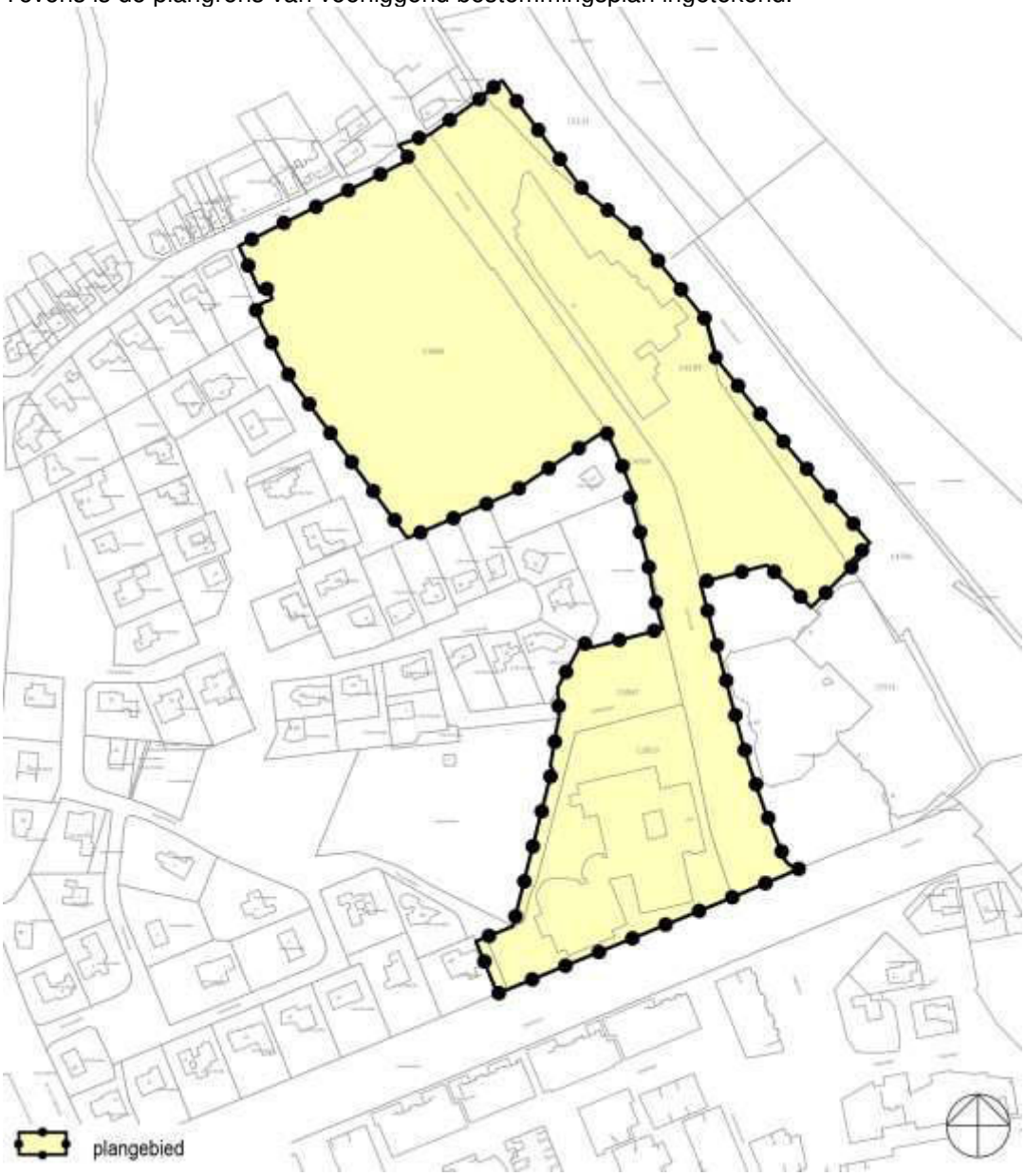
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Het plangebied ligt ten zuiden van het hart van Cuijk. Het plangebied wordt begrensd door de Maasboulevard, Het Zand, de Hapsebaan, de woningen aan de Kouwenberg en het kerkhof aan het Kerkhofpad. Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

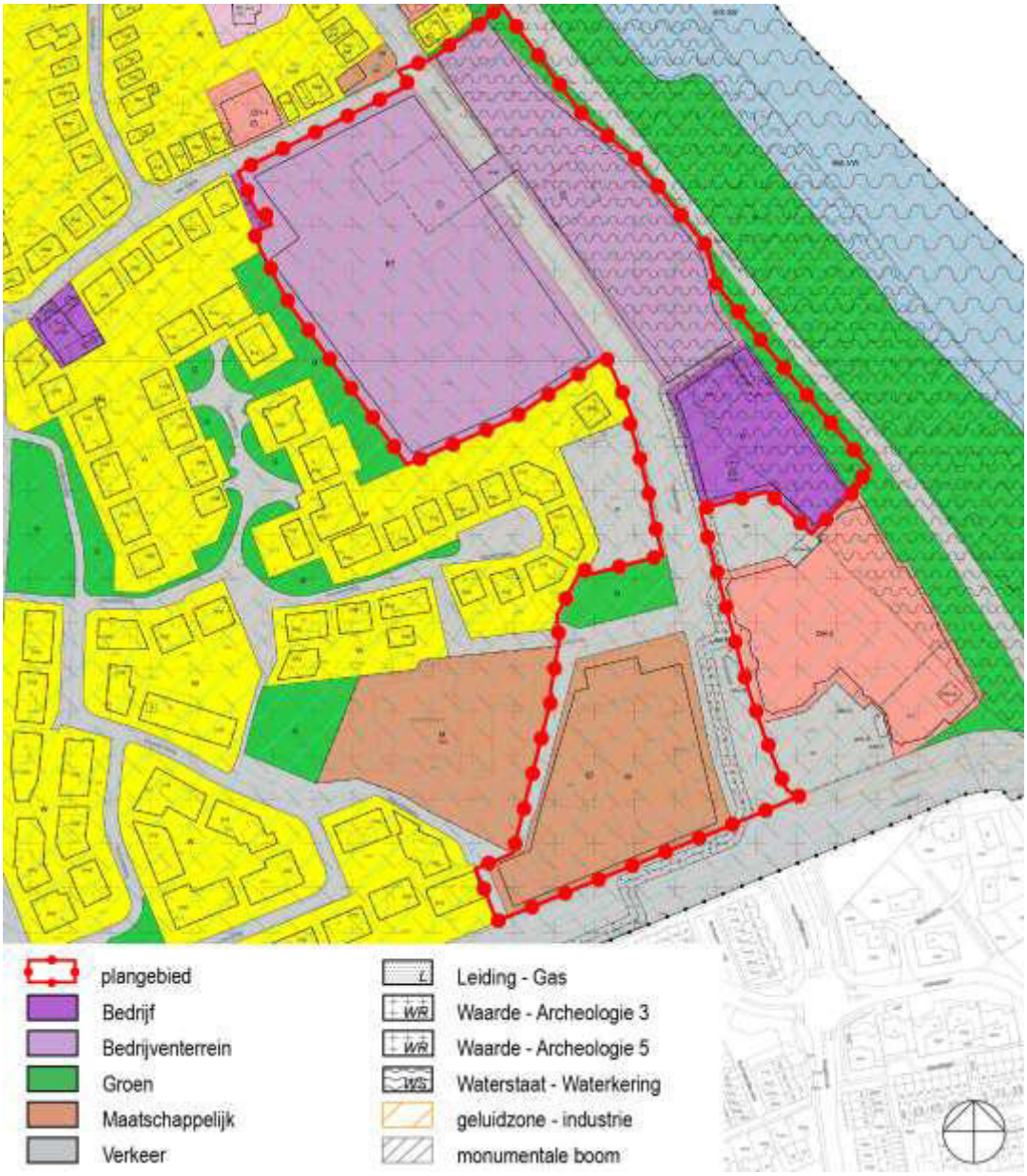


KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend bij de gemeente Cuijk; sectie C; nummers 3806, 3953, 4199, 4704, 4706 (gedeeltelijk), 5112 (gedeeltelijk), 5521 (gedeeltelijk) en 5947 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 71.290 m² (inclusief doorgaande weg Grotestraat).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum", onherroepelijk door de uitspraak van de Raad van State op 10 juli 2013 en Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld 03-02-2020 en onherroepelijk in werking getreden. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen deze enkelbestemmingen is de realisatie van woningbouw niet mogelijk. Het bestemmingsplan dient voor onderhavig initiatief herzien te worden.

Het plangebied bevat de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waterstaat - Waterkering' en 'Leiding - Gas'; die hieronder verder worden beschreven:

1. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden verplichten een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemwerkzaamheden met een diepte van 50 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m².
2. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden verplichten een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemwerkzaamheden met een diepte van 50 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m².
3. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangegeven gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water; aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering met bijbehorende taluds, bermen en waterhuishoudkundige voorzieningen; behoud en bescherming van de kazematten; verhardingen; en groenvoorzieningen.
4. De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van ondergrondse gasleiding(en) met bijbehorende belemmeringenzone met een breedte van 4 meter, gemeten vanuit het hart van de leiding.

Bovenstaande betekent dat er een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden omdat de vrijgestelde oppervlakten worden overschreden. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de waterkering in stand wordt gehouden en niet binnen de beschermingszone van de gasleiding wordt gebouwd. De gasleiding wordt echter alleen gebruikt door Nutricia. Deze wordt na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten afgesloten en vormt daarmee geen belemmering.

Het plangebied bevat hiernaast de relevante gebiedsaanduidingen 'geluidszone - industrie', 'geluidzone – industrieterrein', 'funnel', 'vrijwaringszone - radar', 'monumentale boom' en 'karakteristiek'; die hieronder worden beschreven:

1. Binnen de gebiedsaanduidingen 'geluidszone - industrie' en 'geluidzone - industrieterrein Wet geluidhinder' geldt dat er geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, mogen worden gebouwd.
2. Voor de gebiedsaanduiding 'funnel' geldt ten behoeve van het obstakelvrije start- en landingsvlak 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.
3. Voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt 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.
4. Voor de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' geldt dat het verboden is bouwwerken te bouwen, met uitzondering van herbouw van bestaande bouwwerken en hekwerken met een maximale hoogte van 2 meter.
5. Voor de bouwaanduiding 'karakteristiek' geldt dat het verboden is om een bouwwerk te slopen of te laten slopen zonder omgevingsvergunning. Het verlenen van de omgevingsvergunning is alleen toelaatbaar in specifiek benoemde gevallen.

De geluidszone zal met de verhuizing van Nutricia verdwijnen. Uiteindelijk vormt deze dus geen belemmering. De gebouwen zullen de maximale hoogten niet bereiken en met de monumentale bomen en de karakteristieke gevels en kantoorvilla is rekening gehouden in de stedenbouwkundige visie.

Conclusie
Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum". Om de betreffende wijzigingen mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Relevante plannen

In de 'Centrumvisie Cuijk - Hart voor ontmoetingen', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2015, wordt vooruitgelopen op het creëren van een woonmilieu bestemd voor diverse doelgroepen in de Grotestraat-Zuid. Daarnaast wordt in de 'Structuurvisie Cuijk 2030', vastgesteld in maart 2017, gesteld dat het centrum van Cuijk een verdere 'woonversterking' zal ondergaan door herstructurering en inbreiding. Deze beide visies vormen de basis voor het uitgangspuntenkader, vastgesteld op 28 februari 2018 en dit bestemmingsplan "Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid".

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Wijdere omgeving

De Grotestraat-Zuid loopt van de kerk in het centrum tot aan de Hapsebaan. Het verschil in bebouwing, functies en straatprofiel en daarmee het karakter van de straat verkleurt van noord naar zuid, zoals te zien is in de onderstaande afbeeldingen. In het noorden bevinden zich met name grote, aaneengebouwde, stadse panden direct aan de stoep met overwegend detailhandel, horeca en overige centrumfuncties. In het deel tussen de Maasveld en Het Zand is het een echte woonstraat met overwegend vrijstaande woningen met een variatie aan tuindiepte, kapvorm, materialisatie en architectuur. In het zuidelijk deel, tot aan de Hapsebaan, overheerst een beeld van grootschalige (bedrijfs)panden met de bebouwing van de Nutriciafabriek, het detailhandelcluster en voorheen het Merletcollege.



VERLOOP VAN DE GROTESTRAAT ZUID

Naast haar ligging aan de Grotestraat-Zuid, is de Nutricia fabriek ook over een grote lengte aan de Maasboulevard gesitueerd. De Maasboulevard wordt verder gekenmerkt door een grote variatie aan bebouwing op, tegen en achter de dijk. De bouwvolumes variëren van vrijstaande woningen tot grootschalige appartementengebouwen in zowel breedte als hoogte. Ook de kerk is aan de dijk gelegen en vormt met zijn spitse torens een belangrijk onderdeel van de huidige skyline van Cuijk aan de Maas.

2.2 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.2.1 Bebouwing en functies

Het plangebied behelsd grotendeels het Nutriciacomplex. Ruim honderd jaar lang domineert het Nutriciacomplex al de Grotestraat-Zuid. Het complex heeft naast een beeldbepalende waarde ook een belevingswaarde, omdat vele generaties in Cuijk hier hun werkkring vonden en omdat vele boeren uit de wijde omgeving aan deze fabriek hun melk leverden.

Naast het Nutriciacomplex kent de Grotestraat-Zuid ook de bebouwing van het voormalige en inmiddels gesloopte Merletcollege. Deze schoolbebouwing was gelegen tussen de Grotestraat, Hapsebaan, het Kerkhofpad en het kerkhof. Direct tegenover het voormalige Merletcollege is een detailhandelcluster gelegen (die tevens behouden blijft) die een regionale functie kent. Het detailhandelcluster wordt mogelijk in kleinere vorm herbouwd in combinatie met woningbouw. Momenteel zijn alleen nog de supermarkt (blijft) en de fietsenmaker in bedrijf.

2.2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten en doorkruist door de Grotestraat. Deze straat is nu een brede aanrijstraat naar het centrum met een overheersende bedrijfsfunctie. Via de aansluiting met de Hapsebaan wordt het verkeer naar de A73 geleid.

2.2.3 Groen en water

Het groen binnen het plangebied en omgeving ligt aan de Grotestraat. De Grotestraat wordt begeleid door aan beide zijden een bomenrij. Daarnaast zijn er 5 monumentale bomen aanwezig. Het parkeerterrein aan de Grotestraat wordt omzoomd door bomen en het Kerkhofpad kent een grasveld. Aan de Maasboulevard is een groene berm met een rij bomen die de dijk begeleidt. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt het plangebied tegen de dijk van de Maas aan. Bij de ontwikkeling van bebouwing in/tegen de dijk dient hier nadrukkelijk rekening mee gehouden te worden.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

Na voorgaande analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Aan de orde komen achtereenvolgens de bebouwing en functies, verkeer en parkeren, groen en water, het beeldkwaliteitplan en duurzaamheid.



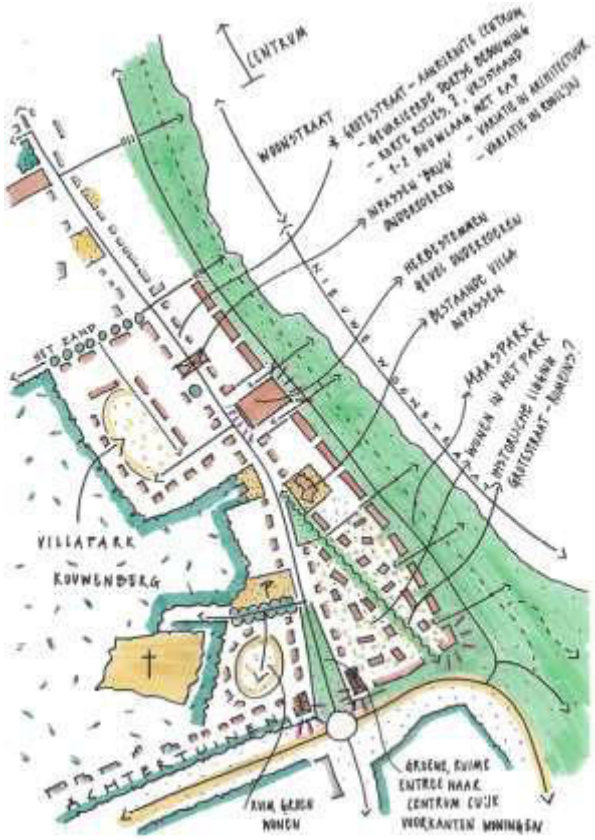
STEDENBOUWKUNDIG VISIE

3.1 Bebouwing en functies

De plannen voor de Grotestraat-Zuid hebben tot doel te voorzien in voldoende geschikte woningen, waarbij wordt aangesloten op de reeds bestaande woonpercelen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ligging aan de dijk, het bestaande kerkhof, de perceelsgrenzen van de omliggende woonpercelen, het behouden van de monumentale bomen en karakteristieke bebouwing op het Nutriciaterrein en ligt het accent op de bebouwing bij de rotonde Hapsebaan/Grotestraat.

Uitgangspunten

De gemeenteraad van Cuijk heeft in 2018 het uitgangspuntenkader voor de herontwikkeling van de Grotestraat-Zuid te Cuijk vastgesteld. Door deze herontwikkeling is een unieke kans ontstaan om het gebied te herontwikkelen, waarmee realisatie van onze centrumvisie nog meer gestalte kan gaan krijgen. Hier speelt de stedenbouwkundig visie op in, waarbij het vastgestelde uitgangspuntenkader de basis vormde voor de ontwerpkeuzes.



