

Ruimtelijke motivering Cuijk, Markt 1

Status: Definitief

Augustus 2026

Ruimtelijke motivering **"Cuijk, Markt 1"**

Plannaam: Cuijk, Markt 1
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Status: Definitief
Datum: Augustus 2026

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED.....	4
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	HET VOORNEMEN	8
3.2	INFRASTRUCTUUR EN OPENBARE RUIMTE	10
HOOFDSTUK 4	LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	12
4.1	ALGEMEEN.....	12
4.2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	12
4.3	STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	13
HOOFDSTUK 5	BELEID EN REGELGEVING.....	14
5.1	RIJKSBELEID	14
5.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 6	OMGEVINGSVEILIGHEID	22
HOOFDSTUK 7	BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN	24
7.1	VIGEREND BELEID	24
7.2	WATERASPECTEN	25
7.3	DE WEGING VAN HET WATERBELANG EN WATERHUISHOUDING PROJECTGEBIED	25
7.4	CONCLUSIE.....	25
HOOFDSTUK 8	BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU.....	26
8.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN	26
8.2	BODEMKWALITEIT	28
8.3	LUCHTKWALITEIT	29
8.4	GEUR	30
8.5	TRILLINGSHINDER	30
8.6	GEZONDHEID	31
8.7	DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE.....	31
HOOFDSTUK 9	BESCHERMING VAN DE NATUUR	32
9.1	GEBIEDSBESCHERMING	32
9.2	SOORTENBESCHERMING	33
9.3	CONCLUSIE.....	33
HOOFDSTUK 10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	34
10.1	WETTELIJK KADER.....	34
10.2	ARCHEOLOGIE	34
10.3	CULTUURHISTORIE	34
10.4	CONCLUSIE.....	35
HOOFDSTUK 11	M.E.R.- BEOORDELING.....	36
11.1	ALGEMEEN.....	36
11.2	SITUATIE PROJECTGEBIED	36
11.3	CONCLUSIE.....	36
HOOFDSTUK 12	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37

12.1	ALGEMEEN.....	37
12.2	KOSTENVERHAAL	37

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID38

13.1	PARTICIPATIE	38
13.2	ADVIES EN INSTEMMING	38

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING39

BIJLAGE 1	PARKEERONDERZOEK	39
BIJLAGE 2	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	39
BIJLAGE 3	NOTITIE OMGEVINGSVEILIGHEID	39
BIJLAGE 4	RAPPORTAGE OPSPORINGSWERKZAAMHEDEN ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN	39
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	39
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	39
BIJLAGE 7	AERIUS-BEREKENING	39
BIJLAGE 8	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	39
BIJLAGE 9	PROGRAMMA VAN EISEN ARCHEOLOGIE	39
BIJLAGE 10	PROEFSLEUVENONDERZOEK ARCHEOLOGIE	39
BIJLAGE 11	PROJECT-MER-BEOORDELING	39
BIJLAGE 12	PARTICIPATIEVERSLAG	39
BIJLAGE I	OPTELSOM GROENE BEPLANTING	39

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke motivering heeft betrekking op de Markt 1 in Cuijk. Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie 26 appartementen te realiseren. Het gaat om 8 appartementen voor sociale huur en 18 koopappartementen in goedkoop, midden en duur segment.

Het voornemen past niet binnen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk. Om het voornemen te realiseren, kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden afgeweken van het omgevingsplan (artikel 5.1 lid 1 onder b Omgevingswet). Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Markt 1 te Cuijk. Het gaat om het perceel dat kadastraal bekend staat als CUI00-C-3581, CUI00-C-6110 en CUI00-C-6131. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Cuijk (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rood kader) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in Cuijk en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl, bewerkt)

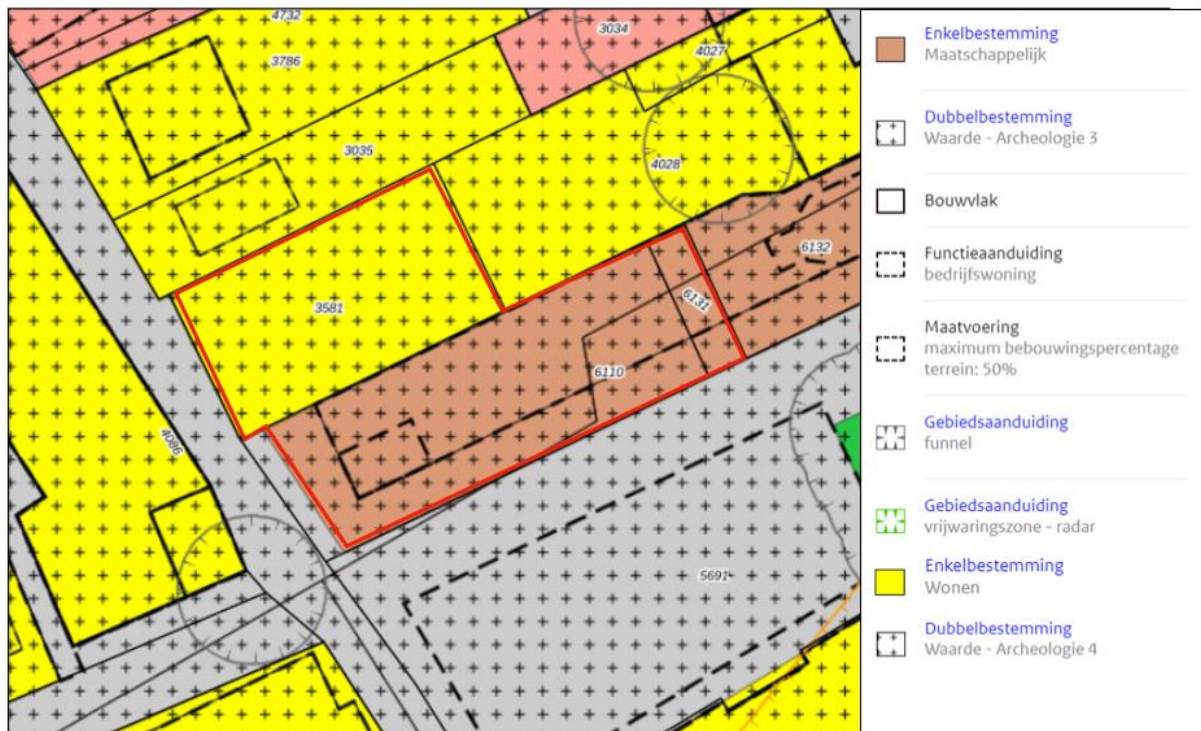
1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het geldend planologisch regime wordt ter plaatse van het projectgebied gevormd door het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk, zoals dat op 30 september 2025 in werking is getreden. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

Voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied is met name het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' van belang, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel. In

afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is hierin indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede planologisch regime bestemmingsplan "Cuijk Centrum" (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.3.2 Bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Daarnaast gelden twee gebiedsaanduidingen: 'funnel' en 'vrijwaringszone - radar'. De regels voor archeologie zijn opgenomen in artikel 4.6 van het omgevingsplan en gaan voor op de regels over archeologie in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van huishoudens.

'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, sport gerelateerde en levensbeschouwelijke activiteiten, openbare dienstverlening en openbare speelplaatsen en speelvoorzieningen.

Binnen deze functie is sprake van een bouwvlak met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage terrein: 50%'. Ook geldt er een functieaanduiding op een gedeelte van het bouwvlak, namelijk 'bedrijfswoning'.

'Archeologisch waardengebied'

Ter plaatse van de aanduiding 'archeologisch waardengebied' geldt dat de gronden tevens bedoeld zijn voor het duurzaam behoud en beschermen van archeologische waarden in de bodem. Ter plaatse van de omgevingsnorm 'archeologische verstoringdiepte 30 cm' en de 'archeologische verstoringsoveroppervlakte 0 m²' geldt dat een omgevingsvergunning nodig is wanneer deze waarden worden overschreden.

'Funnel'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'funnel' geldt ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijanten 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.

'Vrijwaringszone – radar'

Ter plaatse van 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.

1.3.3 Opheffen strijdigheid

Het voornemen is strijdig met het ter plaatse geldende omgevingsplan. Binnen de functie 'wonen' is geen bouwvlak aanwezig, waardoor het voornemen niet binnen de bouwmogelijkheden van deze functie past. Daarnaast is binnen de functie 'maatschappelijk' regulier wonen niet toegestaan. De beoogde activiteiten passen daarom niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan.

Om het voornemen te realiseren, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Een omgevingsvergunning voor een Bopa kan op basis van artikel 8.0 Bkl worden verleend, wanneer de activiteit in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan achtereenvolgens in op de gewenste situatie van het projectgebied en de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het projectgebied. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 7 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 8 en 9 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 10 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 en 13 behandelen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige situatie en de ruimtelijke structuur van het projectgebied. Het projectgebied ligt aan de Markt 1 in Cuijk, in de bebouwde kom van Cuijk. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich een grote parkeerplaats met aanliggend diverse maatschappelijke functies. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich een kerkgebouw. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich diverse centrumfuncties, zoals openbaar vervoer, een supermarkt en een bibliotheek.

Het projectgebied bestaat uit een voormalige pastoriewoning en bijeenkomstgebouw. Deze zijn niet meer als zodanig in gebruik, waardoor de locatie zich goed leent voor herontwikkeling. De bebouwing bevindt zich vlak langs de Markt. Achter de bebouwing bevindt zich een grote tuin. Dit gedeelte van het projectgebied is onbebouwd in de huidige situatie.

In afbeelding 2.1 is het projectgebied ten opzichte van zijn omgeving weergegeven door middel van een luchtfoto.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK Viewer)

HOOFDSTUK 3

PLANBESCHRIJVING

3.1 Het voornemen

Het voornemen bestaat uit de realisatie van 26 appartementen. Meer specifiek gaat het om 8 appartementen in de sector sociale huur. Dit zijn appartementen met een oppervlakte van circa 65 m². Daarnaast worden er 18 koopappartementen gerealiseerd. Het gaat om 4 goedkope koop appartementen, 6 middendure koopappartementen en 8 dure koopappartementen met een oppervlakte van respectievelijk 50 m², 75 m² en 100 m². Alle koopappartementen zijn voorzien van een eigen berging van minimaal 2,7 m². Bij de sociale huurwoningen is een collectieve fietsenberging aanwezig.¹

Het appartementengebouw bestaat langs de zijde aan de Markt uit maximaal vier bouwlagen. De zijde aan de Kaneelstraat bestaat uit maximaal drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte is 13 meter. Aan de achterzijde van het gebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Het projectgebied wordt groen ingericht waarbij bestaande bomen zoveel mogelijk worden behouden.

Op en rondom het projectgebied wordt circa 3.000 m² aan groen aangeplant. Hieronder vallen onder andere verschillende soorten hagen en bomen. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5.3.3.

In afbeelding 3.1 en 3.2 is een impressie weergegeven van de voorgenomen ontwikkeling. Afbeelding 3.3 geeft de landschappelijke inrichting en het groenplan weer. Deze is ook opgenomen in bijlage I van de motivering.



Afbeelding 3.1 3D-impresie gewenste situatie vanaf de Markt (Bron: Mulderblauw)

¹ Conform Amsterdamse bouwbrief.