1. Grotestraat
   - aanrijroute centrum:
   - Gevarieerde dorpse bebouwing
   - korte rijtjes, twee-onder-een kap, vrijstaand
   - 1-2 bouwlaag met kap
2. Inpassen 'brug' onderzoeken
3. Herbestemmen gevels
4. Inpassen bestaande villa
5. Wonen in het Maaspark

UITGANGSPUNTENKADER GROTESTRAAT-ZUID

Stedenbouwkundige visie

Het initiatief betreft de aanleg van circa 165 woningen inclusief voldoende parkeergelegenheid. In bijlage 1 is een voorbeeldverkaveling opgenomen op de inrichtingstekening. Het woningbouwprogramma is opgedeeld in een drietal clusters. Die ieder ook een eigen sfeer kennen: 1. Nutriciabuurt 2. Maasboulevard 3. Merletbuurt	

Nutriciabuurt en Maasboulevard

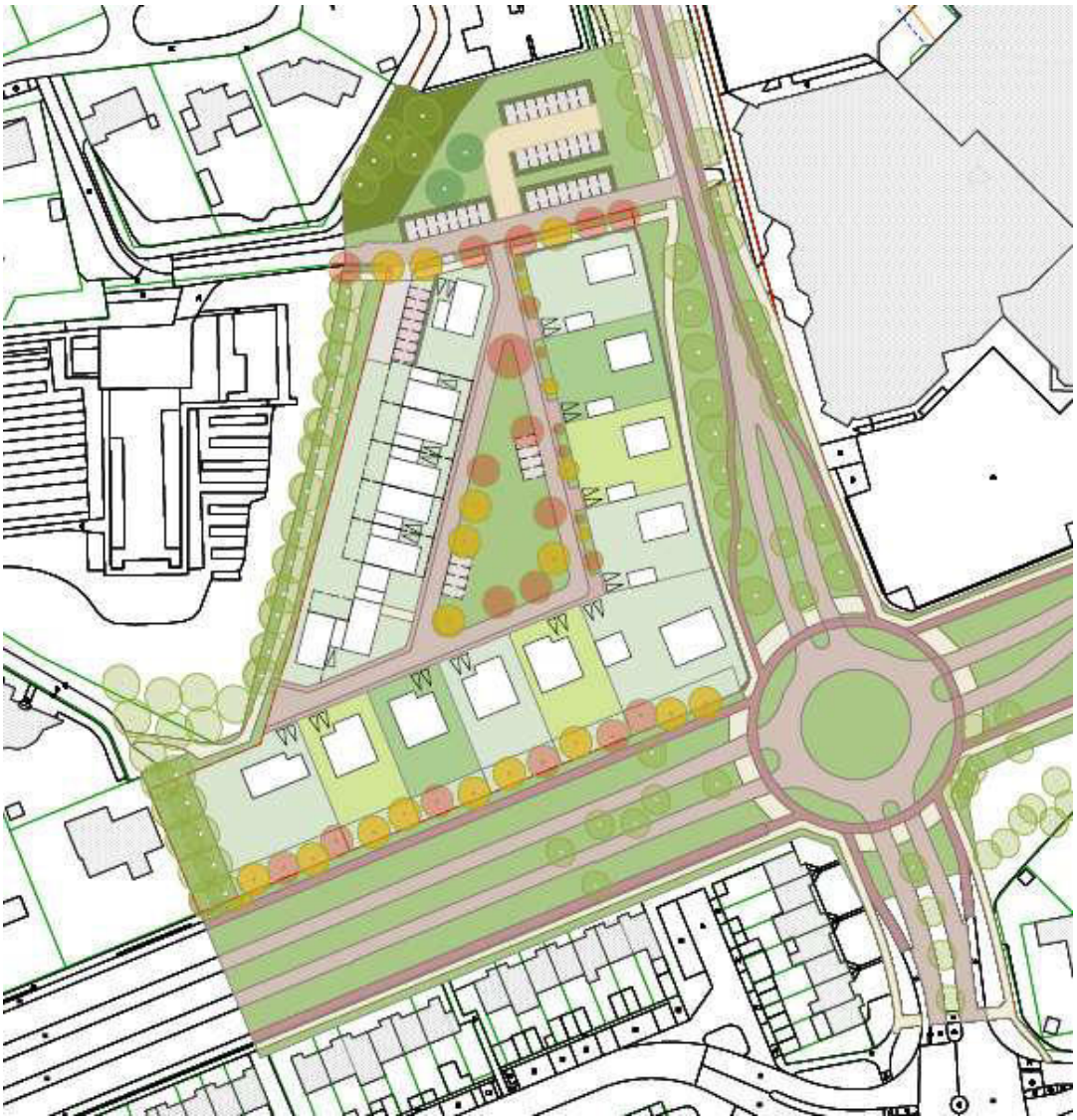
Voor de deelgebieden gelegen op de gronden van Nutricia is een voorbeeld verkaveling opgesteld om te onderzoeken hoeveel en welk type woningen mogelijk gerealiseerd kunnen worden op deze gronden, maar omdat de realisatie pas kan plaatsvinden na vertrek van Nutricia zijn de plannen niet verder uitgewerkt.



Een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan na het beschikbaar komen van het Nutriciaterrein worden opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de meest recente woningbehoefte, parkeerbehoefte, openbare ruimte en groen. In deze paragraaf is daarom geen verder beschrijving van de Nutriciabuurt en de Maasboulevard opgenomen.

Het deelgebied Merletbuurt zal als eerst ontwikkeld gaan worden nu het Merletcollege reeds gesloopt is en is daarom in onderstaande paragrafen verder uitgewerkt.

Merletbuurt



INRICHTINGSVOORSTEL MERLETBUURT

Het derde cluster bevindt zich ten westen van de Grotestraat op het voormalige terrein van het Merletcollege. De woningen zijn gesitueerd aan een groenvoorziening midden in het gebied Ook hier wordt het groen vrij gehouden van auto's en is aan de noordzijde van het cluster een parkeervoorziening aangelegd.

Er worden 3 typen woningen gerealiseerd:

- 13 gestapelde en 1 vrijstaande CPO-woningen
- 5 vrijstaande woningen Hapsebaan
- 5 vrijstaande woningen Grotestraat

CPO-woningen

De CPO-woningen liggen in het binnengebied en grenzen aan de groenzone aan de westzijde van het plangebied. Het betreffen aaneengesloten gestapelde woningen in 2 lagen met een kap en één vrijstaande woning.



EERSTE CONCEPT CPO-WONINGEN (D.D. 29-09-2020)

Vrijstaande woningen Hapsebaan

De woningen aan de Hapsebaan zijn ook op het binnengebied gericht. De woningen bestaan uit 1 laag met een kap De bouwstijl is lager gehouden vanwege het wegverkeergeluid vanaf de Hapsebaan.

Vrijstaande woningen Grotestraat

De woning op de hoek Grotestraat-Hapsebaan vormt een ruimtelijk accent met zowel een oriëntatie naar de Hapsebaan als de Grotestraat. Samen met een (nog te ontwikkelen) accent aan de andere zijde van de Grotestraat markeert de woning het begin c.q. het einde van de Grotestraat. De accentwerking komt tot uitdrukking in bouwvolume, architectuur en/of kleur- en materiaalgebruik. De woning heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter. Aan de Grotestraat komen daarnaast 4 vrijstaande woningen met 2 lagen en een kap, maximaal 13 meter hoog. Deze woningen zijn allen op de Grotestraat gericht. De achtertuinen liggen aan het binnengebied.

3.2 Verkeer en Parkeren

3.2.1 Ontsluiting

In de nieuwe situatie zal het plangebied gebruik blijven maken van de bestaande ontsluiting via de Grotestraat. De capaciteit van de Grotestraat en omliggende straten is voldoende om het verkeer te kunnen verwerken.

3.2.2 Verkeersgeneratie

De realisatie van dit woningbouwprogramma heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Cuijk wordt aangeduid als matig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Cuijk tot de rest van de bebouwde kom behoort.

3.2.2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied bestaat in de bestaande situatie de verkeersaantrekkende werking uit een tweetal onderdelen: de Nutriciafabriek (arbeidsintensief/bezoekersextensief) en het Merletcollege. In de tabel hieronder is de berekening van de verkeersaantrekkende werking per onderdeel uiteengezet.

Onderdeel	Verkeersaantrekkende werking	Aantal / oppervlakte	Totaal
Nutriciafabriek	9,1 - 10,9 per 100 m² bvo	18.300 m²	1.665,3 - 1.994,7
Merletcollege	12,8 19,4 per 100 leerlingen	908 leerlingen	116,2 - 176,2
Totaal			1.781,5 - 2.170,9

3.2.2.2 Nieuwe situatie

Binnen het plangebied bestaat in de nieuwe situatie de verkeersaantrekkende werking uit de verschillende woning typen. In de tabel hieronder is de berekening van de verkeersaantrekkende werking per woningtype uiteengezet.

Nutriciaterrein	**(stedenbouwkundige visie)**		
Woningtypen	**Verkeersaantrekkende werking**	**Aantal**	**Totaal**
Koop, vrijstaand	7,8 - 8,6 per woning	4	31,2 - 34,4
Koop, 2-onder-1 kap	7,4 - 8,2 per woning	34	251,6 - 278.8
Koop, tussen/hoek	6,7 - 7,5 per woning	43	288,1 - 322,5
Koop, etage, duur	6,7 - 7,5 per woning	39	261,3 - 292,5
Huur, sociale huur	4,5 - 5,3 per woning	21	94,5 - 111,3
Totaal		**141**	**926,7 - 1.039,5**

Nutriciaterrein	**(Worstcase alleen vrijstaand)**		
Woningtypen	**Verkeersaantrekkende werking**	**Aantal**	**Totaal**
Koop, vrijstaand	7,8 - 8,6 per woning	141	1.099,8 – 1.212,6
Totaal		**141**	**1.099,8 – 1.212,6**

Merletbuurt	**(stedenbouwkundige visie)**		
Woningtypen	**Verkeersaantrekkende werking**	**Aantal**	**Totaal**
Koop, vrijstaand	7,8 - 8,6 per woning	11	83,6 – 94,6
Koop, etage, duur	6,7 - 7,5 per woning	13	87,1 – 97,5
Totaal		**24**	**170,7 – 192,1**

NB. Tevens worstcase-scenario, want als alleen vrijstaande woningen zouden worden gerealiseerd, dan worden in de Merletbuurt in totaal minder woningen worden gerealiseerd: vrijstaande woningen hebben een groter ruimtebeslag dan appartementen.

Conclusie

De nieuwe situatie zorgt in een worst-case scenario, voor een verkeersdalende werking van 376,8 verkeersbewegingen per etmaal. Bij uitvoering van de stedenbouwkundige visie komt de verkeersdalende werking op 549,9 verkeersbewegingen per etmaal. Dit komt overeen met wat de 'Centrumvisie Cuijk - Hart voor ontmoetingen' beoogd. Deze visie beoogd dat de autoverkeersfunctie in de Grotestraat wordt teruggedrongen naar een situatie waarin de auto te gast is.

3.2.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor het goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Cuijk heeft hiertoe de "Parkeernota Gemeente Cuijk 2016-2023" van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van Cuijk. Voor de berekening wordt uitgegaan van ligging van het plangebied in het gebied 'Rest bebouwde kom'.

Omdat voor de Nutriciabuurt en de Maasboulevard nog geen verder uitwerking is gemaakt kan er nu nog geen goede parkeerberekening worden opgesteld. In de regels bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat elke ontwikkeling dient te voldoen aan de parkeernormen. Bij de uitwerking van de plannen zal hier dan ook mee ontworpen worden.

Hierna is wel de parkeerberekening voor de Merletbuurt opgenomen.

Woningtypen	Benodigd aantal parkeerplaatsen	Aantal	Totaal
Koop, vrijstaand	2,3 per woning	11	25,3
Koop, etage, duur	2,1 per woning	13	27,3
Totaal		**24**	**52,6**

Op basis van bovenstaande tabel valt te concluderen dat ten minste moet worden voorzien in totaal 53 parkeerplaatsen.

Rekening houdend met de parkeernorm bij de vrijstaande woningen van 1,8, bij appartementen begane grond (1,0) en 7 parkeerplaatsen achter de CPO-woningen zijn er in het stedenbouwkundig plan 33 pp op eigen terrein aangelegd. In de openbare ruimte liggen 20 parkeerplaatsen rond de groenzone in het binnengebied en aan de noordzijde van de Merletbuurt in de vorm van een parkeerterrein. In totaal worden er in de Merletbuurt dan 53 pp aangelegd. Hiermee wordt voor dit deelgebied voldaan aan de parkeernorm.

3.3 Groen en water

Uitgangspunt is dat de bestaande laanbomen aan Het Zand en de Grotestraat zoveel mogelijk worden behouden, waarbij de monumentale bomen beschermd worden en een prominente plek hebben gekregen. Binnen het initiatief is daarnaast een tweetal grote groene ruimten tussen de woningen in de Merletbuurt en Nutriciabuurt en één vóór de karakteristieke villa Ulperhof gepland. Hierdoor krijgen de nieuwe woonbuurten een groene uitstraling.

Daarnaast wordt de reeds bestaande parkeervoorziening (naast het Merletcollege) groen ingericht. Ook de dijkwoningen zullen worden aangesloten op de groenstructuren op de dijk. Dit alles leidt tot een goed woon- en leefklimaat. Het initiatief omvat geen aanleg van oppervlaktewater.

De Grotestraat en Maasboulevard behouden de laanbeplanting.



SFEERIMPRESSIES TOEKOMSTIGE GROTESTRAAT EN MAASBOULEVARD

In de Merletbuurt is in het binnengebied een centrale groenzone aanwezig waar de CPO-woningen en woningen aan de Hapsebaan op gericht zijn. Daarnaast wordt de bestaande groenvoorziening achter de CPO-woningen als structurerend groenelement gehandhaafd en ook als groen bestemd en daarmee beschermd. Deze groenzone krijgt aan de zuidzijde tussen de buurt Kouwenberg en de nieuwe woningen een voorzetting naar de Hapsebaan. Aan de Hapsebaan wordt in de achtertuinen van de woningen een groenvoorziening aangelegd die tevens een geluidwerend karakter heeft.
Aan de noordzijde zal het parkeerterrein ook een groene uitstraling behouden.

3.4 Beeldkwaliteit

Een beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Een beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van aangrenzende percelen en bebouwing bepalen.

De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang van de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de aangrenzende particuliere percelen. Een kwalitatief goede gemeenschappelijke ruimte is ook winst voor het individu. Een mooi huis in een fraaie straat heeft meerwaarde.

Omdat het deelgebied Merletcollege direct bestemd wordt is nu al een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld voor dit deelgebied (zie bijlage 2). De deelgebieden Nutriciabuurt en Maasboulevard zijn opgenomen in een uitwerkingsverplichting. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de voorwaarden van de uitwerkingsplicht.

Merletbuurt

De Merletbuurt krijgt een statige uitstraling met grotere statige woningen van twee bouwlagen met een kap. Ook hier is gekozen voor de kleurstelling roodbruin en wit, en een diversiteit aan metselwerk. Maar door het aantal kleuren en materialen beperkt te houden ontstaat er toch een rustig straatbeeld.

Zoals genoemd is voor dit gebied een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de ruimtelijke en architectonische criteria voor de bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte staan opgenomen. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage 2.



MERLETBUURT

HOOFDSTUK 4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en inmiddels in werking treden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de maatschappelijke opgaven en de rol van het Rijk in het uitvoeren van deze opgaven. De maatschappelijke opgaven zijn in vier prioriteiten samengevat:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovendien is de druk op de fysieke leefomgeving in Nederland groot, waardoor verschillende belangen betreft ruimtelijke ontwikkelingen nu en dan botsen. Hoewel wordt gestreefd het implementeren van de diverse belangen, is dit niet altijd mogelijk. Soms dienen scherpe keuzes gemaakt worden en moeten belangen afgewogen worden. Om dit te bewerkstelligen omvat de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan vóór enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ruimtelijke kwaliteit op het voormalig Merletterrein en Nutriciaterrein en draagt daarmee bij aan een goede woon-en leefomgeving in Cuijk.

Het initiatief draagt onder meer bij aan de energietransitie en de klimaatadaptieve aanpak en sluit aan bij het beleid omtrent 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland.

Voor onderhavig plan zijn de belangen "Militaire terreinen en objecten" en "Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen" aan de orde. Deze belangen zijn beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De werking van het Barro is naar plaats beperkt.

4.1.3.1 Defensie

Het plangebied ligt op minder dan 15 kilometer van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.15 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogten blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

4.1.3.2 Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone die is aangewezen voor de bescherming van de (overige) primaire waterkeringen. Hiervoor is de aanduiding 'vrijwaringszone – waterstaat' opgenomen. In paragraaf 5.11 (waterparagraaf) is opgenomen op welke wijze waarop met de beschermingszone wordt omgegaan. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen".

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Cuijk en is opgenomen in het basiswoningbouwprogramma 2018-2030. Daarin is de behoefte onderbouwd. In paragraaf 4.3.3 is het woningbouwbeleid verder uitgewerkt.

Conclusie

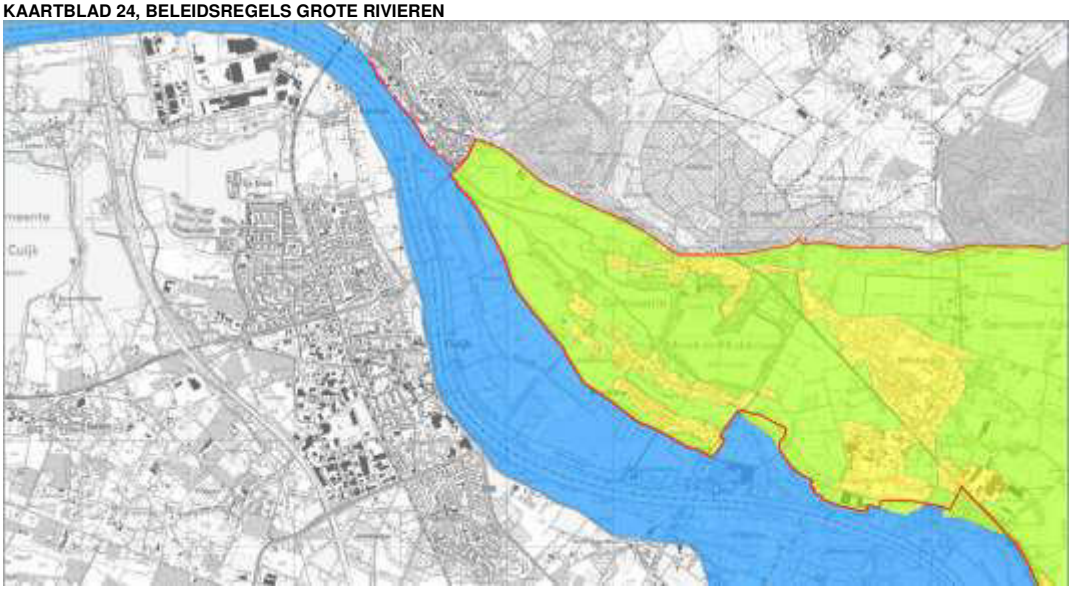
Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.1.5 Beleidsregels grote rivieren

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft met ingang van 27 mei 2020 een update gegeven aan de 'Beleidsregels grote rivieren'. Dit document stelt bindende regels voor de grote rivieren die Nederland kent.