Afbeelding 3.2 Plattegrond begane grond (Bron: Mulderblauw)



Afbeelding 3.3 Groene inpassing projectgebied (Bron: Landscape studio)

3.2 Infrastructuur en openbare ruimte

3.2.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het projectgebied. Daarnaast wordt ingegaan op de aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024, publicatie 744 (augustus 2024)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De gemeente Land van Cuijk heeft daarnaast een eigen parkeernormennota: 'Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk'. Het doel van de nota is om een kader te scheppen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gehele gemeente Land van Cuijk getoetst kunnen worden ten aanzien van het aspect parkeren.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: Schil/overloopgebied (bron: Nota Parkeernormen 2023 Gemeente Land van Cuijk).

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven.

Voor parkeren is door Goudappel een parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivering. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid van Land van Cuijk bedraagt de autoparkeerbehoefte voor de ontwikkeling 41 parkeerplaatsen. Met een beschikbaar parkeeraanbod van 14 parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt de resterende parkeervraag op het maatgevende moment (36 parkeerplaatsen) voor de openbare ruimte 22 parkeerplaatsen. Een acceptabele parkeerdruk voor de openbare ruimte bedraagt 85%. Er is een parkeerdrukmeting uitgevoerd waaruit blijkt dat de toekomstige parkeerdruk als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op alle reguliere momenten gedurende het jaar onder de acceptabele grens van 85% blijft. Op een werkdagavond met een uitverkochte schouwburgvoorstelling bedraagt de parkeerdruk momenteel 83%, waardoor de restcapaciteit minimaal is. Door de extra parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling ontstaat binnen 150 meter loopafstand een onacceptabele parkeersituatie. Door de maximaal acceptabele loopafstand voor bewoners op te rekken van 150 naar 200 meter blijft de parkeerdruk binnen 200 meter echter onder 85%. De resterende parkeervraag kan daarmee op een acceptabele manier opgelost worden in de openbare ruimte.

Fietsparkeren

Bij het appartementengebouw wordt een collectieve bergingen voor fietsen gerealiseerd voor de sociale huurwoningen. De koopwoningen krijgen een eigen berging. Hier is voldoende ruimte voor het parkeren van fietsen.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de cijfers uit het CROW.

Functie/activiteit	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totaal
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m ² bvo	3,7	8	29,6

Koop, appartement, < 75 m ² bvo	5,4	10	54
Koop, appartement, 75-100 m ² bvo	5,9	8	47,2

De verkeersgeneratie van afgerond 131 verkeersbewegingen kan worden ontsloten op de aangrenzende Kaneelstraat en het omliggende wegennetwerk. Bovendien komt het verkeer afkomstig van de huidige functie te vervallen. Verwacht wordt dat het verkeer eenvoudig kan worden afgewikkeld op het omliggende wegennetwerk.

3.2.3 Conclusie

Wat betreft het aspect verkeer en parkeren wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 4 LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN

4.1 Algemeen

In het vorige hoofdstuk is de gewenste ontwikkeling beschreven. Dit hoofdstuk zal ingaan op hoe het plan rekening houdt met de ter plaatse aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Deze gaan over de volgende onderwerpen:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking;

Het aspect 'cultureel erfgoed en werelderfgoed' zal in hoofdstuk 10 worden behandeld. In onderstaande paragraaf wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking en de gebiedsspecifieke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De overige van bovenstaande thema's zijn niet van toepassing op het projectgebied.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In voorliggend geval worden 26 woningen toegevoegd in de bebouwde kom van Cuijk. Wanneer een plan voorziet in meer dan 11 woningen dan kan dit worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Een uitgangspunt hiervoor is de rechtsuitspraak 'ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921'. Gelet op vorenstaande is er sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. In bijlage 2 bij deze motivering wordt het voornemen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt voldaan aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen en er wordt gebouwd op een binnenstedelijke locatie.

4.3 Stedenbouwkundige waarden

De situering van het gebouw op de kavel is in overleg met de commissie omgevingskwaliteit bepaald. De entree naar het binnenterrein via de Kaneelstraat maakt deel uit van de oorspronkelijke opzet en is door de commissie positief beoordeeld. Om ook het groen op een juiste manier in te passen, is een bomenanalyse uitgevoerd. De bomen zijn meegenomen in het ontwerp. Daarin is een realistisch beeld gegeven van de te behouden bomen op het terrein.

De Markt in Cuijk wordt aan twee zijden begrensd door appartementengebouwen van 3 tot 4 bouwlagen. Een appartementengebouw op de noordzijde sluit aan bij de bestaande pleinwanden en vormt de derde wand van het plein. Dit heeft de commissie als passend beoordeeld.

Het gebouw heeft een L-vorm. Het korte blok aan de Kaneelstraat bevat de sociale huurappartementen; het lange blok aan de Markt bevat de koopwoningen. De twee blokken zijn verbonden door een transparant tussenlid met lift, trappen, galerijen en bergingen. De massacompositie is vooraf besproken tussen architect en stedenbouwkundige. Op advies van de commissie is de robuustheid van het hoekaccent aan de Markt vergroot en de hoeklocatie sterker geaccentueerd.

De commissie adviseerde het mintgroene plaatmateriaal op het bergingenblok en de derde verdieping te heroverwegen, en de derde laag in hetzelfde metselwerk als de onderliggende lagen uit te voeren. In het DO zijn alle setbacks in metselwerk uitgevoerd. Het bergingenblok blijft uitgevoerd in grijs/blauw plaatmateriaal als onderdeel van het transparante tussenlid met stijgpunt; dit wordt als de meest logische optie beschouwd.

Op advies van de commissie is de mintgroene accentkleur afgezwakt naar grijs/blauw. De frisse accentkleur is gehandhaafd, omdat het gebouw deze markering nodig heeft en de kleurstelling aansluit bij de groene kozijnen van de nabijgelegen getransformeerde bibliotheek.

Zonnepanelen en buitenunits zijn door de opstaande dakrand niet zichtbaar vanaf openbaar gebied. De liftopbouw is voorzien van een kleur die wegvalt tegen de lucht, zodat deze vanuit de Kaneelstraat niet opvalt.

HOOFDSTUK 5 BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

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*

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

5.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);

- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- o waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- o beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- o beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- o beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- o het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- o het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- o het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt op een binnenstedelijke locatie 26 woningen gerealiseerd. Dit is in lijn met de uitgangspunten uit de NOVI voor wat betreft duurzaam ruimtegebruik. Ook draagt de herontwikkeling van deze locatie bij aan de prioriteit 'sterke en gezonde steden en regio's'. Het voornemen voldoet aan de NOVI.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie

5.2.1.1 Algemeen

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedsspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

5.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan Omgevingsvisie Noord-Brabant

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het herontwikkelen van een binnenstedelijke locatie welke momenteel geen functie heeft. Deze herontwikkeling voorkomt leegstand en verval van de bebouwing. De nieuwe functie leidt daarom tot een gezondere en veiligere leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen zoals verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

5.2.2 Omgevingsverordening

5.2.2.1 Algemeen

In de Omgevingsverordening van de provincie Brabant zijn alle regels vastgelegd die de provincie hanteert op het gebied van onder andere wegen, water, milieu, bodem, natuur, wonen en ruimte. Dit kunnen zowel regels zijn voor burgers of bedrijven als (instructie-)regels voor andere overheden.

5.2.2.2 Relevante artikelen

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
 - b. bij een ontwikkeling rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik;
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
 - d. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Toetsing aan artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het projectgebied ligt in het centrum van Cuijk en is in de omgevingsverordening aangemerkt als stedelijk gebied. Binnen het projectgebied bevindt zich momenteel bebouwing die geen functie meer heeft. Door de bestaande bebouwing te slopen en op deze locatie een nieuw woongebouw te realiseren, wordt optimaal gebruik gemaakt van ruimte. De ontwikkeling vindt daarmee plaats binnen bestaand ruimtebeslag. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ladderonderbouwing opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en bijlage 2 bij deze ruimtelijke motivering. De bebouwing wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel en het bouwperceel wordt niet gesplitst. Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan artikel 5.8 van de omgevingsverordening.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:
 - a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor een natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang of infiltratie van water;
 - e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
 - f. wordt bijgedragen aan een circulaire economie door invulling te geven aan de toepassing van industrieel, demontabel bouwen en het gebruik van duurzame biobased materialen.

Toetsing aan artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

De gemeente Land van Cuijk maakt onderdeel uit van de Regio Noordoost Brabant. Deze regio heeft de Samenwerkingsagenda overheden Noordoost-Brabant opgesteld. De samenwerkingsagenda bestaat uit vijf hoofdpogaven.

1. **Vitale leefomgeving:** Het strategisch doel is een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving met sterke steden en een vitaal platteland. De steden zijn daarbij krachtige economische motoren, ofwel centra van innovatie en verduurzaming, met de nodige belangrijke voorzieningen.
2. **Duurzaam bereikbaar:** Het doel is om mobiliteit te verduurzamen en voorzieningen voor iedereen bereikbaar houden.
3. **Aantrekkelijk vestigen:** De regio werkt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en biedt ruimte voor banen van de toekomst.
4. **Behoud van talent:** De regio wil jongeren langer in Noordoost Brabant laten blijven wonen en jonge gezinnen terug laten keren naar de streek.
5. **Een sterk verhaal:** De regio draagt hun kracht en trots zichtbaar en proactief uit.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn vooral punt 1 en 2 van belang. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan een vitale leefomgeving. Bebouwing zonder functie wordt vervangen door een nieuw woongebouw met een divers woonprogramma. Dit zorgt voor een aantrekkelijke leefomgeving voor omwonenden, omdat leegstand en verval wordt voorkomen. Maar ook voor toekomstige bewoners wordt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat gecreëerd. De nieuwe woonvoorziening bevindt zich in het centrum nabij diverse centrumfuncties en voorzieningen voor openbaar vervoer.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling leidt namelijk tot een veiligere en gezondere leefomgeving, aangezien een binnenstedelijke locatie wordt herontwikkeld. In de huidige situatie heeft de bebouwing geen functie meer. Leegstand kan leiden tot verval en een onveilige omgeving. De toevoeging van een divers aanbod aan woningen draagt bij aan een gemengde wijk, waarin verschillende leeftijdsgroepen samenwonen, wat de sociale cohesie bevordert en de leefbaarheid versterkt. Daarom is het wenselijk dat het perceel een nieuwe functie krijgt. Doordat sprake is van de herontwikkeling van een perceel binnen bestaand bebouwd gebied, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De nieuwe appartementen voldoen aan de geldende eisen op het gebied van duurzaamheid. In de gemeenschappelijke buitenruimte is voldoende ruimte voor de opvang van hemelwater. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Dit heeft een positieve invloed op het tegengaan van hittestress. Door de ligging van het projectgebied dicht bij het centrum en dicht bij voorzieningen voor openbaar vervoer, worden mogelijkheden voor duurzame mobiliteit volop benut.

5.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

5.3.1 Structuurvisie Cuijk 2030

5.3.1.1 Algemeen

Deze Structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de gemeente Cuijk tot 2030. De Structuurvisie benoemt tevens de wijze waarop de gemeente invulling denkt te geven aan de verwezenlijking van de ambitie en beleidskoers.

5.3.1.2 Wonen

De gemeente wil blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. Het is prettig wonen in gevarieerde woonmilieus; van stedelijk in de kern Cuijk tot zeer landelijk in de kleinere dorpskernen. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden gemaakt door ontwikkelingen te stimuleren en daarbij de leidende principes te hanteren. In de kern Cuijk moeten daartoe de woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in aanbod. In de andere dorpskernen ligt het accent op ruimte creëren en vergroenen. Verder is toevoeging van toekomstbestendige woningen nodig: betaalbaar, duurzaam, levensloopgeschikt en kwalitatief hoogwaardig. De versterking van bestaande woongebieden staat hierbij voorop.