Binnen dit initiatief gelden geen beleidsregels vastgesteld door dit document. In de onderstaande afbeelding is te zien dat Maasboulevard de grens is voor het *'stroomvoerend regime'* (blauw) van de Maas. Het *'bergend regime'* (groen) van de rivier bevindt zich aan de overzijde van de Maas.

KAARTBLAD 24, BELEIDSREGELS GROTE RIVIEREN



Conclusie

Het initiatief valt buiten de gestelde beleidsregels en voldoet hiermee aan de 'Beleidsregels grote rivieren'.

4.1.6 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

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

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van maximaal 165 woningen op het voormalige Nutriciaterrein en het Merletcollege. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de wooneenheden. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.

ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de wooneenheden kan voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.

ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het is zaak om bij woningbouw eerst te onderzoeken of dit kan gebeuren binnen bestaand stedelijk gebied. Hieraan wordt voldaan binnen dit planvoornemen. De 165 wooneenheden worden namelijk gerealiseerd op een herontwikkelingslocatie wat inhoudt dat het bestaand stedelijk gebied niet wordt vergroot.

ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de wooneenheden inclusief de sloop van een verouderde bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie
Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 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, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
   Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4.

b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
Onderhavig planvoornemen heeft als doel het voorzien in voldoende geschikte woningen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gronden van het Nutriciaterrein en het voormalige Merletcollege. Deze ontwikkeling zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Daarnaast wordt deze woonlocatie gerealiseerd als stedelijke inbreiding, waardoor binnen het concentratiegebied van de gemeente Cuijk de stedelijke opgaven worden verwezenlijkt. Dit sluit aan bij de omgeving.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.

b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
Onderhavig planvoornemen zorgt voor de sloop het voormalige Merletcollege en de opstallen van het Nutriciaterrein en de realisatie van een hoogwaardige woonlocatie binnen de kern van Cuijk. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan de transformatie van verouderde stedelijke gebieden en verhuizing van zware bedrijfsactiviteiten naar buiten het centrum.

c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
Onderhavig planvoornemen voorziet met de sloop van verouderde opstallen van het voormalige Merletcollege en Nutriciaterrein in de realisatie van een hoogwaardige woonlocatie in mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.

d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in hoofdstuk 5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.

e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.

f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
Onderhavig planvoornemen draagt met de realisatie van circa 165 woningen bij aan de continuïteit van Cuijk als woon-/verblijfskern.
Daarnaast wordt de gemeentelijke economie gestimuleerd doordat de bewoners van

deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de nieuwe woningen/appartementen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van Cuijk op een voormalige bedrijfslocatie. Hiermee ontstaat tevens een logische afronding van dit gedeelte van Cuijk, waarbij verloedering van het plangebied wordt tegengegaan.

De situering van de woningen sluit aan bij de verkavelingsstructuur in directe omgeving. Er wordt hierin aansluiting gezocht bij de omliggende percelen.

Het planvoornemen leidt tot de toevoeging van circa 165 extra woningen binnen de kern Cuijk, waarbij de woningen aansluiten bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie (paragraaf 4.3.3). Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.2.3 Provinciaal milieu- en waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021 in werking getreden. Het waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie voor de periode tussen 2016 en 2021. Het waterplan heeft de status van structuurvisie.

De structuurvisie zet in op een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving, het inbrengen van duurzaamheidsaspecten binnen nieuwe grotere projecten en programma's door middel van een duurzaamheidsscan.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met het Provinciaal milieu- en waterplan 2016 tot 2021.

4.2.4 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Centrumvisie - Hart voor ontmoetingen

Door de gemeente Cuijk is op 27 januari 2015 de "Centrumvisie - Hart voor ontmoetingen" vastgesteld. Binnen deze visie valt het noordelijke deel van de Grotestraat in de centrumschil. Voor dit gedeelte van het plangebied bevat deze visie de volgende relevante beleidsuitgangsunten:

1. in de centrumschil kan de woonfunctie verder toenemen;
2. in de Grotestraat wordt ingezet op versterking van de woonfunctie;
3. toename van de winkelfunctie is minder kansrijk en ongewenst;
4. de verkeersfunctie moet worden teruggedrongen.

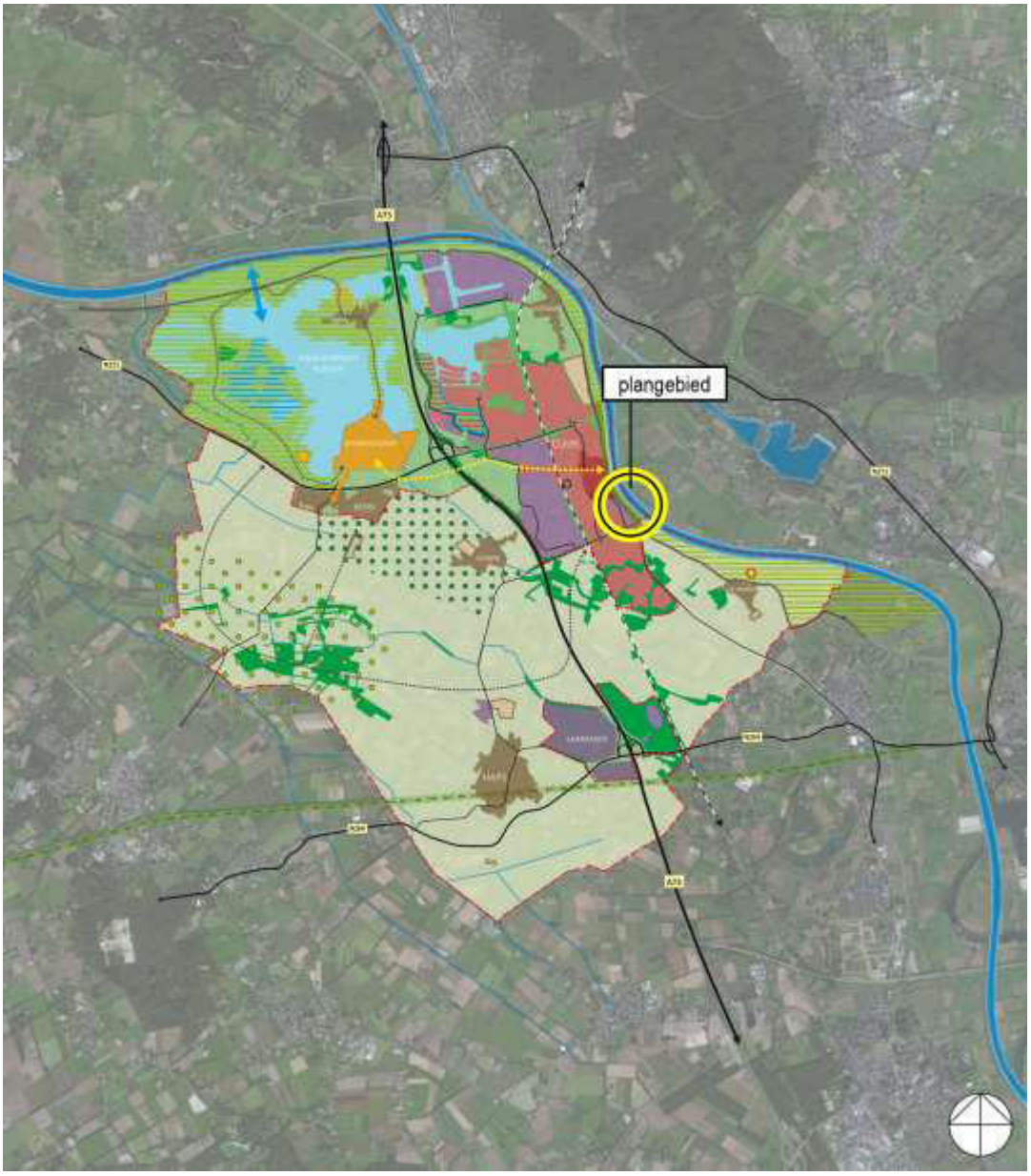
ad 1 + 2. *Het plan omvat de nieuwbouw van 165 woningen in het gebied rondom de Grotestraat. Het plan sluit hiermee aan bij de beleidsuitgangspunten 1 en 2 van de Centrumvisie.*

ad 3. *Binnen het plan is geen ruimte voor extra winkelfuncties. Dit sluit aan bij het derde beleidsuitgangspunt van de Centrumvisie.*

ad 4. *Het nieuwe plan zorgt in een worst-case scenario, voor een verkeersdalende werking van* 376,8 *verkeersbewegingen per etmaal. Dit sluit aan bij het vierde beleidsuitgangspunt van de Centrumvisie.*

4.3.2 Structuurvisie Cuijk

Door de gemeente Cuijk is op 25 september 2017 de "Structuurvisie Cuijk" vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE PLANKAART STRUCTUURVISIE

Voor het plangebied bevat de Structuurvisie de volgende relevante beleidsuitgangspunten:

1. De aanloopstraten laten floreren door een optimale mix van wonen en werkfuncties, in combinatie met een aantrekkelijke en groene openbare ruimte;
2. Voor de gemeente Cuijk ligt er tot en met 2030 een bouwopgave van circa 1500 woningen;
3. De gemeente wil inzetten op kwaliteitswoningen die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente.

ad 1. *Het plan omvat de nieuwbouw van 165 woningen in het gebied rondom de Grotestraat-Zuid, waarbij voldoende groen wordt aangeplant. Het plan sluit hiermee aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie inzake het beleid rondom de aanloopstraten.*

ad 2. *Het plan omvat de nieuwbouw van 165 woningen wat past binnen de bouwopgave van circa 1500 woningen in de gemeente Cuijk. Het plan sluit hiermee aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie inzake het beleid rondom de bouwopgave.*

ad 3. *Het plan laat een lichte mix zien van woningtypen, waarbij 165 woningen in hoge mate bijdragen aan het inzetten van de gemeente op kwaliteitswoningen. Het plan sluit hiermee aan bij de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie inzake het beleid rondom de kwaliteitswoningen.*

Conclusie

Het plan past binnen de "Structuurvisie Cuijk" van de gemeente Cuijk.

4.3.3 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in het "Woningbouwprogramma Cuijk 2018-2030", "Regionale Woningmarktstrategie van het land van Cuijk 2018" en "Woningmarktonderzoek Centrum Cuijk". Voor het plangebied bevatten deze beleidsstukken de volgende uitgangspunten:

1. 518 woningen te bouwen in de periode 2018-2030 in het centrum van Cuijk, waarin binnen het plangebied specifiek wordt ingezet op 165 woningen, wat samenhangt met het vrijkomen van het terrein van Nutricia aan de Grotestraat;
2. Er is sprake van een vraagdruk, met name bij de categorie huurwoningen, zowel bij appartementen als bij eengezinswoningen;
3. Het centrum van Cuijk is gelet op de ruimtelijke opgaven die er liggen alsook de geschiktheid van deze ruimte voor woningbouw te beschouwen als een nieuwe uitbreidingswijk.

ad 1. *Het plan past binnen het aantal woningen dat gebouwd mag worden binnen het centrum*.

ad 2. *Het plan sluit gedeeltelijk aan bij het oplossen van de vraagdruk door een tiental huurwoningen op te nemen binnen de bestemming 'Woongebied - uit te werken'.*

ad 3. *Het plan krijgt de vorm van een uitbreidingswijk binnen het centrum. Het initiatief past binnen en geeft vorm aan het gemeentelijke woningbouwbeleid.*

Het plangebied is opgebouwd uit drie delen waarvan de verwachte volgorde van uitvoering/realisatie als volgt in de tijd is geplaatst:

- *2022 plandeel voormalig Merletcollege (Merletbuurt)*
- *2024 plandeel voormalig Nutriciaterrein - landzijde (Nutriciabuurt)*
- *2025 plandeel voormalig Nutriciaterrein - waterzijde (Maasboulevard)*

Het project-/plangebied wordt daarmee dan ook niet in keer op de markt gezet, maar de realisatie vindt verspreid plaats over een periode 8 jaar (2022-2029), waarbij de navolgende aantallen woningen in productie worden genomen:

2022	*14 woningen*	*2026*	*24 woningen*
2023	*10 woningen*	*2027*	*24 woningen*
2024	*24 woningen*	*2028*	*24 woningen*
2025	*24 woningen*	*2029*	*21 woningen*

Er is dus sprake van een duidelijke geleidelijke toevoeging van de woningen over een langere periode. Gelet op de noodzakelijke bouwtijd wordt volledigheidshalve opgemerkt dat oplevering van de laatste woningen zal plaatsvinden in 2030 en 2031.

Het aantal woningen dat in tot en met 2026 ('eerste vijf jaar') gerealiseerd wordt is naar verwachting gelijk aan de aantallen die tot en met 2025 (72) in productie worden genomen. Voor de periode daarna ligt dat aantal naar verwachting op 93. Daarmee wordt dus een behoedzame koers gevaren waarbij de woningen niet in een keer op de markt gebracht worden, al zou dat –gelet op de grote investeringen die gepleegd zijn om de verplaatsing van met name Nutricia mogelijk te maken- planeconomisch wel wenselijk zijn.

Conclusie

Het plan past binnen de het woningbouwbeleid van de gemeente Cuijk en voldoet daarmee ook aan de Ladder duurzame verstedelijking.

4.3.4 Monumentale Bomennota gemeente Cuijk 2009-2019

In de Monumentale Bommennota Cuijk 2009-2019 zijn de uitgangspunten vastgelegd voor het opstellen van een lijst met monumentale bomen die bescherming behoeven ter voorkoming van het verstoren van de groeimogelijkheden en waarbij ontwikkelingen die de standplaats van monumentale bomen verstoren, tegen dienen te worden gegaan.

In het onderhavige plangebied bevinden zich 4 monumentale bomen geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied en bevindt zich 1 monumentale boom nabij het plangebied. Op de afbeelding van het vigerende bestemmingsplan in paragraaf 1.3 zijn de vier bomen in het plangebied weergegeven met de aanduiding 'monumentale boom'. Deze cirkels betreffen de maximale kruindiameter van de bomen, met inbegrip van een extra afstand van 2 meter. De twee meest noordelijk gelegen bomen worden doorsneden door het bouwvlak van de Nutriciafabriek. De meest zuidelijk gelegen monumentale boom wordt doorkruist door het bouwvlak van een woning. De doorkruising is echter minimaal. Bij de realisatie van de woningbouwopgave is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze monumentale bomen.

Conclusie
Het plan past binnen de 'Monumentale Bomennota gemeente Cuijk 2009-2019' van de gemeente Cuijk.

4.3.5 Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid

In het 'Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid', vastgesteld op 24 januari 2018, zijn diverse uitgangspunten vastgelegd voor dit herontwikkelingsplan. Voor onderhavig plangebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

1. De Grotestraat laten aansluiten op het bestaande profiel (tussen Maasveld en Het Zand) waarbij fietsen op een bredere rijbaan onderzocht wordt;
2. De historische ligging Grotestraat (Via Romana) zichtbaar maken in de herontwikkeling;
3. De bebouwing laten aansluiten op het organisch gegroeide straatbeeld met gevarieerde, overwegend losse bebouwing op ruime percelen;
4. Onderzoeken of de gevel van het Nutriciagebouw (met het waardevolle deel van het gebouw), bijvoorbeeld als aanleiding voor een 'industrieel kwartier' tussen Grotestraat en dijk, een nieuwe betekenis kan krijgen aan de Grotestraat;
5. De locatie Nutricia-west en Merletcollege is een geschikte plek voor een groen, ruim opgezet woonmilieu met een variatie aan grondgebonden woningen waarbij de samenhang van beide buurtjes middels de architectuur wordt verkregen;
6. De Maasboulevard wordt ontwikkeld tot een woongebied aan het Maaspark waarbij de 'bakens aan de Maas' in architectonische zin worden uitgewerkt en een betekenis moeten krijgen in de skyline van Cuijk.

Binnen het plan is met alle uitgangspunten rekening gehouden en wordt hiermee ook aan alle uitgangspunten voldaan. Binnen uitgangspunt 4, blijft bijvoorbeeld de gevel van het Nutriciagebouw behouden op de manier zoals is weergegeven in paragraaf 3.1.

Conclusie
Het plan past binnen het 'Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat Zuid' van de gemeente Cuijk.

4.3.6 Duurzaamheid

Inleiding
Het begrip duurzaamheid is een container begrip. De basis van het begrip duurzaamheid is in 1987 gelegd in het VN-rapport 'Our common future' van de commissie Brundlandt. In 1998 zijn de begrippen People, Planet, Profit hieraan toegevoegd, waarmee verwezen wordt naar de sociaal-culturele, de natuurlijk-ecologische en de economische aspecten. Een ontwikkeling is duurzaam wanneer de drie P's in balans zijn.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling
De gemeente Cuijk heeft in samenwerking met de Cuijkse samenleving, de Raad en belangenorganisaties haar eigen 'Cuijks Duurzaamheidsplan, 2017-2020' opgesteld, waarin rekening is gehouden met het landelijke, provinciale en regionale beleid. Dit duurzaamheidsplan heeft als doel te bouwen aan een *'duurzaam Cuijk'*, wat in 2045 behaald moet zijn. Via een achttal thema's wordt aangegeven welke concrete maatregelen genomen kunnen worden. De volgende thema's worden onderscheiden:

1. Natuurlijk Cuijk;
2. Energiek Cuijk;
3. Klimaatbestendig Cuijk;
4. Duurzaam mobiel Cuijk;
5. Circulair Cuijk;
6. Collectief Cuijk;
7. Gezond Cuijk;
8. Voorbeeldig Cuijk.

In voorliggend plan zijn op basis van dit duurzaamheidsplan een aantal concrete maatregelen opgenomen om tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling te komen. Deze worden beschreven in de volgende subparagrafen.

Natuurlijk Cuijk
Natuurlijk Cuijk staat voor een optimaal leefgebied voor mens en natuur, in 2027, waarbij zij samen kunnen leven zonder elkaar te beperken. Dit wordt concreet gedaan door het groen dicht bij de mensen te brengen.

Binnen voorliggend plan wordt dit concreet gedaan door de zogenaamde 'groene oases'. Dit zijn miniparkjes met diverse invullingen, zoals fruitbomen, laanbeplanting, wadi's en verschillende vormen van openbaar groen. Deze oases maken Cuijk natuurlijker, klimaatbestendiger, biodiverser, schoner, gezonder en vooral mooier.