5.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

In voorliggend geval betreft het voornemen de realisatie van 26 woningen in de kern van Cuijk. Het beleid is hier onder meer gericht op het versterken van de woonfunctie en toevoeging van toekomstbestendige woningen. De te bouwen woningen zijn woningen die geschikt zijn voor diverse

doelgroepen en liggen op een locatie dicht bij bestaande voorzieningen. Hiermee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte. Het voornemen is in overeenstemming met de structuurvisie.

5.3.2 Woon(zorg)visie Land van Cuijk

5.3.2.1 Algemeen

Prioriteit van de nieuwe woon(zorg)visie is om voldoende woningaanbod te creëren voor woningzoekenden in de gemeente. Daarvoor heeft de gemeente de ambitie om 6.555 woningen te bouwen in de periode tot en met 2040.

5.3.2.2 Een gevarieerd woningaanbod

Op dit moment vormen gezinnen met kinderen ongeveer een derde van alle huishoudens in de gemeente. Daarmee zijn zij de grootste huishoudensgroep. Maar hun aandeel zal de komende jaren iets afnemen, terwijl het aandeel één- en twee persoonshuishoudens zal toenemen. Dat komt vooral door de toename van het aantal oudere huishoudens (75-plussers). Deze demografische trends hebben gevolgen voor de woningvraag. Waar nu de bestaande woningvoorraad voor een groot deel uit ruime eengezinswoningen bestaat, zal in de toekomst steeds meer vraag zijn naar kleinere woonruimte. Het gaat in grote kernen dan vooral om appartementen dichtbij voorzieningen.

In de sociale huursector is de zoektijd voor zowel eengezinswoningen als appartementen opgelopen. Vooral jongere woningzoekenden zijn langer op zoek, omdat zij minder inschrijftijd hebben kunnen opbouwen dan ouderen op de inschrijflijs. De gemeente streeft naar een percentage van 30% aan sociale huur.

5.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de woon(zorg)visie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 26 appartementen gerealiseerd die geschikt zijn voor een brede doelgroep. De woningen liggen nabij het centrum van Cuijk en dichtbij voorzieningen voor openbaar vervoer. Bovendien is in de gemeente Land van Cuijk sprake van vergrijzing en is er een grote vraag naar kleinere woningen voor één- en twee persoonshuishoudens. Met het voornemen worden woningen gerealiseerd die voldoen aan de vraag in de gemeente. Ook worden er goedkope koopwoningen gerealiseerd die geschikt zijn voor starters op de woningmarkt. De duurdere appartementen kunnen juist zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast worden 8 van de 26 appartementen gerealiseerd in de sector sociale huur. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de gemeente om 30% te bouwen voor de sociale huur sector. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het aantal betaalbare woningen, waar in de gemeente Land van Cuijk een grote behoefte aan is. Er wordt daarnaast voldaan aan de verdeling 15% goedkoop (4 appartementen), 25% betaalbaar (6 appartementen) en 30% vrije sector (8 appartementen). De voorgenomen ontwikkeling sluit daarom aan bij de woonvisie van de gemeente Land van Cuijk.

5.3.3 Natuurvisie Land van Cuijk

5.3.3.1 Algemeen

De Natuurvisie is een tactisch plan waarin een visie, doelen en maatregelen zijn vastgesteld. Met dit plan stuurt de gemeente Land van Cuijk op natuurontwikkeling met behoud van de unieke uitstraling en identiteit van de gemeente. Dit doet de gemeente in samenwerking met inwoners, (agrarische) ondernemers en belangenorganisaties.

In de natuurvisie zijn een aantal relevante opgaven vastgesteld:

1. Natuurgebieden en groenblauwe dooradering beschermen en uitbreiden
2. Biodiversiteit versterken in de kernen en in het buitengebied
3. Verschillende vormen van kringlooplandbouw doorontwikkelen
4. Wateroverlast, droogte en hitte oplossen

5.3.3.2 Woongebied

De gemeente is ingedeeld in verschillende functiegebieden. Het projectgebied ligt in het functiegebied 'woongebied'. Het functiegebied woongebied bestaat voornamelijk uit woonwijken. Centrumgebieden met hun horecagelegenheden en winkels vallen ook binnen dit functiegebied. De woongebieden bestaan vaak voor een groot deel uit versteend oppervlak: bebouwing, bestrating en parkeerplaatsen. Maar er is ook groen te vinden. Groene elementen als parken, plantsoenen, vijvers, beken en bomenlanen kunnen ook in de bebouwde omgeving veel waarde hebben voor de biodiversiteit. Ook de tuinen van inwoners leveren een bijdrage aan de natuur, als ze groen zijn ingericht.

De gemeente heeft 26 natuurdoelen- en maatregelen vastgesteld. Deze gelden voor alle functiegebieden, een deel van de functiegebieden of slechts één functiegebied. Voor het projectgebied dat ligt in het functiegebied 'woongebied', zijn met name de volgende doelen van belang:

- D.20 Bij de bouw van nieuwe woningen stellen we een groennorm vast van 100 m² openbaar groen. Dit moet gerealiseerd worden in de openbare ruimte van de buurt of de wijk waarin de nieuwbouwwoning staat.
- D.21 Voor de woongebieden hanteert de gemeente de 3-30-300 regel bij nieuwbouw, in een bestaande situatie/wijk alleen indien haalbaar.