Klimaatbestendig Cuijk

Klimaatbestendig Cuijk staat voor het klimaatbestendig inrichten van het gehele Land van Cuijk in 2030. Cuijk is een van de gemeenten die al duidelijk last heeft gehad van extreme regenval, droogte en hitte waardoor het noodzaak is snel aan de slag te gaan. Voor een duurzame bescherming en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- Te nat: de opvang en afvoer van regenwater, om wateroverlast in de gebouwde en landelijke omgeving te voorkomen of te beperken;
- Te warm: de gezondheid van de bewoners van de stad, door tegengaan van hittestress tijdens hittegolven;
- Te droog: het inspelen op mogelijke verdroging van de bodem.

Binnen voorliggend plan wordt concreet rekening gehouden met klimaatbestendige openbare ruimten. Middels een klimaatbestendigheidstoets in ieder ruimtelijk project wordt geborgd dat er altijd nagedacht wordt over het thema in de meest brede zin van het woord: water, maar ook droogte en hitte. Hiernaast moet rekening gehouden worden met mooie, groene (gevel)tuinen. De gemeente blijft aandacht vragen voor het belang van groene, ontsteende particuliere tuinen. Dat doet zij met hulp van voorlichting, de (mede)organisatie van open tuindagen, maar ook door middel van het stimuleren én faciliteren van geveltuinen in sterk versteende straten en periodieke tuinvergroeningsacties.

Handreiking duurzaam bouwen Cuijk

De gemeente Cuijk heeft een handreiking in de vorm van een brochure opgesteld waarin 17 tips zijn opgenomen voor slimme duurzame maatregelen op het gebied van energie, bouwmaterialen en natuur voor gebouwen. De genoemde maatregelen worden ook als inspiratie meegenomen in de bouwplannen voor voorliggend plan. In bijlage 3 is de handreiking opgenomen.

Conclusie

Concluderend geldt dat binnen dit initiatief op een drietal punten wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsvisie van de gemeente:

1. het realiseren van klimaatbestendige openbare ruimten;
2. het realiseren van 'groene oases';
3. het stimuleren van groene (gevel)tuinen.

4.3.7 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst op de milieuplanologische aspecten. Omdat de deelgebieden Nutriciabuurt en Maasboulevard door de bedrijfsactiviteiten van Nutricia nog niet voor alle onderzoeken beschikbaar zijn zullen deze onderzoeken uitgevoerd worden bij het opstellen van het Uitwerkingsplan voor deze gebieden. Hiervoor wordt een regeling opgenomen in de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' (artikel 6.2.6).

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.2 Analyse

Merletbuurt

Door Lankelma is een verkennend bodemonderzoek voor dit deelgebied uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 4 ('Verkennend bodemonderzoek Grotestraat Cuijk', 18 mei 2021, kenmerk 2002441). Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de bodemlaag 1,5 tot 1,7 m-mv is een kleilaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met lood en zink aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de grondmengmonsters MM2 en MM3 (bovengrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In de grondmengmonsters MM4 en MM5 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

PFAS
In de grondmengmonsters MM6 t/m MM8 zijn analytisch geen significant verhoogde gehalten met PFAS aangetoond. De grond wordt geclassificeerd als klasse 'Landbouw/natuur' voor toepassing op landbodem. Toepassing mag alleen plaatsvinden op landbodems met soortgelijke gehalten aan PFAS (standstill-principe).

Grondwater
In het grondwater uit peilbuis pb01 is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. In het grondwater uit de peilbuizen pb02 en pb03 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en barium aangetoond.

Asbest in grond
In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese
De hypothese ‘heterogeen diffuus verdacht’ dient op basis van de resultaten, licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel te worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek
Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Nutriciabuurt en Maasboulevard
Omdat de gronden van deze twee deelgebied nog niet beschikbaar zijn voor onderzoek is nog geen onderzoek uitgevoerd. In de uitwerkingsregels van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' is een verplichting voor een verkennend bodemonderzoek en eventuele maatregelen opgenomen.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt voor het deelgebied Merlet geen planologische belemmering voor het plan. In de uitwerkingsregels van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' is een verplichting voor een verkennend bodemonderzoek en eventuele maatregelen opgenomen zodat ook dit gebied voor uiteindelijke bestemming wordt onderzocht.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.
In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

5.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een rustige woonwijk. In de (toekomstige) omgeving is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Merletbuurt

Detailhandelscluster

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving van het deelgebied Merletbuurt, zoals dit na voltooiing van het plan zal zijn. De SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	***categorie***	***richtafstand***	***werkelijke afstand***
Grotestraat detailhandelscluster	2	30 m	30 m
Begraafplaats	1	10 m	9 m

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen binnen de richtafstanden van het detailhandelscluster. Formeel ligt 1 woning binnen de richtafstand van de begraafplaats, gerekend vanaf de bestemmingsgrens 'Maatschappelijk'. Direct grenzend aan de plangrens zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' nu echter geen functies aanwezig die hinder kunnen veroorzaken voor of worden belemmerd door de nieuwe woningbouw. Het betreft namelijk de afschermende groenstrook. Gezien de huidige situatie worden geen belemmeringen verwacht.

Nutricia

Naast de bedrijfsactiviteiten in het detailhandelscluster is ook Nutricia ten noorden van het deelgebied Merletbuurt nog in bedrijf. Enkele bedrijfsactiviteiten van Nutricia kunnen hinder naar de omgeving veroorzaken. Dit geldt voor de aspecten geluid, geur en stof. Omdat de geluidsbelasting de grootste hinder veroorzaakt zijn er twee geluidzones (industrie en industrieterrein Wet geluidhinder) op genomen op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. De 'geluidzone-industrieterrein Wet geluidhinder' ligt precies óp de gronden van het Nutriciaterrein en de 'geluidzone - industrie' ligt ook daarbuiten op een deel van de Merletbuurt. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrieterrein Wet geluidhinder' mogen géén nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd en binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen woningen en andere geluidsgevoelige objecten worden gebouwd/bewoond zonder dat aangetoond is dat de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Zonder het verdwijnen van Nutricia mogen daardoor in de Nutriciabuurt en aan de Maasboulevard geen woningen worden gebouwd en in de Merletbuurt niet worden bewoond zonder onderzoek naar de geluidsbelasting.

Om voorliggende ontwikkeling te realiseren is er daarom voor gekozen om de bedrijfsactiviteiten van Nutricia hier te beëindigen. Daarmee vormen vanaf de beëindiging de geluidzones geen belemmering meer. Omdat de bedrijfsactiviteiten zullen verdwijnen is er nu geen onderzoek naar de werkelijke geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen uitgevoerd.

Dit betekent, omdat de bedrijfsactiviteiten van Nutricia later worden beëindigd dan de bouw van de woningen in de Merletbuurt kan starten, dat een deel van de woningen in de Merletbuurt wordt gebouwd binnen de bestaande 'geluidzone - industrie'. Deze woningen kunnen wel gebouwd worden, maar mogen niet bewoond worden voordat alle activiteiten van Nutricia die geluidhinder veroorzaken beëindigd zijn. Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 5.4.6).

Nutriciabuurt en Maasboulevard
Hier kan pas gebouwd worden als Nutricia echt weg is. In de directe omgeving van het deelgebied Nutriciabuurt is geen bedrijvigheid aanwezig. Ten noorden van het plangebied is de moskee en een detailhandelsvestiging aanwezig. In de nabijheid van het zuidelijk deel van de Maasboulevard zijn nu de hiervoor genoemde bedrijven in het detailhandelscluster aanwezig. In het nu voorliggende concept ontwerp liggen er woningen binnen de richtafstanden van deze activiteiten. Ten tijde van de uitwerking van deze deelgebieden dient aangetoond te worden dat er geen belemmeringen vanuit omliggende bedrijvigheid aanwezig zijn óf door buiten de richtafstanden te bouwen óf middels onderzoek aan te tonen dat er geen beperking van de bestaande activiteiten plaatsvindt.

5.2.3 Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Inleiding
Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- Plaatsgebonden risico:
  Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6}/jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- Grenswaarde:
  Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.3.2 Analyse

Door AVIV is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 5 (Notitie / Externe veiligheid Grotestraat Zuid in Cuijk', 22 februari 2019, kenmerk 193846). Hierna zijn de conclusies opgenomen.

De locatie ligt in het invloedsgebied van de Maas en de Hapsebaan/Heerstraat. Voor geen van deze twee risicobronnen is geen toename van het groepsrisico te verwachten. In tegenstelling tot wat beschreven is in de notitie zal door de gewijzigde planningen de woningen gebouwd worden terwijl de gasleiding nog in gebruik is. De woningen worden echter pas in gebruik genomen worden na vertrek van Nutricia en daarmee de buitengebruikstelling van de gasleiding. De conclusie met betrekking tot de gasleiding verandert hierdoor niet.

Voor de risicobronnen Maas en de Hapsebaan/Heerstraat dient in de toelichting bij het besluit conform het Bevt ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet. Hierna is deze verantwoording opgenomen.

5.3.3 Verantwoording groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico heeft betrekking op de in 5.3.2 beschreven relevante risicobronnen.

Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport

Het Bevt geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. De adviestaak omvat de mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Voor zover mogelijk wordt in deze paragraaf invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. De aanvullende adviezen van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio dient de gemeente Cuijk mee te wegen in haar besluitvorming.

In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

a. mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
b. zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.
c. Risicocommunicatie

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweerzorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie “Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid” van brandweer Nederland.

Zorgnorm

De brandweerzorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die specifiek voor verminderd zelfredzame personen bedoeld zijn. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat de aanwezige personen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig (of met hulp van overige aanwezigen) in veiligheid kunnen brengen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen

Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.
In geval van een calamiteit is een vroegtijdige alarmering van levensbelang om ervoor te zorgen dat de aanwezigen veilig kunnen vluchten.

Risicocommunicatie

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de eerder genoemde scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

5.3.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.4 Geurhinder veehouderijen

5.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

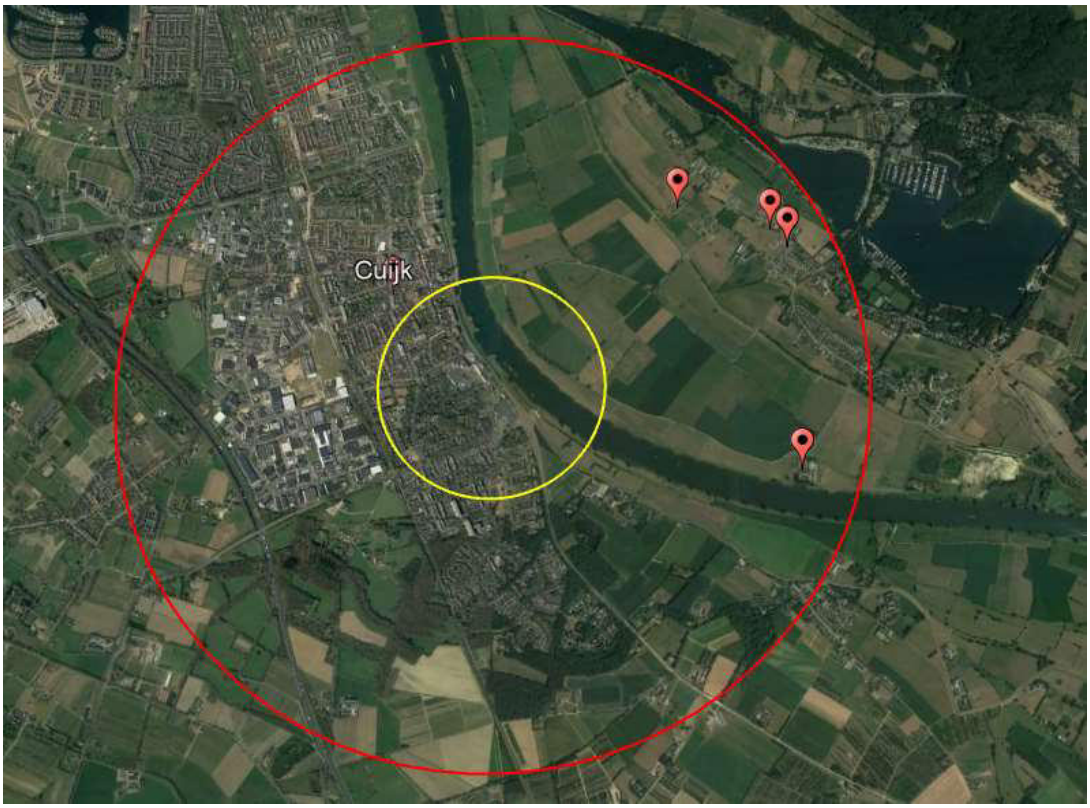
5.4.2 Analyse

De gemeente Cuijk heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij eigen geurbeleid vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 0,5 Ou/m³. Voorts geldt dat de achtergrondbelasting voor de woonkern maximaal 10 Ou/m³ mag zijn.



GEURBELASTING REFERENTIESITUATIE 2013 MET PLANGEBIED IN RODE CIRKEL (GEURGEBEDSVISIE 2013 CUIJK)

Op bovenstaande kaart is zichtbaar dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied minder dan 3 Ou/m³ bedraagt. Hiermee is de geurbelasting door de agrarische bedrijven binnen de gemeente Cuijk ruim onder de gestelde norm. Zoals te zien op onderstaande afbeelding liggende veehouderijen binnen de gemeente Mook en Middelaar allen op grote afstand van het plangebied. Er wordt dan ook geen geurhinder verwacht. De nieuwe woningen liggen daarnaast niet dichterbij dan bestaande woningen en zorgen dus niet voor een belemmering voor de aanwezige agrarische bedrijven.



VEEHOUDERIJEN BINNEN 600 m EN 2 KM VAN HET PLANGEBIED

5.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.5 Volksgezondheid

5.5.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.5.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen actief, zie onderstaande afbeelding binnen de gele arcering. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

De werkelijke afstand tot de relevante intensieve veehouderijen bedraagt meer dan de afstand bijhorende bij de advieswaarde van 30 EU/m³. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse

Na contact met de provincie Limburg en de gemeente Mook en Middelaar is gebleken dat er geen geitenhouderijen zijn gevestigd binnen een straal van 2 km van het plangebied. De provincie Limburg heeft daarnaast in de Omgevingsverordening Limburg (artikel 2.14 'Houden van geiten') een algemeen verbod (vanaf 10 geiten of meer) op nieuwvestiging opgenomen. Geitenhouderijen kunnen daarmee geen belemmering vormen voor voorliggende ontwikkeling.

5.5.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Maar de gronden rondom het plangebied zijn thans niet in gebruik voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.5.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen en transformatorhuisjes kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Maar er is sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 1,5 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek naar de hoogspanningsverbinding nodig.

Aan Het Zand 3a staat een transformatorhuisje. In de regels en op de verbeelding wordt een zone van 4 meter rondom het bouwvlak van het transformatorhuisje vrijgehouden van woondoeleinden.

Er worden mogelijk wel nieuwe transformatorhuisjes geplaatst. Dit betekent dat er een middenspanningskabel naar zo'n huisje toeloopt. De GGD adviseert een passende afstand van een transformatorhuisje en kabels tot de gevoelige objecten, zoals woningen en tuinen/speelplein te houden. In het nader ontwerp wordt dit aspect meegenomen.

5.5.5 Gezondheidskansen bij een gezonde leefomgeving

<u>Effect natuurlijke groene omgeving</u>

Een natuurlijke leefomgeving kan op verschillende manieren bijdragen aan de gezondheid van de mens, van kinderen tot ouderen. Natuur kan bijdragen aan:

- herstel van stress
- aanzetten tot sociaal contact
- optimale ontwikkeling van kinderen
- bevorderen en stimuleren tot beweging
- zingeving
- persoonlijke ontwikkeling
- sociale veiligheid

Naast groen kan hierbij ook gedacht worden aan het plaatsen van speeltoestellen of informele zitgelegenheden en goede loop- en fietsroutes.

Daarnaast kan groen een indirect positieve invloed hebben op de gezondheid. Denk hierbij aan:

- groen geeft schaduw, absorbeert water en heeft een isolerende werking
- gevelgroen en groene daken hebben een isolerende werking
- groen beschermt tegen wind
- meer groen draagt in perioden van extreme hitte bij aan minder hitteoverlast in de steden
- voldoende waterbergend vermogen van de (minder versteende(bodem zorgt bij extreme hoeveelheden neerslag voor minder wateroverlast en voor minder verdroging.

Belangrijk daarbij is dat bij de keuze van de beplanting rekening gehouden wordt met mogelijke overlast in de vorm van eikenprocessierups, teken en allergieën.

Sociale veiligheid

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor het creëren van een gevoel van veiligheid. Dit kan bevorderd worden of beschermd worden door in de ontwikkeling rekening te houden met openheid en verlichting. Een goede verlichting van fiets- en wandelpaden kan een significante bijdrage leveren aan de ervaren veiligheid. Dit heeft effect op de woonbeleving van de inwoners.

Participatie (toekomstige) bewoners

Reserveer ruimte in het proces voor participatie van de bewoners. Laat hen meepraten over hun leefomgeving. Dit zorgt voor een positief effect op de ervaring van de woonomgeving.

Geluid

Blootstelling aan geluid kan leiden tot gezondheidseffecten, zoals hinder en slaapverstoring. Hierbij wordt doorgaans rekening gehouden met de externe geluidsbronnen zoals wegverkeer of spoor, maar er dient ook aandacht te zijn voor de mogelijke geluidbronnen in de woning, zoals mechanische ventilatiesystemen of warmtepompen. Ook dient niet alleen zorg te zijn voor de binnenwaarden, maar is het ook belangrijk dat mensen ook buiten in hun tuin/ op hun balkon kunnen ontspannen in een rustige omgeving.

Analyse

In het ontwerp van de Merletbuurt is in ruime mate groen aanwezig. Enerzijds in het bestaande pad langs de begraafplaats, maar anderzijds ook in het middengebied waar een grote groene zone is gepland voor spelen en ontmoeting. Een deel van de nieuwe bewoners is al bekend en kan meegenomen worden in de keuze van de invulling.

Hier is door de open binnenruimte ook veel zicht op het hele gebied, wat de sociale veiligheid kan bevorderen.
De GGD vraagt aandacht voor de overschrijding van de gezondheidskundige advieswaarde voor de woningen aan de Grotestraat en vraagt, zo mogelijk, maatregelen aan de bron te treffen.

In het ontwerp voor de Nutriciabuurt en Maasboulevard zullen de genoemde aspecten meegenomen worden.

5.5.6 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.6 Geluid

5.6.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.6.2 Analyse

Merletbuurt

Door Cauberg Huygen B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer ten behoeve van het plangebied ‘Grotestraat Zuid’ te Cuijk. De rapportage is opgenomen als bijlage 6 ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Plangebied Grotestraat Zuid te Cuijk', 13 februari 2019, kenmerk 04835-45824-02). Hierna is een samenvatting en de conclusies opgenomen.

Omdat uitgangspunt is dat er pas gebruik gemaakt wordt van de woningen nadat de bedrijfsactiviteiten van Nutricia zijn gestaakt zal de geluidzone van Nutricia zijn vervallen. In het onderzoek is daarom hier geen rekening mee gehouden.

De geplande geluidgevoelige bestemmingen (woningen) betreffen een nieuwe situatie in de zin van de Wet Geluidhinder. Eén of meerdere plangebieden bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zone van de Hapsebaan, Maasboulevard en Hagelkruis. Om die reden is voor de planlocatie een akoestisch onderzoek noodzakelijk. De locatie is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg of gezoneerd industrieterrein.
Verder zijn de planlocaties omgeven door verschillende 30 km/u wegen. 30 km/uur wegen hebben geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de bouwvergunning) is het desalniettemin noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur inzichtelijk te maken. Hierbij gaat het met name om de Grotestraat en Het Zand.

Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt per 1 mei 2017. De geluidbelastingen vanwege wegverkeer zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het ‘Reken- en meetvoorschrift geluid 2012’.
De berekende geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder: Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB maximale ontheffingswaarde 63 dB.



OVERZICHT INDELING CLUSTERS IN AKOESTISCH ONDERZOEK

Conclusies:

- Ten gevolge van wegverkeer op de Hapsebaan wordt voor cluster I niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (maximaal 50 dB). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de overige clusters wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Maasboulevard wordt voor de clusters A, B en C niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (maximaal 56 dB). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt iet overschreden. Voor de overige clusters wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Hagelkruis wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanuit de Wet geluidhinder vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het plan.
- Ten gevolge van wegverkeer op de Grotestraat (niet-gezoneerd, 30 km/u) bedraagt de geluidbelasting maximaal 59 dB Lden (geen aftrek). De geluidbelasting is hoger dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde indien deze van toepassing zou zijn), en tevens boven 53 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd deze geluidbelasting mee te nemen in de berekening naar de gevel geluidwering.
- Ten gevolge van wegverkeer op Het Zand (niet-gezoneerd, 30 km/u) bedraagt de geluidbelasting maximaal 48 dB Lden (geen aftrek). De geluidbelasting is lager dan of gelijk aan 48 dB (voorkeursgrenswaarde indien deze van toepassing zou zijn). In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.
- Ten gevolge van wegverkeer op de nieuw te realiseren wegen binnen het plangebied (niet-gezoneerd, 30 km/u) bedraagt de geluidbelasting maximaal 53 dB Lden (geen aftrek). De geluidbelasting is hoger dan 48 dB (voorkeurswaarde indien deze van toepassing zou zijn), maar beneden of gelijk aan 53 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormen de voornoemde wegen geen belemmering voor het bouwplan (geen verhoogde geluidbelasting). Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient een akoestisch onderzoek gevelgeluidwering bijgevoegd te worden. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077. Hiermee wordt een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.
- Iedere woning met een hogere waarde heeft een geluidluwe (achter)gevel.
- Indien maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen in relatie tot het onderhavige project vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard, niet realiseerbaar zijn, is het realistisch om hogere waarden aan te vragen voor de in het plan opgenomen woningen vanwege de Hapsebaan en Maasboulevard.

In de bouwregels bij de bestemming 'Woongebied' is een regeling opgenomen ten aanzien van het realiseren van voldoende geluidwerende voorzieningen aan de gevels.

Industrielawaai
Uitgangspunt is dat er pas gebruik gemaakt wordt van de woningen nadat de bedrijfsactiviteiten van Nutricia zijn gestaakt. Daarmee zal de geluidzone van Nutricia zijn vervallen. Verder zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die geluidshinder veroorzaken. Er is daarom geen onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd.

5.6.3 Conclusie
Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Inleiding
Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.7.2 Analyse
Effecten plan op luchtkwaliteit
In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.
Onderhavig plan omvat 165 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat
Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie (op basis van uitgangspunt dat Nutricia weggaat), (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Jan van Cuykstraat, Cuijk, 163221'.

categorie	grenswaarde	2018	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO_2	40 µg/m³	19,7	17,2	10,1
jaargemiddelde concentratie PM_{10}	40 µg/m³	19,5	17,8	14,8
jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$	25 µg/m³	12,1	10,8	7,9
overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM_{10}	35	7,2	6,2	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.8 Archeologie

5.8.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.8.2 Analyse

Merletbuurt

Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Door ArcheoPro is een archeologisch onderzoek voor dit deelgebied uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 9 ('Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek', 10 januari 2020, kenmerk 19-202). Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor resten van bewoning uit de steentijd tot en met de nieuwe tijd. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied 18 verkennende boringen gezet in een dichtheid van tien boringen per hectare.

Uit de resultaten van het met een guts verrichte verkennende booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het grootste deel van het plangebied uit een overstromingspakket bestaat dat is opgebouwd uit sterk kleiig zand en sterk zandige klei met daarboven een dik pakket geroerde grond dat waarschijnlijk is ontstaan bij het bouwrijp maken van het terrein voorafgaande aan de bouw van de schoolgebouwen.

Langs de zuid- en de zuidoostrand van het plangebied bestaat de bodem echter uit dekzand waarin tenminste plaatselijk podzolvorming lijkt te hebben plaatsgevonden. Met name in de zuidoosthoek van het plangebied is een nog grotendeels intacte dekzandbodem aangetroffen waarin plaatselijk bovendien houtskool voorkomt. Hier is de bodem over het algemeen ook aanmerkelijk minder diep verstoord dan op de overige delen van het plangebied.

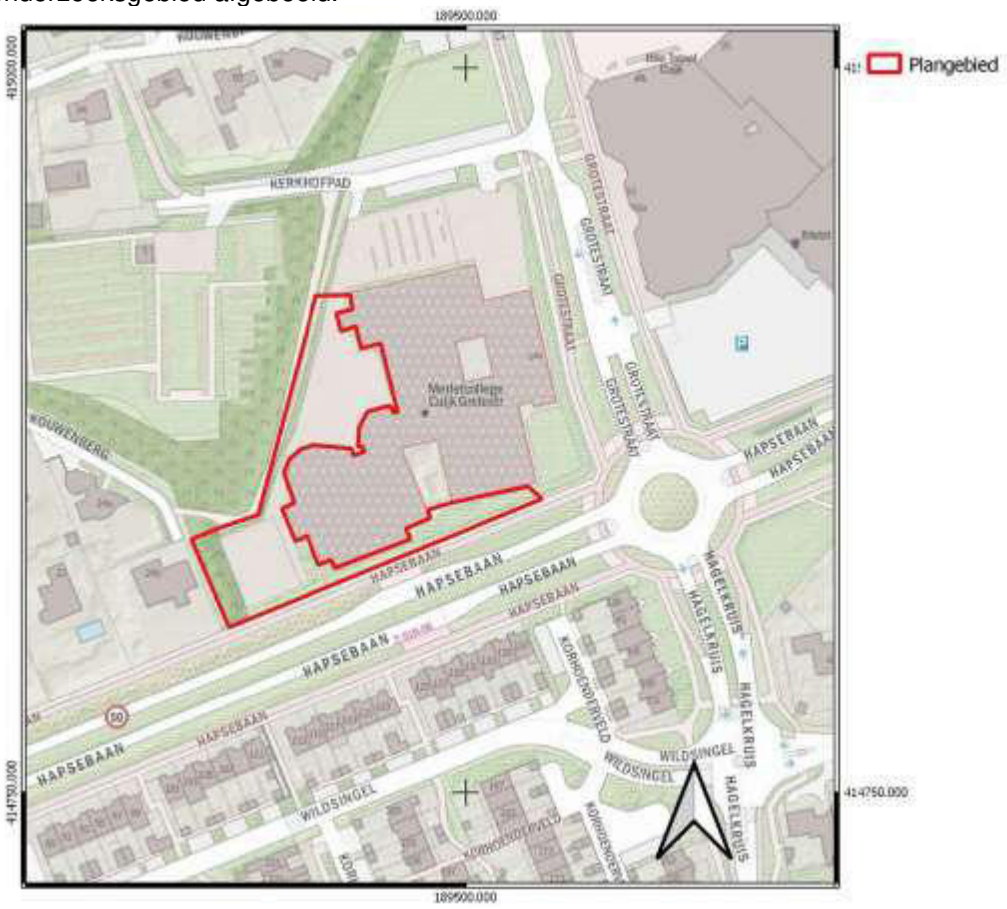
Langs de zuidrand van het plangebied en binnen het zuidoostelijke deel hiervan moet derhalve rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten. Voor deze delen van het plangebied wordt dan ook geadviseerd om graafwerkzaamheden die dieper reiken dan de huidige verstoringsdiepte, vooraf te laten gaan door nader archeologisch onderzoek.

Op de overige delen van het plangebied geven de resultaten van het verkennend booronderzoek geen aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016.

Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek (IVO-P)

Zoals hierboven beschreven is voor het zuidoostelijk deel van het plangebied nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op onderstaande afbeelding is het onderzoeksgebied afgebeeld.



ONDERZOEKSGEBIED PROEFSLEUVENONDERZOEK

Door The missing Link is een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld. De rapportage is opgenomen als bijlage 10 ('Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) Plangebied Merlet College, Gemeente Cuijk', 29 oktober 2020, kenmerk TML 2396-422).

Proefsleuvenonderzoek

Door BAAC is een proefsleuvenonderzoek voor het plangebied Merletcollege uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 11 ('Cuijk – Merlet College Proefsleuven (IVO-p)', januari 2021, kenmerk A-20.0350). Hierna zijn de conclusies opgenomen.

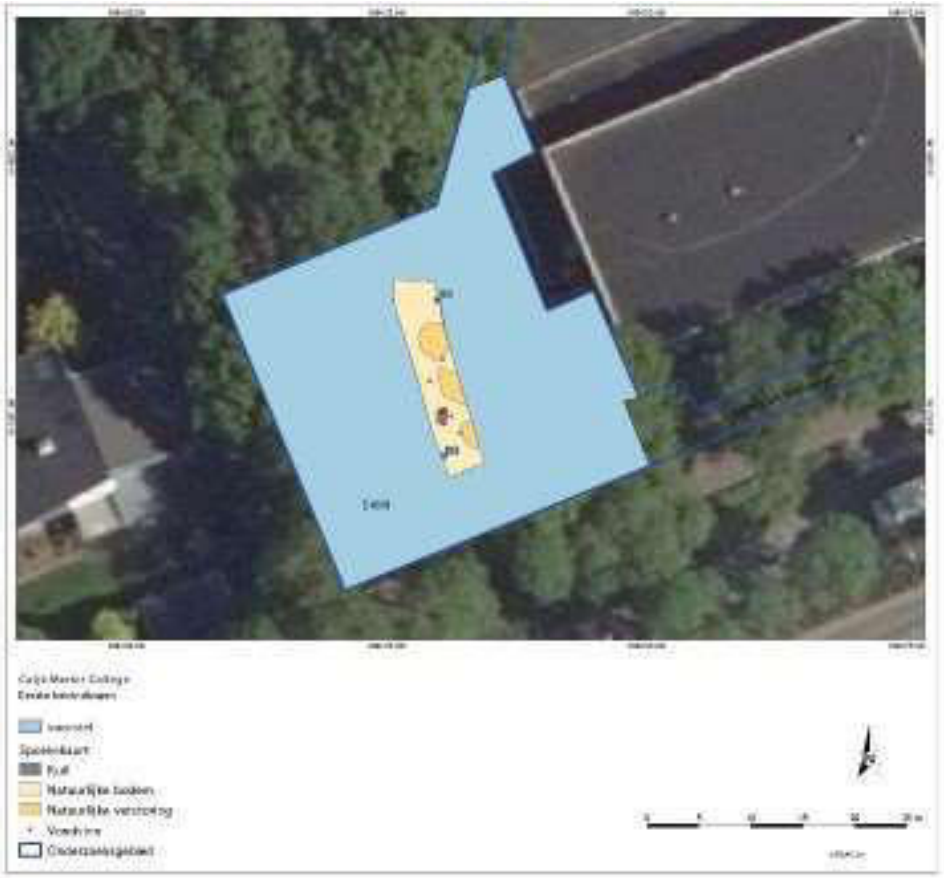
Op basis van dit proefsleuvenonderzoek is te concluderen dat slechts in geringe mate archeologische resten aanwezig zijn. Het gaat om één spoor en enkele vondsten, uitsluitend in proefsleuf 1. In dit deel van het gebied is de bodem lokaal intact, maar op sommige plaatsen is de bodem verstoord door plant-/ boomgaten.
De twee noordelijke proefsleuven zijn leeg, omdat uit deze sleuven blijkt dat daar egalisatie heeft plaatsgevonden en dat het oorspronkelijk bodemprofiel volledig weg is. Op basis van het waarderingsschema van de KNA is dan ook geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats. Er wordt daar dan ook geen archeologische opgraving geadviseerd.

Tegelijkertijd behoud een gebied rondom proefsleuf 1 een hoge verwachting op archeologie, op basis van de volgende punten:

- een grote, rechthoekige houtskoolrijke kuil S1001 uit de Romeinse tijd (1e of begin 2e eeuw na Chr.);
- de vondsten uit de late prehistorie – middeleeuwen;
- de deels intacte bodemopbouw en de gemiddelde gaafheid en conservering;
- de locatie ten opzichte van bekende archeologische waarnemingen in de omgeving.

Op basis van deze punten wordt geadviseerd om eventuele graafwerkzaamheden in een blok van ca 32 x 30 m (950 m^2) rondom proefsleuf 1 te begeleiden, mits de graafwerkzaamheden dieper gaan dan 11 m + NAP (ca. 0,9 m - mv tot 0,6 m - mv). Deze diepte vertegenwoordigt het niveau vanaf waar prehistorische en Romeinse vondsten en hooggelegen sporen aangetroffen kunnen worden. Vanaf 10,7 m + NAP kan een goed leesbaar sporenvlak verwacht worden (1,2 tot 0,9 m - mv). In dit advies is de locatie ten opzichte van de Grotestraat (150 m) en de oever van de Maas (300 m) en de daarvan bekende archeologische waarden meegewogen.

Bovenstaand advies is beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Cuijk) en heeft geleid tot een selectiebesluit op 15 juni 2021. Een groot gedeelte van het Merletterrein is daarmee vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek. In het vrijgegeven gebied kan reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.



LOCATIE PROEFSLEUF MET VONDSTEN EN OMLIGGEND GEBIED MET HOGE VERWACHTINGSWAARDE (LICHTBLAUW)

Op de verbeelding en regels is ter bescherming van de archeologische waarden een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Merlet' opgenomen, waarin graafwerkzaamheden dieper dan 11m +NAP onder maaiveld onder begeleiding dienen plaats te vinden.

Nutriciabuurt en Maasboulevard

Door BAAC is een archeologisch onderzoek voor het gehele plangebied uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 8 ('Archeologisch bureauonderzoek plangebied Grotestraat Zuid in Cuijk', december 2017, kenmerk V-17.0276). Hierna is het advies voor vervolgonderzoek opgenomen.

Om meer inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is vervolgonderzoek noodzakelijk. Op basis van deze verwachting adviseert BAAC bv om eerst vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een bureauonderzoek naar de bouwdossiers, om diepe en ingrijpende verstoringen in kaart te brengen. Aan de hand van dit onderzoek kan de archeologische verwachting voor delen van het plangebied

wellicht naar beneden worden bijgesteld.
Waar mogelijk kunnen proefsleuvenonderzoeken worden uitgevoerd om de vindplaatsen te waarderen. Op plaatsen waar een proefsleuvenonderzoek praktisch niet mogelijk is adviseert BAAC bv archeologische begeleidingen onder protocol opgraven. Omdat bouwplannen tot op heden niet definitief zijn en verstoringsdiepten nog niet in kaart zijn gebracht is het echter nog niet mogelijk een advies op maat te geven waarin vervolgstrategieën per deelgebied zijn uitgewerkt.

5.8.3 Conclusie

Omdat het archeologisch onderzoek nog niet volledig is afgerond, is op die delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Daarmee is verzekerd dat dient te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden verstoord bij de ontwikkeling. Het aspect archeologie vormt daarmee geen planologische belemmering voor het plan.

5.9 Cultuurhistorie

5.9.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.9.2 Analyse

Merletbuurt

In het deelgebied Merletcollege zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Nutriciabuurt en Maasboulevard

Binnen deze deelgebieden liggen enkele karakteristieke objecten en monumentale bomen. Hierna zijn de objecten kort beschreven.

Grotestraat 89 - Gevel fabriekspand



Gedeelte gevel circa 1880 (noord)

Kenmerken:

- platdak
- wit geverfde bakstenen
- betonnen lateinen segentbogen boven vensters
- rondbogen met rood geverfde sluistenen in topgevel

Gevel circa 1930 (zuid)

Kenmerken:

- Art Deco
- getrapte sierrand van rode bakstenen in nok
- drie verticale lichtvensters in topgevel

Grotestraat 91 - Woonhuis/villa

De oudste onderdelen zijn 18e eeuws



Kenmerken:

- zadeldak gedekt met Hollandse pannen
- baksteen, wit geverfd, muurvlakken ten dele gestuct
- muizentandversiering
- vlechtingen in topgevel
- ramen, vensters, deuromlijsting en voordeur vernieuwd
- bovenlicht met lamphouder
- middenrisaliet

Zowel de villa als de gevel van het fabriekspand zijn aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek'. In de regels is een regeling opgenomen waarmee deze karakteristieke objecten beschermd worden.

Monumentale bomen

De monumentale bomen bij de villa Ulperhof, ten noorden van Grotestraat 132 en ter hoogte van de entree van Nutricia aan de oostzijde van de Grotestraat zijn ook beschermd in de regels middels een aanduiding 'monumentale boom'.
Zie ook paragraaf 4.3.4 Monumentale Bomennota gemeente Cuijk 2009-2019. Voor de 5 monumentale bomen is een Boomeffectanalyse uitgevoerd.

Resultaten/conclusie boomeffectanalyse
P.M.

5.9.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.10 Natuurwaarden

5.10.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.10.2 Gebiedsbescherming

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aard van de voorgenomen plannen is het, uitgezonderd stikstofdepositie, uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Sint Jansberg, welke op circa 2,8 kilometer afstand ten noordenoosten van het plangebied ligt.
Uit de kaarten van de kaartbank op de website van de Provincie Noord-Brabant, blijkt dat het plangebied geen deel uitmaakt van het NNB. Aangezien het plangebied van hoge bedrijvigheid overgaat naar woonfunctie, hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op het nabij gelegen NNB.