5.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Natuurvisie Land van Cuijk

Ook bij inbreidingen streeft de gemeente naar een groennorm van 100 m² per woning. In dit geval gaat het om 26 appartementen. Dit betekent een groennorm van 2.600 m². Het voornemen betreft een inbreidingslocatie. In het projectgebied is geen openbare grond aanwezig. Het betreft daarnaast een appartementengebouw, waardoor er sprake is van veel woningen op een relatief klein perceel. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarin de groenmaatregelen zijn opgenomen. Er worden zoveel maatregelen opgenomen als de beschikbare ruimte toelaat. Het betreft onder andere de volgende maatregelen:

- De oostzijde van het gebouw beschikt over een mossedumdak van circa 70 m².
- Aan de noordzijde van het gebouw worden klimplanten aangeplant over een oppervlak van circa 75 m² (12,5m x 6m).
- Op de grens met de burens van nummer 29a worden als wintergroen leischerm circa 40 strekkende meter aan steeneiken aangeplant.
- De bestaande winterlinde wordt verplant naar de oksel van het gebouw, waardoor het gebouw zich ogenschijnlijk voegt naar deze boom.
- 4 haagbeuken *Carpinus betulus* (Frans Fontaine) bij langsparkeervakken Kaneelstraat.
- 4 bomen waaronder 2 *Betula nigra* in een kruidenrijke tuin van ca 110 m².
- Het handhaven van de hogere den en waar mogelijk het behoud van de taxus in een plantvak van 101 m².
- Het verplanten van de vrijkomende ligusterhaag van 14 m van de marktzijde naar de oostzijde.
- Het aanleggen van 132 m ligusterhaag, ook op de scheiding van de privé tuinen, resulteert in circa 200 m² als groenvlak.
- De voortuintjes hebben een oppervlak van circa 207 m².
- Groene (ca 45%) infiltrerende verharding met Linea XL stenen.
- Bij de setbacks en balkons aan de noordzijde (Kaneelstraat) worden groene 1,5 meter hoge afscheidingen met kant en klaar hagen aangebracht met een oppervlak van circa 70,5 m².

Voor een volledig overzicht van de aan te planten flora wordt verwezen naar bijlage I van de motivering. In totaal wordt er ca. 3.000 m² aan groen aangeplant. Hierdoor wordt er voldaan aan de norm van 100 m² per beoogde woning.

Vanuit de woningen zijn er, gelet op bovenstaande, genoeg bomen zichtbaar. Daarnaast is het projectgebied groen ingericht, waardoor een groot gedeelte van het projectgebied is bedekt door boomkronen wanneer de bomen volwassen zijn. In de omgeving van het projectgebied zijn op 300 meter afstand voldoende groene plekken aanwezig.

Ten behoeve van de ambassadeurssoorten worden nestkasten aangebracht in het projectgebied (huiswaluw, huismus). Met de quickscan flora en fauna zijn geen beschermde soorten aangetroffen in het projectgebied.

Het voornemen sluit aan bij de doelstellingen zoals genoemd in de Natuurvisie Land van Cuijk.

5.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 6 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouwweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

6.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan de hand van de kaart 'Externe Veiligheid' van de Atlas van de Leefomgeving is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van bovengenoemde kaart met betrekking tot het projectgebied (rode ster) en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Op de risicokaart is te zien dat het projectgebied zich binnen een gifwolkaandachtsgebied en een explosieaandachtsgebied bevindt. In de notitie opgenomen in bijlage 3 is dit nader uitgewerkt. De ligging van het projectgebied in deze aandachtsgebieden vormt geen belemmering voor het voornemen.

6.3 Ontploffbare oorlogsresten

Vanwege een risico op niet gesprongen explosieven in het projectgebied, heeft ADC Group opsporingswerkzaamheden uitgevoerd binnen het projectgebied. De rapportage is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke motivering. De opsporingswerkzaamheden zijn gebaseerd op de resultaten van het historisch vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van OO binnen het opsporingsgebied. Er zijn tijdens de opsporingswerkzaamheden geen ontplofbare oorlogsresten aangetroffen. Voor het onderhavige project is het opsporingsgebied onderzocht overeenkomstig het projectplan en de vastgestelde opsporingsmethodiek.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde opsporingswerkzaamheden wordt het opsporingsgebied vrijgegeven ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten behorend tot het vastgestelde zoekdoel.

6.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 BESCHERMEN VAN DE WATERBELANGEN

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

7.1 Vigerend beleid

7.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

7.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

7.1.3 Provinciaal beleid

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Samenwerking met water- en bodempartners

De provincie heeft de koers voor de komende jaren niet alleen bepaald. In dialoogsessies hebben vele partners en belanghebbenden actief meegedacht. Naast de Brabantse waterschappen, terreinbeherende organisaties (TBO's), de Vereniging Industriewater, drinkwaterbedrijven, de Brabantse Milieu Federatie, Zuidelijke Land- en Tuinbouw Organisatie (ZLTO) en verschillende onderwijsinstellingen, waren ook een groot aantal gemeenten aangesloten.

Water en bodemsysteem herstellen

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

7.1.4 Beleid Waterschap

In het waterbeheerplan (WBP) staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin beschrijft het waterschap wat zij (vaak samen met anderen) gaan doen om die doelen te halen. Waterschap Aa en Maas werkt aan veilig, voldoende en schoon water. De missie van waterschap Aa en Maas is als volgt: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten."

7.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

7.3 De weging van het waterbelang en waterhuishouding projectgebied

Materiaalgebruik

Het waterschap Aa en Maas adviseert om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Tijdens de bouw van de woonvoorziening worden geen uitlogende materialen gebruikt.

Oppervlaktewater

Binnen het projectgebied is geen oppervlakte water aanwezig. Er vindt daarom geen afvoer van hemelwater plaats op oppervlaktewater. Er is geen sprake van overbelasting van het watersysteem.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden worden afgevoerd en aangesloten op de gemeentelijke riolering. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een toename van het aantal vervuilingseenheden.