Stikstof

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Er is opdracht gegeven voor het opstellen van een notitie Stikstofdepositie en zijn in afwachting van de resultaten. Indien mogelijk (en nodig) worden de resultaten nog verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, anders bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
De voorlopige conclusie is dat op basis van de Aeriusberekening geen vergunningplicht bestaat voor de gebruiksfase (depositie op natura-2000 is 0,00 mol N/ha/jaar) en derhalve kan op basis van de partiële vrijstelling voor bouwactiviteiten (opgenomen in artikel 2.9a Wnb) deze bouwfase worden vrijgesteld van beoordeling.

5.10.3 Soortenbescherming

Merletbuurt

Quickscan

In verband met de gewenste - en reeds uitgevoerde - sloop van het Merletcollege is door Bureau Waardenburg bv voor het deelgebied Merletcollege een Quickscan beschermde soorten uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage 13 ('Quickscan beschermde soorten Merletcollege te Cuijk, 12 november 2018, kenmerk 18-0750/18.09004/IngHR). De conclusie was dat de bebouwing van het Merletcollege mogelijk betekenis had als verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek moest uitwijzen of vleermuizen verblijfplaatsen hebben in het gebouw.

Nader onderzoek vleermuizen

Door Ekoza Ecologisch Advies is voor het deelgebied Merletcollege een nader onderzoek vleermuizen uitgevoerd, rapport: "Nader onderzoek vleermuizen Grotestraat 144 Cuijk" (25 september 2019, 19.085). De rapportage is als bijlage 14 opgenomen in de toelichting. Ekoza Ecologisch Advies concludeert dat één gecombineerde zomer- en paarverblijfplaats en drie paarverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis zijn vastgesteld binnen het plangebied.

Activiteitenplan voor de gewone dwergvleermuis

Naar aanleiding van het nader onderzoek vleermuizen heeft Ekoza Ecologisch Advies voor het deelgebied Merletcollege een activiteitenplan voor de gewone dwergvleermuis opgesteld, rapport: "Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Grotestraat 144 te Cuijk" (20 november 2019, 19.186). De rapportage is als bijlage 15 opgenomen in de toelichting.

Ontheffingsbesluit

Hierop is door de Provincie Noord-Brabant (via Omgevingsdienst Brabant Noord) een ontheffingsbesluit Wet natuurbescherming afgegeven. Deze is toegevoegd als bijlage 16 Een van de voorwaarden verbonden aan de ontheffing betreft het realiseren van 24 vleermuiskasten in/aan de nieuwbouwwoningen binnen de Merletbuurt. Deze voorwaarde is als voorwaardelijke verplichting in de regels (artikel 5.4.7) opgenomen.

Nutriciabuurt en Maasboulevard

Ecologisch onderzoek

Door Averti Ecologisch Advies is voor het deelgebied Nutriciabuurt en Maasboulevard een ecologisch onderzoek uitgevoerd, rapport: "Ecologisch onderzoek Nutriciaterrein te Cuijk" (9 oktober 2020, 20.20.1). De rapportage is opgenomen als bijlage 17.

Averti Ecologisch Advies concludeert dat:

- Tijdens het onderzoek in en nabij het projectgebied beschermde functies van twee vleermuissoorten zijn aangetroffen. Voor de gewone dwergvleermuis gaat het hierbij om één zomer- en twee paarverblijfplaatsen in een woning net buiten het projectgebied. Daarnaast is een vliegroute van de laatvlieger vastgesteld in het projectgebied. Ter plaatse van de vliegroute is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een beplantings- en verlichtingsplan ter behoud van de vliegroute.
- Het amoveren van de bestaande bebouwing in het projectgebied geen negatieve invloed op functies van het projectgebied van beschermde diersoorten levert zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Wel kunnen de realisatie van de plannen voor nieuwbouw een verslechtering van de kwaliteit van de vliegroute van laatvliegers betekenen. Om overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van de werkzaamheden te voorkomen is het noodzakelijk om een verlichting- en beplantingsplan op te stellen. In dit plan moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de vliegroute van laatvliegers. Dit plan moet mede opgesteld worden door een ter zake kundige op het gebied van laatvliegers. Ook tijdens de uitvoering van de maatregelen moet een ter zake kundige betrokken zijn.

5.10.4 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan. Wel dienen de aangegeven welke mitigerende maatregelen uitgevoerd te worden.

5.11 Waterparagraaf

5.11.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.
De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.
De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.11.2 Beleid

De verschillende overheidslagen hebben hun waterbeleid vastgelegd in diverse beleidsdocumenten. De algemene strekking met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen betreft:

- het scheiden van het schone hemelwater en het vuile afvalwater;
- het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein, of middels een gezamenlijke voorziening heeft de voorkeur boven afvoer via het oppervlaktewater.

5.11.2.1 Waterschap Aa en Maas

Het beleid van Waterschap Aa en Maas schrijft de volgende stappen voor, voor de afhandeling van regenwater: hergebruiken, infiltreren, bufferen en afvoeren. De keur van het waterschap schrijft voor dat voor plannen met een toename aan verhard oppervlak van maximaal 500 m^2, groene daken en afkoppelplannen van maximaal 10.000 m^2 een vrijstelling geldt voor de realisatie van een hemelwater compensatie. Wanneer deze vrijstelling niet gegeven wordt dient er 60 mm berging te worden gecreëerd.

Daarnaast worden nieuwe ontwikkelingsplannen worden getoetst aan de acht uitgangspunten. Deze zijn hierna benoemd en onderbouwd waarom daaraan wordt voldaan.

1. Wateroverlastvrij bestemmen
   Het betreft hier een herontwikkeling van de locatie van Nutricia en het Merletcollege binnen stedelijke gebied. Herontwikkeling van deze locaties voorkomt nieuwe verharding in het buitengebied. Mogelijk extra benodigde maatregelen wegen op tegen extra verharding.
2. Vuil water en hemelwater scheiden
   Binnen het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. Het hemelwater zal apart verzameld worden en, indien mogelijk, op eigen terrein of binnen het plangebied worden opgevangen.
3. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
   Zoals bij vorig punt benoemd zal het hemelwater eerst op eigen terrein worden opgevangen en daarna ook op eigen terrein of in de wadi's of infiltratievoorzieningen worden gebufferd en daarna geïnfiltreerd. Uit het Geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrond ter plaatse van de Merletbuurt geschikt is voor infiltratie.
4. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)
   Het plangebied is voor het grootste deel verhard. Door de herontwikkeling wordt het verhard oppervlak verminderd door de aanleg van de groenzones en privétuinen.

5. Water als kans
   In alle deelgebieden zal beleefbaar water worden opgenomen. Soms tijdelijk in de vorm van wadi's die maar een deel van het jaar vol met water staan of een waterplein/partij.
6. Meervoudig ruimtegebruik
   De wadi's binnen de groenzones worden ook als speel/verblijfsplek ingericht. Hiermee wordt een dubbel gebruik van de gronden voorzien.
7. Voorkomen van vervuiling
   Er zullen in de gebouwen en bouwwerken geen uitlogende materialen worden gebruikt.
8. Waterschapsbelangen
   Het deelgebied maasboulevard ligt deel tegen de dijk van de Maas. Voor dit gedeelte zal in nauwe samenwerking met Waterschap Aa en Maas een stedenbouwkundig plan worden ontwikkeld waarin de waterschapsbelangen worden gerespecteerd. Voor de deelgebieden Merletbuurt en Nutriciabuurt zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

5.11.2.2 Gemeente Cuijk

Het gemeentelijke water- en rioleringsbeleid is vastgelegd in het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, Gemeente Cuijk 2019-2023", dat op 23 oktober 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Gescheiden riolering in Cuijk

In totaal ligt in de gemeente circa 170 kilometer vrijvervalriolering (vuil- en hemelwaterriolen). Nagenoeg overal ligt naast het vuilwaterriool ook een hemelwaterriool. Afvalwaterstromen moeten gescheiden blijven. Het is niet toegestaan hemelwater en afvalwater gemengd af te voeren. Dit geldt zowel voor het stedelijk gebied als voor het buitengebied. Hemelwater mag niet op het vuilwaterriool worden geloosd.

<u>Relatie met Kouwenberg</u>

Kortgezegd is de belasting op het riool door vuilwater vanuit de geplande woningen in het plangebied vergelijkbaar met het voormalige Merlet College. Het Nutriciaterrein heeft een eigen afvalwaterzuivering en is niet aangesloten op het rioolstelsel. De totale hoeveelheid verharding zal minder worden ten opzichte van de huidige situatie en de infiltratie van hemelwater zal in het plangebied zelf opgelost worden. Het woningbouwplan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het riool- en waterbergingsstelsel van de Kouwenberg.

Hemelwater

Hemelwater moet op een verstandige wijze worden behandeld bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Met behulp van de afvoernormen kan de benodigde waterberging en/of retentievoorziening worden berekend. Conform de landelijke uitgangspunten is de voorkeursvolgorde voor de te treffen compenserende maatregel: vasthouden - bergen - afvoeren.

Op eigen terrein vasthouden en bergen (infiltreren) heeft de voorkeur. In eerste instantie is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein. De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust (in elk geval) op de perceeleigenaar.

De gemeente Cuijk volgt het beleid van Waterschap Aa en Maas en eist voor een toename van verhard oppervlak 60 mm berging.

5.11.3 Watertoets

Middels een watertoets is de waterhuishoudkundige situatie beoordeeld en is inzichtelijke gemaakt of er negatieve effecten van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie zijn te verwachten. De watertoets (Kragten, 28 juli 2021, VKL003) is opgenomen als bijlage 19.

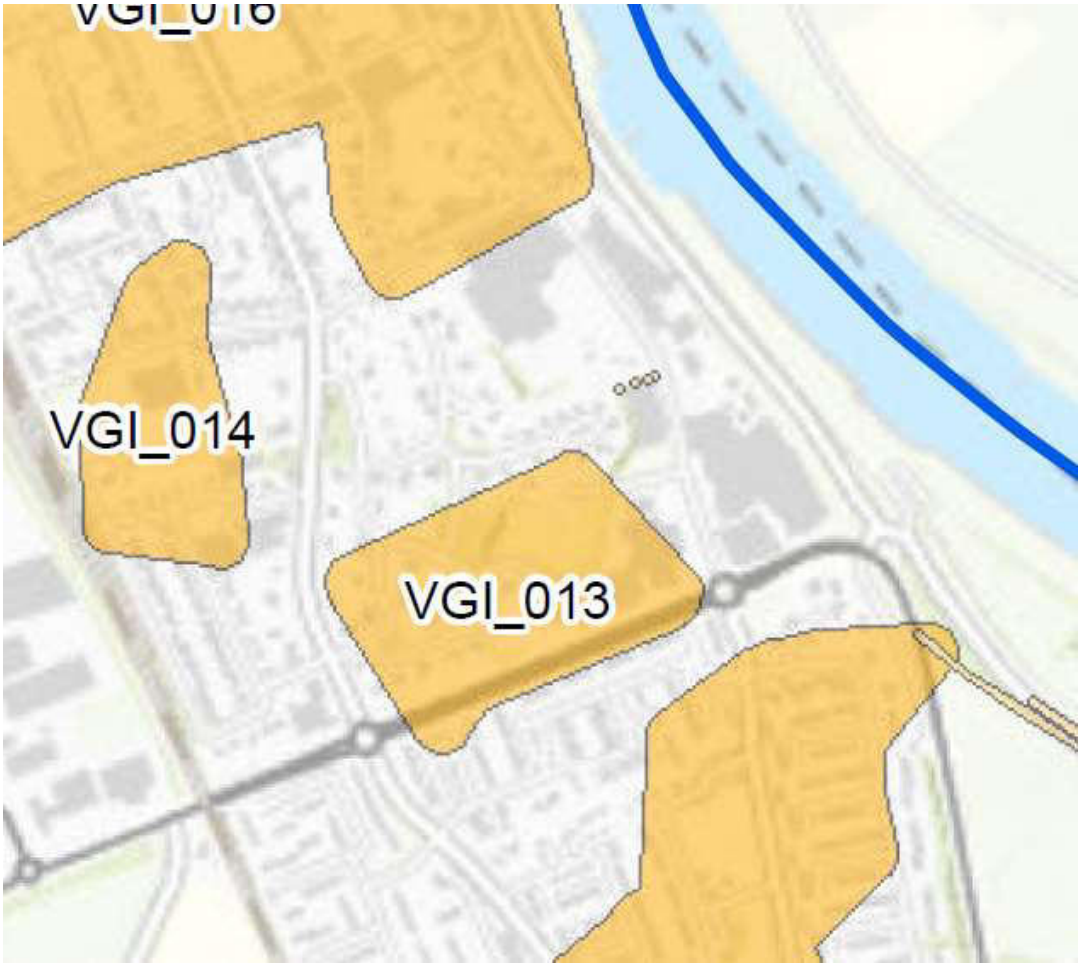
Kragten concludeert dat er geen vergroting van het verhard oppervlak zal plaatsvinden en dat alle extra voorgenomen maatregelen een positief effect hebben op de waterhuishouding in het gebied.

Het plangebied ligt binnen beschermingszone A en B, met één uitzondering, namelijk een smalle strook met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ die binnen de zone van de waterkering zelf ligt. Daar wordt de plangrens op de grens van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ gelegd en worden de bestemming ‘Groen’ en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. De bestemming ‘Woongebied – Uit te werken’ gelegen binnen de beschermingszones A en B is middels regels gebonden aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk’. Hierdoor is een initiatiefnemer verplicht een advies van het waterschap te vragen en het waterschap te betrekken in de besluitvorming bij aanvragen om een omgevingsvergunning.

Hiermee worden de waterschapsbelangen geborgd.

5.12 Niet-gesprongen explosieven

Voor geheel Cuijk is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven. Op basis van de inventarisatie kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied de locatie Merletbuurt en het noordelijk deel van de Nutriciabuurt verdacht is op de aanwezigheid van niet gesprongen geschutmunitie. Dit betekent dat bij diepere grondwerkzaamheden dan van de bestaande/voormalige gebouwen men geadviseerd wordt nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van niet-gesprongen munitie.



UITSNEDE CE BODEMBELASTINGSKAART CUIJK

5.13 Trillingen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor goede ruimtelijke ordening benoemd en is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling. In onderhavige situatie heeft dit betrekking op het wegverkeer over de Grotestraat.

Door het verdwijnen van Nutricia en de afwaardering van de Grotestraat tot wijk ontsluitingsweg zal globaal het aantal verkeersbewegingen en specifiek het aandeel vrachtverkeer wat trillingen veroorzaakt dusdanig afnemen dat er geen trillingshinder wordt verwacht en daarom geen extra onderzoek of maatregelen (regels) nodig worden geacht.

5.14 Milieueffectrapportage

5.14.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Andere activiteiten zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

5.14.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 [De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen] zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Het plan is niet m.e.r. (-beoordelings) plichtig. Aan de hand van de onderstaande toetsingscriteria (conform bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn) vindt hiervan een motivering plaats:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

ad 1. Het plan omvat maximaal 165 woningen daar waar de drempelwaarde 2000 woningen is.

ad 2. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen gevoelige gebieden, zoals Natura 2000-gebieden, waterwingebieden, of landschappelijk waardevolle gebieden.

ad 3. Uit paragrafen 5.2 tot en met 5.10 is gebleken dat het plan geen significante milieueffecten op de omgeving heeft onder voorbehoud stikstof

5.14.3 Conclusie

Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen. Een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.15 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzonering;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringsgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

5.15.1 Geluidzonering

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzonering.

5.15.2 Obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken:

1. de funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van 1,2° oploopt tot 45 meter.
   Het plangebied ligt binnen het obstakelvlak van de funnel. Echter betreft het plangebied het einde van deze funnel, waardoor kan worden aangenomen dat de bouwhoogtenorm 40 meter bedraagt. Het initiatief laat zien dat deze hoogte niet bereikt wordt. Een nadere toetsing is niet nodig.

2. het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 3,6° over een afstand van 2 km tot een hoogte van 164 meter boven NAP.
   Het plangebied buiten het gebied van het IHCS. Er is geen nadere toetsing nodig.
3. het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van 6 km oploopt tot een hoogte van 70 meter.
   Het plangebied buiten het gebied van het ILS. Er is geen nadere toetsing nodig.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.

5.15.3 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 14.300 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 111,4 meter boven NAP (ofwel 99,8 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

5.15.4 Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.
Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Behoefte

Zoals blijkt uit het gemeentelijke woonbeleid, zie paragraaf 4.3.3 is er voldoende vraag naar de diverse woningtypen in het centrum van Cuijk.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub F van het Besluit Ruimtelijke Ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

De gronden behorend tot het ontwerpbestemmingsplan zijn volledig in eigendom van de gemeente, met uitzondering van een strook grond bij de waterkering dat in eigendom is van het Waterschap Aa en Maas. Er zijn gesprekken gaande met het waterschap om tot grondoverdracht te komen, zodat het verhaal van kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins verzekerd is. Uitgaande van deze stand van zaken wordt er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegd.
Voor de locatie Nutricia/Danone en voor de locatie van het voormalig Merletcollege zijn door de Raad twee separate grondexploitaties vastgesteld. Binnen deze grondexploitaties wordt middels gronduitgifte tegen marktconforme prijzen voldaan aan het kostenverhaal.

6.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar. De behoefte is aangetoond en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.
Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1*)*

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)
In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (Artikel 3)
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, bermen en beplanting, fiets- en voetpaden, waterlopen en waterpartijen met daaraan ondergeschikte verhardingen en met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Verkeer (Artikel 4)
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verhardingen, woonstraten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Woongebied (Artikel 5)
De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande en gestapelde CPO-woningen. De typen woningen zijn aangeduid. Binnen de bestemming is een regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen, erkers, bouwwerken geen gebouw zijnde en ondergronds bouwen. Daarnaast kan voor diverse kleinere afwijkingen en aan-huis-gebonden beroepen en -bedrijven onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning afwijking verleend worden.

Woongebied - Uit te werken (artikel 6)
De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor: woningen in de vorm van vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen. Burgemeester en wethouders werken de omschreven bestemming nader uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. Voor de uitwerking zijn inrichtingseisen opgesteld, bijvoorbeeld: de bestemming kan pas worden uitgewerkt wanneer een stedenbouwkundig plan voor het deelgebied door burgemeester en wethouders is vastgesteld en het gezamenlijk aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' bedraagt ca. 141 woningen (165 minus aantal gebouwd in Merletbuurt). In het Uitwerkingsplan worden de precieze bouwregels voor de locatie uitgewerkt.