Hemelwater

Hemelwater wordt geïnfiltreerd. Er wordt voldaan aan de bergingseis van 45 mm per m² verharding. Dit wordt gedaan middels betonnen infiltratiebuizen. Hierdoor kan het hemelwater vertraagd worden afgevoerd.

7.4 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

HOOFDSTUK 8 BESCHERMING GEZONDHEID EN HET MILIEU

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 8.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 8.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 8.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het projectgebied ligt niet nabij een luchthaven.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Ja, zie paragraaf 8.5.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het projectgebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 8.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 8.4.

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid' behandeld.

8.1 Geluid door activiteiten

8.1.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 van het Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

8.1.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval wordt er een geluidsgevoelig gebouw gerealiseerd. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen en spoorwegen

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het projectgebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van wegen. Er is daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd om de geluidsbelasting op projectgebied te meten. De resultaten hiervan zijn opgenomen onder bijlage 5. Hieronder wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Het geluid door de gemeentewegen bedraagt hoogstens 49 dB Lden. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl.

Het geluid door de rijksweg bedraagt hoogstens 41 dB Lden. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB Lden uit het Bkl.

Gelet op voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen

Railverkeerslawaai

Het projectgebied bevindt zich op circa 450 meter afstand van de dichtstbijzijnde spoorweg. Op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling dient de afstand van een geluidsgevoelig object in stedelijk gebied tot de dichtstbijzijnde spoorweg ten minste 200 meter te bedragen. In voorliggend geval wordt aan deze afstand voldaan. Tevens zorgen omliggende gebouwen voor een afschermdende werking. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is daardoor niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het projectgebied ligt buiten de geluidszone van industriegebied.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zonereren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Het projectgebied ligt nabij het centrum van Cuijk. Er zijn diverse functies aanwezig in de nabijheid van het projectgebied. Het gebied is aan te merken als gemengd gebied. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Ten oosten van het projectgebied is een kerkgebouw aanwezig. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter voor geluid. Het kerkgebouw ligt op ruim 15 meter afstand van de beoogde locatie van het appartementengebouw.

Iets verder ten oosten van het projectgebied ligt een bedrijfsfunctie waar bedrijvigheid tot maximaal categorie 3.1 is toegestaan. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De bedrijfsfunctie ligt op circa 46 meter afstand van het projectgebied.

Ter plaatse van de horecafunctie ten oosten van het projectgebied is horeca toegestaan tot maximaal milieucategorie 1. Hierbij geldt geen richtafstand in gemengd gebied.

8.1.3 Conclusie

Wat betreft het aspect geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.2 Bodemkwaliteit

8.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

8.2.2 Situatie projectgebied

Met de voorgenomen ontwikkeling worden woningen gerealiseerd. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 6 bij deze ruimtelijke motivering. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

In geen van de grond(meng)monsters van de boven- of ondergrond zijn overschrijdingen van de interventiewaarde (SV) geconstateerd.

De bodemkwaliteit van de bovengrond voldoet echter niet aan klasse Wonen. Bij herontwikkeling moet hiermee rekening gehouden worden.

Het bodemonderzoek is beoordeeld door het bevoegd gezag: In het bodemonderzoek van de Markt 1-3 te Cuijk is een matig verhoogd gehalte minerale olie aangetoond in één van de mengmonsters, met een gehalte van 550 mg/kg. Dit mengmonster hoeft niet uitgesplitst te worden.

Een saneringsnoodzaak is er bij de nieuwe wetgeving vooral wanneer er sprake is van risico's. Bij een sterke verontreiniging maar zonder risico's mag er onder de nieuwe wetgeving gegraven worden na het indienen van de melding voor de MBA (milieubelastende activiteit) 'Graven in bodem met een kwaliteit boven interventiewaarde'. Dan hoeft de verontreiniging dus niet gesaneerd (verwijderd) te worden, maar moet er wel onder saneringscondities gewerkt worden.

8.2.3 Conclusie

Er zal een melding worden ingediend voor de MBA 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde' en er zal onder saneringscondities gewerkt worden. Het aspect bodem vormt dan geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.3 Luchtkwaliteit

8.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooraf in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

8.3.2 Situatie projectgebied

Conform artikel 5.54 sub b van het Bkl valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er in dit geval zonder meer sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

8.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.4 Geur

8.4.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

8.4.2 Situatie projectgebied

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen bedrijven die voor geurhinder zorgen. Daarnaast leidt het voornemen niet tot geurhinder voor de omgeving. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

8.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.5 Trillingshinder

8.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manieren optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

8.5.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval bedraagt de afstand vanaf het projectgebied tot de dichtstbijzijnde spoorlijn circa 450 meter. Dit is ver boven de hiervoor genoemde 100 en 250 meter. Er is daarom geen trillingshinder te verwachten.

8.5.3 Conclusie

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van spoorwegen in de omgeving.

8.6 Gezondheid

8.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

8.6.2 Situatie projectgebied

De voorgenomen ontwikkeling ziet op het toevoegen van 26 appartementen. Momenteel bestaat het projectgebied uit maatschappelijke bebouwing die geen functie meer heeft. Met het voornemen wordt daarom leegstand en verval van de bebouwing voorkomen. De herontwikkeling leidt tot een gezondere en veiligere fysieke leefomgeving in (de nabijheid van) het projectgebied. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed op de gezondheid van omwonenden.

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

8.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

8.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' getoetst.

8.7.2 Situatie projectgebied

Het voornemen gaat uit van een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Daarmee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het gebouw zelf is BENG en wordt duurzaam en toekomstbestendig ontwikkeld. Het gebouw wordt volledig gasloos en energiezuinig uitgevoerd middels een warmtepomp, vloerverwarming, warmteterugwinning (WTW) en de installatie van PV-panelen. Hemelwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein en op de buitenbergingen wordt een groen dak gerealiseerd. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden, wat hittestress helpt voorkomen. Natuur inclusief bouwen wordt vormgegeven door het aanbrengen van nestkasten.