Leiding - Gas (Artikel 7)

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn binnen een belemmeringszone van vier meter aan weerszijden van de leiding bestemd voor een ondergrondse gasleiding.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 8)

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Onder andere dient voor het bouwen de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m2 en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Waarde - Archeologie 5 (Artikel 9)

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Onder andere dient voor het bouwen de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Waarde - Archeologie Merlet (Artikel 10)

De voor 'Waarde - Archeologie Merlet' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Werkzaamheden dieper dan 11m +NAP kunnen alleen onder voorwaarden plaatsvinden.

Waterstaat - Waterkering (Artikel 11)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering en de beschermingszone daarlangs. Gezien de belangrijke functie van de waterkering zijn de bebouwingsmogelijkheden sterk beperkt. In alle gevallen is bij ingrepen overleg met het Waterschap Aa en Maas nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 12)
In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 13)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 14)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels (artikel 15)
In dit artikel kunnen regels worden opgenomen die algemeen van toepassing zijn op de gebruikte aanduidingen in het bestemmingsplan. Deze regels worden vooral gebruikt voor een aanduiding die in meerdere bestemmingen ligt. De algemene aanduidingsregel is aanvullend op bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 16)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 17)
Met algemene wijzigingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. Net als bij de algemene afwijkingsregels zijn de algemene wijzigingen in meerdere bestemmingen toepasbaar. Met een wijziging kan een deel van het bestemmingsplan worden vervangen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleine aanpassing van bestemmingsgrenzen of het vernieuwen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Overige regels (artikel 18)
In dit artikel zijn de regels met betrekking tot het parkeren opgenomen. Dit betreffen de parkeerregels uit de "Parkeernota Cuijk 2016-2023".

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 19)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 20)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Omgevingsdialoog/Inspraakavond
2. Inspraak voorontwerpbestemmingsplan
3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
4. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
5. Vaststelling bestemmingsplan

8.1 Inspraakavond stedenbouwkundige visie

Inspraakavond 2019

In de voorbereidingsfase is de stedenbouwkundige visie gepresenteerd tijdens een algemene informatieavond op 4 november 2019. De reacties waren positief en de stedenbouwkundige visie is vervolgens als basis gebruikt voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

8.2 Inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van woensdag 17 maart 2021 tot en met dinsdag 13 april 2021 en waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Grotestraat Zuid, Cuijk'.

Informatieavond 2021

Omdat in coronatijd het organiseren van een informatieavond niet goed mogelijk was, is op de website van Cuijk een speciale projectpagina aangemaakt waarop onder andere het voorontwerpbestemmingsplan werd ontsloten. Tevens is op 24 en 25 maart 2021 in de avond gelegenheid geboden om digitaal in contact te treden met de projectleider om één op één vragen te stellen of om opmerkingen te maken. Er hebben zeven mensen gebruik gemaakt van de aangepaste informatieavond. Vanwege het informele karakter van de informatieavond is er geen verslag van het gemaakt. Iedereen is gewezen op de mogelijkheid om contact op te nemen met de projectleider en/of een inspraakreactie in te dienen.

Naar aanleiding van de bekendmaking van de inspraakprocedure zijn zeven inspraakreacties ingekomen.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat op hoofdlijnen weergegeven en beantwoord in de Inspraaknota opgenomen als bijlage 20.
De inspraakreacties hebben geleid tot beperkte aanpassing van het bestemmingsplan. In de Inspraaknota zijn de aanpassingen benoemd.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties.

- Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, middels het digitale formulier 'Ruimtelijke plannen aanmelden';
- Waterschap Aa en Maas;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- GGD Gezondheid, Milieu & Veiligheid Brabant;

De ontvangen reacties zijn samengevat op hoofdlijnen weergegeven en beantwoord in de Inspraaknota opgenomen als bijlage 20. De vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de Inspraaknota zijn de aanpassingen benoemd.

8.4 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. De beantwoording van de ingekomen zienswijzen zal te zijner tijd worden opgenomen als bijlage.

8.5 Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld op xxxxx

BIJLAGEN TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingstekening

Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan Merletcollege

Bijlage 3 Handreiking duurzaam bouwen Cuijk

Bijlage 4 Bodemonderzoek Merletcollege

Bijlage 5 Externe veiligheidsonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Ontwerpbesluit Hogere Waarde

Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 9 Verkennend archeologisch onderzoek Merletcollege

Bijlage 10 PVE Proefsleuvenonderzoek Merletcollege

Bijlage 11 Proefsleuvenonderzoek Merletcollege

Bijlage 12 Selectiebesluit Merletcollege

Bijlage 13 Quickscan Merletcollege

Bijlage 14 Nader onderzoek vleermuizen Merletcollege

Bijlage 15 Activiteitenplan gewone dwergvleermuis

Bijlage 16 Ontheffingsbesluit vleermuizen

Bijlage 17 Ecologisch onderzoek Nutriciaterrein

Bijlage 18 Boomeffectanalyse

Bijlage 19 Watertoets

Bijlage 20 Inspraaknota

Bijlage 21 Stikstofberekening

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1684.BPCuGrotestrZ-ON01 van de gemeente Cuijk.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning

een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw is aangebouwd.

1.7 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteiten - niet zijnde milieuvergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer - in de woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend.

1.8 aan-huis-verbonden beroep

een beroep op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, huidverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning en/of een bijbehorend aangebouwd bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.9 achtererf

het erf dat 1 meter achter de voorgevelrooilijn ligt.

1.10 achtergevel

de van de openbare weg afgekeerde meest evenwijdig daaraan liggende gevel van een hoofdgebouw, of de van de openbare weg afgekeerde meest evenwijdig daaraan liggende grens van het bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd.

1.11 afhankelijke woonruimte

een bijbehorende bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.13 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.14 beeldkwaliteit

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten.

1.15 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan:
    1. bestaat, of;
    2. wordt gebouwd, of;
    3. nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, mits het bouwwerk in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

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.

1.19 bouwen

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.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

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

1.24 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 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.

1.27 eerste bouwlaag
de laag op de begane grond.

1.28 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.

1.29 escortbedrijf
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 de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

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

1.31 geluidbelasting vanwege het wegverkeer
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.32 geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.33 geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet Geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.34 geluidwerende voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het weren of reduceren van wegverkeersgeluid, zoals een wal of een scherm.

1.35 gestapelde woning

een woning die onderdeel is van een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.36 groene erfafscheiding

een hekwerk met opgaand groen of een haag in combinatie met metselwerk.

1.37 groenvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals parken, speelplekken, (bos)plantsoenen, groenstroken, bermen, boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke.

1.38 hogere grenswaarde

een maximale waarden voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.39 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.

1.40 huishouden

Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

1.41 kwetsbaar object / beperkt kwetsbaar object

a. kwetsbaar object:
    1. woningen, niet zijnde een beperkt kwetsbaar object onder 2.;
    2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
        - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
        - scholen;
        - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
    3. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
        - kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van meer dan 1500 m2 per object;
        - complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2000 m2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
    4. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;
b. beperkt kwetsbaar object:
    1. woningen, zijnde:
        - verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
        - dienst- en bedrijfswoningen van derden;
    2. kantoorgebouwen, voor zover geen kwetsbaar object onder a.3;
    3. hotels en restaurants, voor zover geen kwetsbaar object onder a.3;
    4. winkels, voor zover geen kwetsbaar object onder a.3;
    5. bedrijfsgebouwen, voor zover geen kwetsbaar object onder a.3;
    6. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
    7. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover geen kwetsbaar object onder a.4;

8. objecten die met de onder b.1 tot en met b.7 genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval (Bevi).

1.42 landschappelijke waarden

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.

1.43 maaiveld

het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht.

1.44 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.45 milieusituatie

het rekening houden met milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

1.46 nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten'

De nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' vastgesteld op 1 februari 2021 en in werking getreden op 7 mei 2021. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

1.47 nota parkeernormen

'Nota Parkeernormen auto en fiets Gemeente Cuijk 2016-2023', vastgesteld op 6 juni 2016 en werking getreden op 3 augustus 2019. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

1.48 (gewoon) onderhoud, gebruik en beheer
het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft.

1.49 onderkomens
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken woonwagens, woonschepen, kampeermiddelen, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.50 onzelfstandige woonruimte
Een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten die woonruimte bevinden.

1.51 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.

1.52 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

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

1.54 plangebied
de gronden binnen de aanduiding 'plangrens'.

1.55 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.56 raamprostitutiebedrijf
een prostitutiebedrijf, waarbij prostituees of prostitués zich aanbieden door zich opvallend voor een raam aan het openbaar gebied te vertonen.

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

1.58 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.59 sociale veiligheid

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

1.60 straat- en bebouwingsbeeld

het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij gelet wordt op de volgende aspecten:

a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.61 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.

1.62 verkeersveiligheid

het instandhouden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie.

1.63 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.

1.64 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.65 voorgevelrooilijn

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

1.66 voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of wegverkeer met inbegrip van (ondergrondse voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van afval.

1.67 vrijstaande woning

een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.68 waterhuishoudkundige voorzieningen

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, bergbezinkbak doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.;

1.69 weg

weg als bedoeld in de wegenverkeerswetgeving.

1.70 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.71 wonen

Het gehuisvest zijn in (een) woning(en).

1.72 woning

Een voor het wonen bestemd complex van woonruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.73 woonsituatie

het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonsituatie alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 de afstand tot de weg

de afstand tot de bebouwing en de as van de weg.

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 bebouwingspercentage

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

2.5 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

2.6 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.7 breedte van een bouwwerk

tussen buitenwerkse eindgevelvlakken, tussen harten van scheidingsmuren dan wel tussen het hart van een scheidingsmuur en het buitenwerks eindgevelvlak.

2.8 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.9 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.10 de inhoud van een bouwwerk

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.11 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.

2.12 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. Voor gebouwen die (mede) ontsloten worden op de waterkering (dijkwoningen) geldt dat het peil wordt bepaald door de Grotestraat danwel het toekomstige opgehoogde maaiveld in verband met dijkverzwaring.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

a. groenvoorzieningen;
b. natuurdoeleinden;
c. voet- en rijwielpaden;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

f. bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,00 meter mag bedragen, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte niet meer dan 5,00 meter mag bedragen.

3.3 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. het gebruik van de grond voor 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.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegverkeer en de bijbehorende geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen;
b. paden, wegen en verkeersvoorzieningen;
c. voet- en rijwielpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 6,00 meter mag bedragen en de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.
b. in afwijking van genoemde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een overkapping worden gebouwd, onder voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 5 m mag zijn.

4.3 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. het gebruik van de grond voor 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.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het gehuisvest zijn in (een) woning(en);
b. groenvoorzieningen;
c. wegverkeer en de bijbehorende geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen;

en mede bestemd voor:

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. paden, wegen en verkeersvoorzieningen;
f. voet- en rijwielpaden;
g. parkeervoorzieningen, waarvoor parkeren geldt dat dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, overeenkomstig artikel 18.2.;
h. afschermend groen ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening';
i. geluidwerende voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen;
k. voorzieningen voor duurzame energie;

en de daarbij behorende:

l. gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Het bouwen van een hoofdgebouw is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', onder voorwaarde dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woonkavel mag worden gerealiseerd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het weergegeven aantal hoofdgebouwen mag worden gebouwd,

d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cpo' de volgende regels gelden:
    1. gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
    2. het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
    3. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' de volgende regels gelden :
    1. het hoofdgebouw dient minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
    2. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes, waarbij maximaal 50% van de hoofdgebouwen met een dakhelling zijnde 'plat afgedekt' uitgevoerd mag worden;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' gelden de volgende regels:
    1. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
    2. de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag maximaal 45% van het bouwvlak bedragen;
    3. de volgende bouwlagen mogen maximaal 30% van het bouwvlak bedragen;
    4. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes,
    5. Het hoofdgebouw dient minimaal uit 3 bouwlagen te bestaan;
    6. Het hoofdgebouw mag plat afgedekt worden;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' gelden de volgende regels:
    1. de voorgevel van het hoofdgebouw ligt ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
    2. de breedte van het hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen;
    3. het hoofdgebouw dient minimaal 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
    4. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste de met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes;

h. In afwijking van het gestelde in lid 5.2.1 mogen gebouwen ten behoeve van duurzame energie buiten de bouwvlakken en woonerven worden gebouwd, mits:
    1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter;
    2. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m².

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een woning is toegestaan, onder de algemene voorwaarden dat:

a. De voorgevel van een van een bijbehorend bouwwerk ligt ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' mogen geen bijbehorende bouwwerken of overkappingen worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 90 m² mag bedragen onder voorwaarde dat het achtererf voor maximaal 50% mag worden bebouwd;
d. in afwijking van het bepaalde onder lid c. mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cpo' maximaal 60 m² bedragen;

In aanvulling op de algemene voorwaarden geldt voor:

e. aangebouwde bijbehorende bouwwerken dat:
    1. de goothoogte maximaal 3,25 m mag zijn;
    2. de bouwhoogte maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag zijn, met een maximum van 6 m;
f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dat:
    1. de onderlinge afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m moet zijn;
    2. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk maximaal 45 m² mag zijn;
    3. de goot- en bouwhoogte maximaal 3,25 m mag zijn;
g. in aanvulling van het bepaalde onder f. geldt ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dat bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, mits:
    1. de groene erfafscheiding wordt behouden over een aangesloten lengte van minimaal 50% van de breedte van de achtergevellijn;
    2. 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bereikbaar zijn vanaf het openbaar gebied

In afwijking van lid a. geldt dat:

h. een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorgevel mag worden gebouwd (erker), onder voorwaarde dat:
    1. de breedte maximaal 40% van de breedte van de voorgevel mag zijn;
    2. de diepte maximaal 1/3 van de breedte mag zijn, met een maximum van 1 m;
    3. 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 meter onder de goothoogte van de woning blijft.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte op het achtererf maximaal 3 m mag zijn, met uitzondering van:
    1. een whirlpool of jacuzzi, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag zijn;
    2. tuinverlichting, erf- en perceelsafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag zijn.
b. In aanvulling op lid a.2. dient ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een groene erfafscheiding te worden gerealiseerd;
c. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' uitsluitend zijn bestemd voor afschermende beplanting al dan niet in combinatie met een geluidwerende voorziening met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde lid 18.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 d. voor het vergoten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen per woning tot maximaal 75 m², onder voorwaarde dat een onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten ruimte van minimaal 25 m² overblijft.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van een bedrijfswoning, dienstwoning, woning en/of wooneenheid anders dan voor één huishouden;
b. het gebruik van een bijbehorende bouwwerk ten behoeve van wonen in een onzelfstandige woonruimte.
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden;
e. horeca-activiteiten.
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.

5.4.2 Afwijken van strijdig gebruik

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4.1 a. en b. ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijgebouw of bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' en haar rechtsopvolgers.

5.4.3 Beroep- of bedrijf-aan-huis

In de bestemmingen waarin een woning is toegestaan of na een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt, is ondergeschikt aan deze bestemmingen de uitoefening van een beroep-aan-huis of een bedrijf-aan-huis toegestaan als medegebruik, 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 0,20 m² en een maximale bouwhoogte hebben van 1,20 m.

5.4.4 Afwijking van gebruiksregels beroep- of bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde lid 18.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.3 voor:

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.

5.4.5 Bijbehorende bouwwerken

a. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag alleen functioneel ondergeschikt aan de woning worden gebruikt.
b. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat geheel of gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bouwvlak' ligt, mag alleen functioneel verbonden aan de woning worden gebruikt, onder voorwaarde dat:
   1. de overschrijding van het bouwvlak maximaal 3 m is.

5.4.6 Voorwaardelijke verplichting gebruik woningen

Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen de woningen niet in gebruik worden genomen zonder dat is aangetoond dat:

a. de milieuvergunningen met betrekking tot het aanwezige geluidgezoneerde bedrijf zijn ingetrokken en op de betrokken locatie geen bedrijfsactiviteiten (meer) aanwezig zijn.
b. de geluidsruimte van het aanwezige geluidgezoneerde bedrijf zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder (Koninklijk besluit 6 december 1990) geheel is vervallen.

5.4.7 Voorwaardelijke verplichting vleermuizen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting vleermuizen' mag geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend zonder dat is aangetoond dat binnen het gebied in de nieuwbouwwoningen 24 inbouwvleermuiskasten worden gerealiseerd en zonder dat er een verlichtings- en beplantingsplan is opgesteld waarmee wordt aangetoond dat de vliegroute van de vleermuizen in stand wordt gehouden.

5.4.8 Voorwaardelijke verplichting afschermend groen

Ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening' dient afschermende beplanting te worden aangelegd en in stand te worden gehouden.

5.4.9 Voorwaardelijke verplichting geluid

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.2.1 is het ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluid' alleen toegestaan een woning te bouwen, te gebruiken en in stand te houden onder de voorwaardelijke verplichting dat er voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarde zoals opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting.

Artikel 6 Woongebied - Uit te werken

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het gehuisvest zijn in (een) woning(en).
b. verkeers- en verblijfsgebied, inclusief parkeer- en openbare ruimten;
c. groen- en speelvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. andere bij een woongebied behorende voorzieningen;
h. de instandhouding van de karakteristieke kenmerken en hoofdvorm van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
i. voorzieningen voor duurzame energie;

met de daarbij behorende

j. gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, werken en werkzaamheden.

6.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 6.1 omschreven bestemming nader uit overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels.

6.2.1 Inrichtingseisen

Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:

a. de bestemming kan pas worden uitgewerkt wanneer een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor het deelgebied door burgemeester en wethouders is vastgesteld;
b. binnen de bestemming mogen als hoofdgebouw uitsluitend woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen (al dan niet ondergronds) worden gebouwd
c. het gezamenlijk aantal te bouwen woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' bedraagt ten hoogste 165 woningen verminderd met het aantal woningen dat in de bestemming 'Woongebied' is gerealiseerd;
d. burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en positionering van de woningen en de vormgeving van erf- of terreinafscheidingen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

6.2.2 Woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de combinatie van de aanduidingen ‘vrijstaand’, 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend vrijstaande en/of twee-aaneengebouwde woningen en/of aaneengebouwde woningen toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' mag geen woonkavel worden gerealiseerd;
d. de goot- en bouwhoogtes van de bebouwing wordt nader uitgewerkt op basis van het in artikel 6.2.1 vast te stellen stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan, met de volgende beperkingen:
    1. de bouwhoogte van een grondgebonden woning mag niet meer dan 11 m bedragen, met uitzondering van de grondgebonden woningen direct grenzend aan de waterkering, de zogenaamde ‘dijkwoningen’, waarvan de bouwhoogte 16,5 m mag bedragen;
    2. de bouwhoogte van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'gestapeld' mag niet meer dan 24 m bedragen;
    3. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

6.2.3 Verkeers- en verblijfsgebied

Bij de nadere uitwerking wordt bepaald welke gronden in ieder geval dienen te worden gereserveerd voor verkeer en verblijf, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'verkeer uitgesloten' geen weg zal worden aangelegd.