8.7.3 Conclusie

Het project houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

HOOFDSTUK 9 BESCHERMING VAN DE NATUUR

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

9.1 Gebiedsbescherming

9.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

9.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

9.1.3 Situatie projectgebied

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Sint Jansberg'. Deze ligt op 2,8 kilometer afstand van het projectgebied. Om de mogelijke stikstofdepositie op deze gebieden te onderzoeken is een stikstofonderzoek met behulp van de AERIUS-rekentool uitgevoerd. In bijlage 7 is dit onderzoek opgenomen, de resultaten worden hierna beschreven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase van het project geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het project niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN, ligt op circa 190 meter afstand van het projectgebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

9.2 Soortenbescherming

9.2.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

9.2.2 Situatie projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 8. Uit de quickscan blijkt dat binnen het projectgebied geen beschermde dier- en plantensoorten voorkomen. Wanneer bomen en struiken worden verwijderd dient dit buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, maar van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een deskundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

9.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

HOOFDSTUK 10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

10.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

10.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Binnen het projectgebied bevindt zich vrijwel zeker een deel van het Romeinse grafveld, behorende bij de Romeinse burgerlijke nederzetting Ceuclum. De kans dat in de ondergrond behoudenswaardige resten aanwezig zijn is zeer groot. In het kader van ETFAL dient hier dan ook archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het is vrijwel zeker dat hier een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is, die binnen de plannen niet behouden kan worden bij de realisatie van de plannen. Daarom dient voor de uitvoering van het voornemen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Hiervoor is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit PvE is opgenomen in bijlage 9 bij deze ruimtelijke motivering. Omdat reeds bekend is wat voor archeologische sporen in de ondergrond aanwezig kunnen zijn, kan het vooronderzoek worden overgeslagen en kan direct een inventariserend proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Tevens is het archeologisch begeleiden van de sloop van de ondergrondse bebouwing noodzakelijk om vast te stellen of er sprake is van de aanwezigheid van archeologische resten. Omdat hier geen sprake zal kunnen zijn van behoud in situ, zal, indien behoudenswaardige resten aanwezig zijn, een doorstart plaatsvinden naar een opgraving.

In bijlage 10 is de rapportage van het proefsleuvenonderzoek opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Het proefsleuvenonderzoek had tot doel vast te stellen of er in het projectgebied archeologische resten aanwezig waren en bij het aantreffen van een archeologische vindplaats een waardering te geven over de behoudenswaardigheid ervan. Met het aantreffen van twee greppels, een paalkuil en een kuil is er sprake van een archeologische vindplaats. Echter ontbreken er aanwijzingen voor de aanwezigheid van een erf of nederzetting of voor een grafveld. De greppel en paalkuil in sleuf 2 duiden wellicht op de periferie van bewoning elders buiten het projectgebied. De vindplaats wordt zowel op fysieke als inhoudelijke kwaliteit middelmatig tot laag gewaardeerd. Deze lage waardering levert haar het predicaat niet behoudenswaardig op. Op basis hiervan adviseert ADC Archeologie het bevoegd gezag om het projectgebied vrij te geven voor ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het projectgebied toch nog archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

10.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Deze vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en

cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

Binnen het projectgebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden of monumenten. Met de voorgenomen ontwikkeling is dan ook geen sprake van een negatieve invloed op cultuurhistorische waarden.

10.4 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie wordt er voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 11 M.E.R.- BEOORDELING

11.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-m.e.r. verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-m.e.r.-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Als is besloten dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt, wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

11.2 Situatie projectgebied

Voorgenomen ontwikkeling is te categoriseren als een 'stedelijke ontwikkeling' zoals opgenomen onder J11 in bijlage V bij het Ob. Kolom 2 uit deze bijlage is hierbij niet van toepassing, waarmee geen m.e.r.-plicht geldt. Wel is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In bijlage 11 is de project-m.e.r.-beoordeling opgenomen. Hierin is aangetoond dat het project geen gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 12

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

12.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

12.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 13 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

13.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In dit geval zijn als onderdeel van het participatietraject informatieavonden georganiseerd om omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij het initiatief. Ook zijn er individuele gesprekken gevoerd. Een verslag is opgenomen in bijlage 12 bij deze ruimtelijke motivering.

13.2 Advies en instemming

De gemeenteraad kan zichzelf op basis van artikel 4.21 Omgevingsbesluit als adviseur aanwijzen voor bepaalde gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. In dat geval is sprake van 'bindend advies', wat inhoudt dat het college van B&W het advies in acht moeten nemen. In dit geval is er advies van de gemeenteraad benodigd, omdat er meer dan 10 woningen worden gerealiseerd.

De Omgevingswet schrijft voor dat het bevoegd gezag in bepaalde gevallen advies moet vragen voor het een vergunning of een maatwerkvoorschrift verleent. Soms is er ook instemming van dat adviesorgaan nodig voor het nemen van een besluit. De wet beschrijft ook de procedures en termijnen. In dit geval is er geen advies met instemming vereist.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE MOTIVERING

Bijlage 1 Parkeeronderzoek

Bijlage 2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3 Notitie omgevingsveiligheid

Bijlage 4 Rapportage opsporingswerkzaamheden ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Aeries-berekening

Bijlage 8 Quickscan flora en fauna

Bijlage 9 Programma van Eisen archeologie

Bijlage 10 Proefsleuvenonderzoek archeologie

Bijlage 11 Project-mer-beoordeling

Bijlage 12 Participatieverslag

Bijlage I Optelsom groene beplanting