6.2.4 Groen en water

a. Bij de nadere uitwerking wordt bepaald welke gronden in ieder geval dienen te worden gereserveerd voor groen;
b. Bij de nadere uitwerking wordt bepaald welke gronden in ieder geval dienen te worden gereserveerd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2.5 Parkeren

Voor parkeren geldt dat dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, overeenkomstig artikel 18.2.

6.2.6 Milieuplanologie

Alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieuhygiënische belemmeringen ten gevolge van de bestaande binnen het plangebied aanwezige milieubelastende functies dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten.

Voor de uitwerking gelden de volgende bepalingen:

a. bij de planuitwerking dient op basis van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
b. bij de planuitwerking dient op basis van verkennend bodemonderzoek te worden aangetoond dat de gronden geschikt zijn voor de gevoelige functie wonen;
c. bij de planuitwerking dient op basis van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden verstoord;
d. bij de planuitwerking dient op basis van ecologisch onderzoek te worden aangetoond dat er geen beschermde plant- of diersoorten worden verstoord en dat met een verlichtings- en beplantingsplan wordt aangetoond dat de vliegroutes van de vleermuizen niet worden verstoord;
e. bij de planuitwerking dient op basis van een waterhuishoudkundig plan te worden aangetoond dat er voldoende waterbergingsvoorzieningen worden gerealiseerd;
f. bij de planuitwerking dient aangetoond te worden dat de (bouw)werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de werking van de waterkering van de Maas;
g. bij de planuitwerking dient te worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten opzichte van omliggende bedrijvigheid;
h. bij de planuitwerking kan de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' komen te vervallen, indien aangetoond is dat:
    1. de milieuvergunningen met betrekking tot Nutricia zijn ingetrokken en op de locatie geen bedrijfsactiviteiten (meer) aanwezig zijn;
    2. de gasleiding ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' definitief buiten gebruik is genomen en onbruikbaar is gemaakt.

6.3 Bouwregels

Op de in dit artikel bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het plan zoals dat door burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' is uitgewerkt.

6.4 Afwijken van de bouwregels

a. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.
b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3, indien de op te richten bebouwing naar zijn bestemming en gebruik, alsmede naar zijn afmetingen en zijn plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.
c. Het bouwplan heeft ten minste twee weken ter inzage gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik van een bedrijfswoning, dienstwoning, woning en/of wooneenheid anders dan voor één huishouden;
b. het gebruik van een bijbehorende bouwwerk ten behoeve van wonen in een onzelfstandige woonruimte.
c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
d. detailhandel of andere handels- en/of bedrijfsdoeleinden;
e. horeca-activiteiten.
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.

6.5.2 Afwijken van strijdig gebruik

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.5.1 a. en b. ten behoeve van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning, niet-zijnde een dienst- of bedrijfswoning, dan wel een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk in 1 of meer onzelfstandige woonruimten, mits een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd overeenkomstig het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten' en haar rechtsopvolgers.

6.5.3 Beroep- of bedrijf-aan-huis

In de bestemmingen waarin een woning is toegestaan of na een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt, is ondergeschikt aan deze bestemmingen de uitoefening van een beroep-aan-huis of een bedrijf-aan-huis toegestaan als medegebruik, 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 0,20 m² en een maximale bouwhoogte hebben van 1,20 m.

6.5.4 Afwijking van gebruiksregels beroep- of bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde lid 18.1, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.3 voor:

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.

6.5.5 Bijbehorende bouwwerken

a. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag alleen functioneel ondergeschikt aan de woning worden gebruikt.
b. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat geheel of gedeeltelijk buiten de aanduiding 'bouwvlak' ligt, mag alleen functioneel verbonden aan de woning worden gebruikt, onder voorwaarde dat:
    1. de overschrijding van het bouwvlak maximaal 3 m is.

6.5.6 Voorwaardelijke verplichting gebruik woningen

Binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' mogen de woningen niet in gebruik worden genomen zonder dat is aangetoond dat:

a. de milieuvergunningen met betrekking tot het aanwezige geluidgezoneerde bedrijf zijn ingetrokken en op de betrokken locatie geen bedrijfsactiviteiten (meer) aanwezig zijn.
b. de geluidsruimte van het aanwezige geluidgezoneerde bedrijf zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder (Koninklijk besluit 6 december 1990) geheel is vervallen.

6.5.7 Voorwaardelijke verplichting vleermuizen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting vleermuizen' mag geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend zonder dat er een verlichtings- en beplantingsplan is opgesteld waarmee wordt aangetoond dat de vliegroute van de vleermuizen in stand wordt gehouden.
Indien uit het ecologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 6.2.6.d. blijkt dat ter plaatse geen vleermuisroute meer is waargenomen, dan kan deze voorwaardelijke verplichting in de uitwerking vervallen.
Indien uit het ecologisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 6.2.6.d. blijkt dat ter plaatse andere vleermuisroutes zijn waargenomen, dan dient deze voorwaardelijke verplichting in de uitwerking te worden opgenomen, al dan niet in combinatie met andere uit het onderzoek naar voren gekomen maatregelen.

6.5.8 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het is in de gehele bestemming alleen toegestaan een woning te bouwen, te gebruiken en in stand te houden onder de voorwaardelijke verplichting dat er voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarde zoals opgenomen in bijlage 7 bij de toelichting.
Indien uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 6.2.6.a blijkt dat het besluit hogere grenswaarde geheel achterhaald is, dan kan deze voorwaardelijke verplichting in de uitwerking vervallen.
Indien uit het akoestisch onderzoek zoals bedoeld in artikel 6.2.6.a blijkt dat het besluit hogere grenswaarde aanpassing behoeft, dan dient deze voorwaardelijke verplichting in de uitwerking te worden opgenomen, al dan niet in combinatie met andere uit het onderzoek naar voren gekomen maatregelen.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

7.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

7.3 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

7.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

7.6.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.6.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.6.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

7.6.4 Adviesvraag

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 7.6.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat:

a. de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, onder voorwaarde dat:
    1. de bescherming van de gasleiding niet langer noodzakelijk is, omdat de gasleiding wordt verplaatst of definitief buiten gebruik is genomen;
    2. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.
b. de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' niet eerder vervalt dan dat er schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

8.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 8.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;

j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 50 m² of meer bedraagt.

8.3.2 Uitzonderingen

Het onder 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.3.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 8.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
b. Voor zover de in 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

a. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op of in gronden op de bestemmingsplankaart en aangeduid met 'Waarde - Archeologie 4'.

8.4.2 Begeleiding

Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden, als bedoeld in 8.4.1, kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 32 m² en dieper dan 50 centimeter vanaf 30 centimeter boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

8.4.3 Aanvullende voorwaarden

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4', als bedoeld in Artikel 8 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 9.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 9.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding "Waarde - Archeologie 5":

a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m2 of meer bedraagt;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2500 m2 of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m2 of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m2 of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2500 m2 of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2500 m2 of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;

j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m2 of meer bedraagt.

9.3.2 Uitzonderingen

Het onder 9.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan

9.3.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen 9.3.1 van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
b. Voor zover de in 9.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.4.1 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op of in gronden op de bestemmingsplankaart en aangeduid met Waarde - Archeologie 5 .

9.4.2 Begeleiding

Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden, als bedoeld in 9.4.1, kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 50 centimeter vanaf 30 centimeter boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

9.4.3 Aanvullende voorwaarden

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 5, als bedoeld in Artikel 9 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologie Merlet

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Merlet' aangewezen gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Omgevingsvergunning

Bij het bouwen van bouwwerken, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient aan de volgende voorwaarde te worden voldaan:

a. de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring dieper dan 11m +NAP, dienen te worden begeleid door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
b. voordat deze begeleiding kan worden uitgevoerd dient hiervoor een Programma van Eisen te worden opgesteld waarin de randvoorwaarden voor het onderzoek worden gesteld. Dit PvE dient te worden goedgekeurd door de vertegenwoordiger van het bevoegd gezag.

10.2.2 Bouwverbod

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 10.2.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd;
g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van bos of boomgaard;
i. het scheuren van grasland;
j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 60 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

10.3.2 Uitzonderingen

Het onder 10.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.3.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 10.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

b. Voor zover de in 10.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
4. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

10.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.4.1 Voorwaarden

In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op of in gronden op de bestemmingsplankaart en aangeduid met 'Waarde - Archeologie Merlet'.

10.4.2 Begeleiding

Aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk voor de gronden, als bedoeld in 10.4.1, kan het bevoegd gezag het voorschrift verbinden dat de sloopwerken worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

10.4.3 Aanvullende voorwaarden

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie Merlet', als bedoeld in Artikel 10 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waterstaat – Waterkering” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, in eerste instantie bestemd voor de binnen het plangebied gelegen waterkering, met daaraan ondergeschikt:

a. groenvoorzieningen;
b. paden;
c. daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op de voor ‘Waterstaat - Waterkering’ aangewezen gronden worden geen gebouwen gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor ‘Waterstaat - Waterkering’ aangewezen gronden worden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen, zoals keermuren en pompen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het vorige lid 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de belangen van de waterkering niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies ingewonnen is bij de betrokken beheerder van de waterkering.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is, voor zover niet reeds een vergunning van het waterschap nodig is, een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
f. het aanbrengen van drainage en andere leidingen;
g. werken en werkzaamheden die een wijziging van het (grond)waterpeil tot gevolg hebben.

11.4.2 Uitzonderingen

De in het vorig lid genoemde omgevingsvergunning is niet nodig voor:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in het eerste lid, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwdelen

13.1.1 Maatvoering

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de diepte van de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

13.2 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 4.
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 meter moet zijn;

3. de bouwdiepte maximaal 2,5 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 1 meter 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.

13.3 Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen 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 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

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

a. het uitbaten van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;

tenzij dit gebruik in de regels uitdrukkelijk is toegestaan.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Vrijwaringszone - waterstaatswerk

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone - waterstaatswerk' zijn de gronden, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor:

a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering met bijbehorende taluds, bermen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemmingen, mogen op, in en boven de gronden uitsluitend bouwwerken voor de waterkeringsvoorziening worden gebouwd, onder voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag zijn.

15.1.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het vorige lid 15.1.2 voor het bouwen ten behoeve van de ter plaatse geldende bestemmingen, mits:

a. dit is toegestaan op grond van de geldende bestemming;
b. de bebouwing niet mag leiden tot aantasting van het waterkerend vermogen van de waterkering;
c. het waterschap vooraf een schriftelijk positief advies heeft afgegeven.

15.2 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.

15.3 Luchtvaartverkeerzone - funnel

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - 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.

15.4 Monumentale boom

15.4.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' zijn de gronden, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming c.q. instandhouding van de groeiplaats(en) van (potentieel) monumentale bo(o)m(en).

15.4.2 Bouwregels

Het is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' verboden om bouwwerken te bouwen, met uitzondering van:

a. de herbouw van bestaande bouwwerken;
b. de realisering van hekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag zijn.

15.4.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4.2 voor het bouwen van een nieuw bouwwerk, onder voorwaarde dat:

a. aangetoond is dat door het bouwen en/of het gebruik van de gronden de groeiplaats(en), conditie, levensverwachting en (beeld)kwaliteit van de bo(o)m(en) niet wordt aangetast;
b. het bevoegd gezag kan desgewenst een Bomeneffectanalyse verlangen, waaruit moet blijken dat de bouw en de werken en/of werkzaamheden behorende bij de bouw, niet tot onevenredige aantasting leiden van de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de bo(o)m(en) en bijbehorende groeiplaats(en);
c. de regels van de ter plaatse geldende bestemming(en) onverkort van toepassing worden verklaard.

15.4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder een gebruik strijdig met de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' wordt in ieder geval verstaan:

a. het bevestigen van voorwerpen aan of in de betreffende monumentale boom;
b. het plaatsen van schaftketen, toiletten, betonmolens of andere voertuigen, machines of bouwsels binnen de groeiplaats van de betreffende monumentale boom.

15.4.5 Afwijking van specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4.4 voor het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig deze regels, onder voorwaarde dat deze werken niet tot onevenredige aantasting leiden van de conditie, levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de bo(o)m(en) en bijbehorende groeiplaats(en).

15.4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Het is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verlagen, ophogen of egaliseren van het maaiveld;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 m, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen en ontginnen, alsmede het aanleggen van drainage; het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
d. het aanleggen en/of verharden van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
e. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
f. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
g. het opslaan van goederen waaronder ook inbegrepen het opslaan van afvalstoffen.

Het verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:

h. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden;
i. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Het verlenen van de omgevingsvergunning is alleen toelaatbaar, in het geval dat de werken en werkzaamheden niet tot onevenredige aantasting leiden van de conditie, levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de bo(o)m(en) en bijbehorende groeiplaats(en).

15.4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'monumentale boom' geheel of gedeeltelijk komt te vervallen, in het geval dat:

a. de levensverwachting van de monumentale bo(o)m(en) door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar is;
b. de bescherming van de monumentale bo(o)m(en) niet langer noodzakelijk is, omdat de bo(o)m(en) wordt verplaatst;
c. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

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

a. de regels en toestaan dat 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;
b. de planregels ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:

1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van 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, mits:

a. de overschrijdingen niet meer dan 5.00 meter bedragen;
b. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de stedenbouwkundige waarden;
3. de woonsituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de verkeersveiligheid;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. de in de omgeving aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden.

Artikel 18 Overige regels

18.1 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.

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.

18.2 Parkeerregels

18.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen.

18.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen in bijlage. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

18.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

18.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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.

19.2 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, 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.

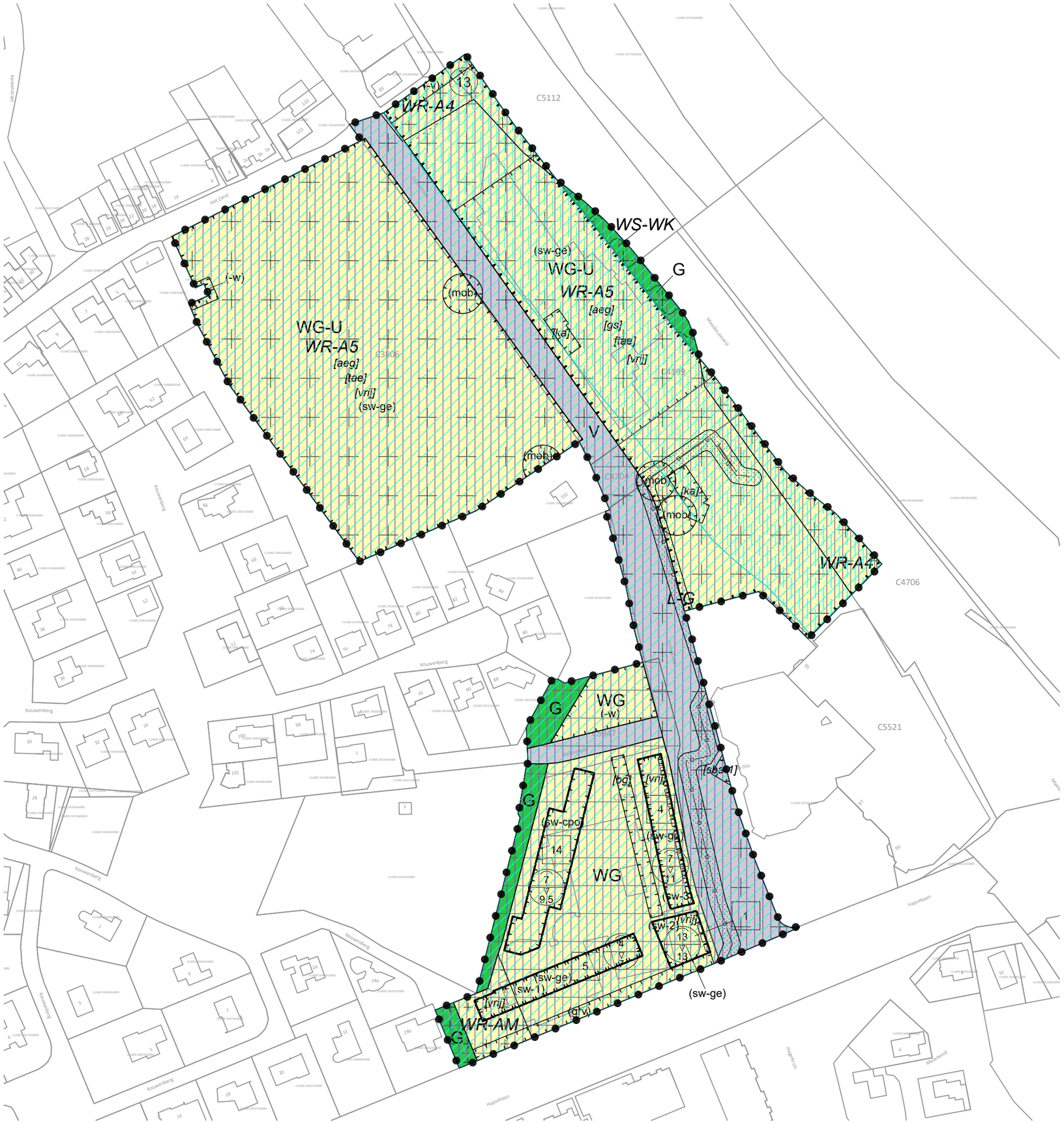
c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid 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 20 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid'


WR-A4
13
(-v)
C5112
WS-WK
(sw-ge)
WG-U
WR-A5
G
[aeg]
[gs]
[tae]
[vrij]
[ka]
(mob)
(-w)
WG-U
WR-A5
[aeg]
[tae]
[vrij]
(sw-ge)
C3506
C4199
V
C4704
(mob)
[ka]
(mob)
WR-A4
C4706
L-G
C5521
WG
(-w)
G
[sba-1]
[bg]
[vrij]
4
(sw-ge)
7
11
(sw-3)
(sw-cpo)
14
7
9,5
WG
(sw-2)
[vrij]
13
13
1
5
(sw-ge)
(sw-1)
[vrij]
WR-AM
(grv)
G
(sw-ge)
Het Zand
Kouwenberg
Kouwenberg
Kouwenberg

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL