

Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure betreffende het voorontwerpbestemmingsplan “Cuijk Centrum”

Aanleiding eindverslag

Het college van Burgemeester en wethouders, hierna te noemen: college, heeft op 12 april 2011 besloten het voorontwerpbestemmingsplan “Cuijk Centrum” voor te leggen aan de Commissie Ruimte. Het college heeft de Commissie Ruimte verzocht in te stemmen met de inhoud van het voorontwerp en over te gaan tot vooroverleg met overige overheidsinstanties en de gemeentelijke inspraakprocedure. De Commissie Ruimte heeft in haar vergadering van 23 mei 2011 met beide punten ingestemd. In dit eindverslag zijn de ingekomen reacties van vooroverleg en inspraak behandeld.

Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg voorgeschreven met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en met belanghebbende diensten van provincie en Rijk. Het Waterschap Aa en Maas, de VROM Inspectie Zuid en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zijn op 8 juni 2011 verzocht een reactie te geven op het voorontwerp tijdens de inspraakperiode van vier weken. Er zijn geen andere gemeenten met belangen in het plangebied.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

De reactie van de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is op 6 juli 2011 ingekomen.

Inhoud reactie

De Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant laat weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen over provinciale belangen.

VROM-Inspectie

De reactie van de VROM-Inspectie is op 14 juli 2011 ingekomen, buiten de termijn van vier weken. De reactie is namens de VROM-Inspectie opgesteld door Rijkswaterstaat Dienst Noord-Brabant, de waterbeheerder van het rivierbed van de Maas.

Inhoud reactie

De VROM-Inspectie ziet aanleiding om opmerkingen te maken over nationale belangen, zoals beschreven in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

1) Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid (09)

1.1) Externe veiligheid

Het verzoek is om rekening te houden met de vervoerscijfers zoals die in de bijlage van het Besluit tot wijziging van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, vastgesteld 1 januari 2010, zijn opgenomen. Het betreft concreet vervoerscijfers van scheepvaart op de Maas.

2) Het op orde brengen en houden van hoofdwatersysteem (10)

2.1) 'Waterstaat – Stroomvoerend regime'

De tweede opmerking betreft ". Het verzoek is om de dubbelbestemming "Waterstaat – Stroomvoerend regime" op te nemen in de regels en de verbeelding. In de dubbelbestemming moet de beleidslijn tot uiting komen dat:

1. de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden moet blijven;
2. ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging van het rivierbed nu in de toekomst feitelijk onmogelijk maken.

Ook wordt opgemerkt dat het bouwen in het rivierbed op eigen risico is en het Rijk niet aansprakelijk kan worden gehouden voor eventuele schade.

2.2) Bestemmingsomschrijving 'Water'

Het tweede verzoek is om aan de bestemmingsomschrijving van artikel 19 "Water" toe te voegen: "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de plezier- en beroepsscheepvaart."

2.3) Natuurdoeleinden

Het derde verzoek betreft het bestemmen van natuurvriendelijke oevers voor natuurdoeleinden in plaats van groenvoorzieningen. Hierdoor wordt voldaan aan de "Europese Kaderrichtlijn Water" en specifiek het "Stroomgebiedsbeheersplan Maas" en het "Beheerplan Rijkswateren".

2.4) Structuurvisie "Nationaal Waterplan"

Het vierde verzoek richt zich op de waterparagraaf van de toelichting. Op 22 december 2009 is het "Nationaal Waterplan" vastgesteld als structuurvisie. De van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten uit de structuurvisie moeten in de toelichting worden vermeld.

Overwegingen

1.1) *Externe veiligheid*

In "Bijlage 6 – Tabel vaarwegen en bijbehorende vervoerscijfers Basisnet water" van bijlage 2 van de Circulaire zijn de vervoerscijfers voor scheepvaart op de Maasroute opgenomen. De cijfers gelden voor de gehele Maasroute en zijn niet nader gespecificeerd voor het traject "Kanaal van Sint Andries-Lateraalkanaal Linne/Buggenum (zwart)", waarlangs het plangebied ligt.

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen langs binnenvaarwegen die deel uitmaken van Basisnet Water zijn in bijlage 6 de vaarwegen onderverdeeld in 'rode' en 'zwarte' vaarwegen. Voor deze vaarwegen zijn geen afstanden bepaald, maar worden risicolijnen vastgesteld. Deze risicolijnen komen vrijwel overeen met de rand van de vaarweg. Tussen deze risicolijnen is bebouwing in beginsel niet toegestaan.

Bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten die voorzien in ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de in bijlage 6 genoemde vaarwegen, moeten de in die bijlage opgenomen vervoershoeveelheden het uitgangspunt zijn bij de verantwoording van het groepsrisico. Deze hoeveelheden gevaarlijke stoffen moeten in de toekomst over de Basisnetten Weg en Water in elk geval afgewikkeld kunnen worden.

Bijlage 6 heeft alleen betrekking op ontwikkelingen die nog niet mogelijk waren in de vigerende bestemmingsplannen en binnen de waterlijn van de Maas liggen. Binnen het plangebied zijn binnen de waterlijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

2.1) 'Waterstaat – Stroomvoerend regime'

Om binnen de gemeente zoveel mogelijk dezelfde planologische regelingen in vergelijkbare situaties te hebben, is het voorontwerp vergeleken met recent vastgestelde bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen "Cuijkse Catheelen" (20 juni 2011), "Industrieterrein Haven Cuijk" (20 juni 2011) en "Buitengebied 2010" (19 september 2011) is de

dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. De dubbelbestemming is een uitwerking van de aangehaalde beleidslijn. Inhoudelijk zijn de regels van "Cuijkse Catheelen" en "Buitengebied 2010" gelijk. De plangebieden van beide plannen grenzen aan het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Om binnen de gemeente zoveel mogelijk dezelfde planologische regelingen in dezelfde ruimtelijke situaties te hebben, wordt de dubbelbestemming uit "Buitengebied 2010" overgenomen, inclusief de naamgeving.

Tijdens de vergelijking van recente planologische regelingen is geconstateerd dat specifiek voor de Maas de bestemming "Water – Vaarweg" is gebruikt. In het voorontwerp is dat niet het geval. Inhoudelijk zijn de regels van "Cuijkse Catheelen" en "Buitengebied 2010" gelijk. Aangezien er verder in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig is, wordt de bestemming "Water" vervangen door "Water – Vaarweg", zoals opgenomen in "Buitengebied 2010".

Tenslotte is geconstateerd dat in "Cuijkse Catheelen" en "Buitengebied 2010" de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" anders is opgebouwd dan in het voorontwerp. Inhoudelijk zijn de regels vergelijkbaar. De dubbelbestemming uit "Buitengebied 2010" wordt overgenomen.

Met bovenstaande drie aanpassingen zijn de planologische regels voor de (dubbel)bestemmingen "Water – Vaarweg", "Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed" en "Waterstaat – Waterkering" in vrijwel de gehele gemeente gelijk.

2.2) *Bestemmingsomschrijving 'Water'*

De bestemming "Water" wordt vervangen door "Water – Vaarweg" uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". In deze bestemming is de omschrijving "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de plezier- en beroepsscheepvaart" opgenomen.

2.3) *Natuurdoeleinden*

In het voorontwerp zijn de uiterwaarden bestemd als "Groen". In "Cuijkse Catheelen" en "Buitengebied 2010" zijn de uiterwaarden bestemd als "Groen", respectievelijk "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden". Het toekennen van de bestemming "Groen" in het voorontwerp sluit aan op de systematiek van "Cuijkse Cantheelen". In de bestemmingsomschrijving van laatstgenoemd plan zijn 'natuurdoeleinden waaronder natuurvriendelijke oevers' als primair gebruik bestemd. Deze omschrijving wordt toegevoegd aan "Groen" in het ontwerp.

2.4) *Structuurvisie "Nationaal Waterplan"*

De structuurvisie "Nationaal Waterplan" zal worden behandeld in de waterparagraaf van de toelichting.

Verwerking

De opmerkingen en verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. De tekst over de Maas als transportroute voor gevaarlijke stoffen in de toelichting wordt aangepast.
2. De bestemming "Water" wordt vervangen door "Water – Vaarweg" uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2010".
De dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" wordt toegevoegd.
De dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" wordt verwerkt.
3. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Water – Vaarweg" is opgenomen: "Water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de plezier- en beroepsscheepvaart".
4. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen" wordt toegevoegd als primair gebruik: 'natuurdoeleinden waaronder natuurvriendelijke oevers'.
5. De structuurvisie "Nationaal Waterplan" zal worden behandeld in de waterparagraaf van de toelichting.

Waterschap Aa en Maas

De reactie van het Waterschap Aa en Maas is op 21 juli 2011 ingekomen, buiten de termijn van vier weken.

Inhoud reactie

Het Waterschap Aa en Maas gaat akkoord met de inhoud van het voorontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen. Wel wordt verzocht om de vaststellingsdatum van de Keur, genoemd op pagina 51 van de toelichting, aan te passen. De meest recente Keur is op 1 januari 2011 in werking getreden.

Overweging

Het verzoek van het Waterschap is geen verzoek om een ontwikkeling en conflicteert niet met vastgesteld gemeentelijk beleid of andere gemeentelijke besluitvorming en belangen.

Verwerking

Het verzoek wordt als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. In de toelichting wordt de vaststellingsdatum van de Keur aangepast naar 1 januari 2011.

Inspraakprocedure

De inspraakprocedure is opgenomen in de Inspraakverordening Cuijk 2005 en behelst een terinzagelegging volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met als afwijking een termijn van terinzagelegging van vier in plaats van zes weken (raadsbesluit 18 april 2011). De inspraakprocedure is bekendgemaakt in de gemeentepagina van het Cuijks Weekblad en op de gemeentelijke website op 14 juni 2011. Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen in het gemeentehuis en de bibliotheek te Cuijk, en was beschikbaar op www.cuijk.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl van 15 juni tot en met 12 juli 2011.

Ingekomen reacties inspraakprocedure

Naar aanleiding van de bekendmaking van de inspraakprocedure zijn 11 inspraakreacties binnen de gestelde termijn ingekomen:

1. H.C.M. Regouin (dhr.), Slotlaan 2, 1394 BK Nederhorst den Berg, ingekomen op 29 juni 2011, briefnummer 2011-2370.
2. F.T. Cuppens (dhr.), Grotestraat 71, 5431 DH Cuijk, ingekomen op 1 juli 2011, briefnummer 2011-2413.
3. N.V. Nederlandse Gasunie, Concourslaan 17, 9700 MA Groningen, ingekomen op 8 juli 2011, briefnummer 2011-2510.
4. Jhr. Drs. P. de Lange van Bergen en A.A.C.M. de Lange van Bergen – Huige (mevr.) Stationsstraat 13-15, 5431 CB Cuijk en Tandartsenpraktijk Cuijk, Jan van Cuijkstraat 4a, 5431 GB Cuijk, ingekomen op 11 juli 2011, briefnummer 2011-2526.
5. M.C.P. van Kempen, Stationsstraat 8, 5431 CC Cuijk, ingekomen op 12 juli 2011, briefnummer 2011-2537.
6. Ir. G. van Duijnhoven, Kaneelstraat 23, 5431 DV Cuijk en A.P.M. Nieste, Kaneelstraat 25, 5431 DV Cuijk, ingekomen op 12 juli 2011, briefnummer 2011-2556.
7. G.J.M. Hendriks, Stationsstraat 19, 5431 CB Cuijk, ingekomen op 12 juli 2011, briefnummer 2011-2559.
8. C.M. Rutten, Stationsstraat 4, 5431 CC Cuijk, ingekomen op 12 juli 2011, briefnummer 2011-2560.
9. F. Stevens (Enorm Stevens) (dhr.), Veldweg 1-3-5, 5431 CH Cuijk, ingekomen op 12 juli 2011, briefnummer 2561.
10. J.E.M. van Tartwijk en C.J.F. Maas, Kaneelstraat 5 en 7, 5431 DV Cuijk, ingekomen op 12 juli 2011, briefnummer 2011-2574.
11. C.R.C. Reijs, Kaneelstraat 8, 5431 DX Cuijk, ingekomen op 12 juli 2011, briefnummer 2011-2575.

1) H.C.M. Regouin

Inhoud reactie

Reclamant verzoekt om op het perceel kadastraal bekend als Cuijk, sectie C, nummer 2047 een bouwvlak in te tekenen, zoals reeds in het vigerende bestemmingsplan is aangegeven. Het perceel is in eigendom van de familie Regouin.

Overweging

Het niet opnemen van het vigerende bouwvlak in het voorontwerp is niet bewust gedaan. De gronden zijn ingetekend op basis van de feitelijke situatie (hondenuitlaatveld en braakliggende grond) in plaats van de vigerende rechten. Reclamant en eigenaar van het perceel hebben de gemeente schriftelijk verzocht de aansluitende gemeentegrond te kopen (hondenuitlaatveld) om een vrijstaande woning te kunnen bouwen. Het is daarmee voldoende aannemelijk dat het vigerende bouwvlak binnen de planperiode van "Cuijk Centrum" zal worden bebouwd.

Verwerking

Het verzoek wordt als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. een met het vigerende bestemmingsplan gelijkgestelde regeling wordt opgenomen.

2) F.T. Cuppens

Inhoud reactie

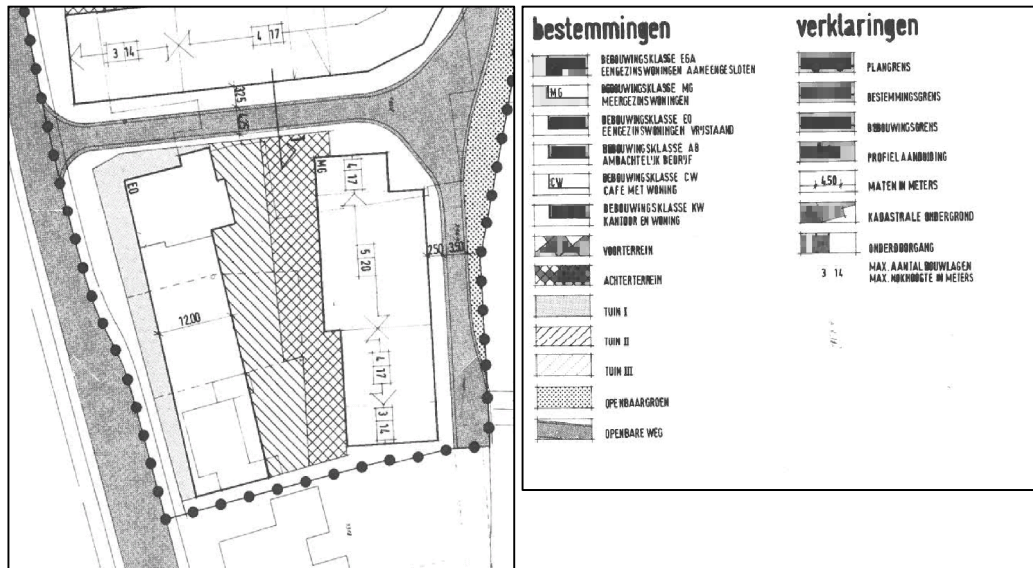
Reclamant brengt diverse punten naar voren.

1. Het ingetekende bouwvlak ter plaatse van Grotestraat 71 wijkt af van de omliggende bouwvlakken. Verzocht wordt om het bouwvlak 14 meter diep te maken en aan linkerzijde te verruimen.
2. Het bouwvlak zoals ingetekend in het vigerende bestemmingsplan "Sint Maarten" biedt meer bouw mogelijkheden aan de voorkant van de woning dan het voorontwerp. Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten aan de voorkant ter plaatse van de voordeur en de woonkamerramen. De breedte wordt dan 6 meter en de diepte wordt dan 1 meter.
3. Het gebruik van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen als bewoning wordt nu toegestaan hetgeen een mooie verruiming is van de gebruiksregels.
4. In het vigerende bestemmingsplan "Sint Maarten" ligt een bouwstrook over de Grotestraat 71 en het links daarvan gelegen perceel. Op de plankaart van het voorontwerp is geen bouwvlak ingetekend. Door de bouw van de woning uit te sluiten lijdt het aan schade.
5. In het voorontwerp is een gebied oranje gearceerd en aangeduid als 'geluidzone – industrie'. Er is niet aangegeven waar de 55 dB(A)-lijn is gelegen en ook niet welke waarde geldt op de grens van de 'geluidzone – industrie'. Verzocht wordt de 55 dB(A)-lijn op de plankaart weer te geven.
6. Binnen de 'geluidzone – industrie' is ontheffing nodig om een woning te mogen bouwen. In het vigerende bestemmingsplan is deze bepaling niet opgenomen. Hierdoor wordt een extra procedure noodzakelijk om een woning naast Grotestraat 71 te realiseren.
7. Het terrein gelegen tussen het achterliggende flatgebouw en de achtertuin van Grotestraat 71 heeft in het vigerende bestemmingsplan "Sint Maarten" de bestemming 'achterterreinen'. Deze bestemming is gewijzigd naar 'Wonen'. Is deze wijziging bewust gedaan en wat is de reden daarvan? Gaat het openbaar karakter verdwijnen en wordt de grond verkocht aan de woningstichting?
8. Op de begane grond vloer van het achterliggende flatgebouw zijn garageboxen toegestaan. Er wordt in het voorontwerp echter niet uitgesloten dat er geen woningen kunnen komen op de begane grond; dat is in het vigerende plan wel geregeld. Is dit wel de bedoeling?
9. De nieuwe wegenstructuur van de Maasboulevard is niet in het voorontwerp verwerkt: waarom niet?
10. In de "Wijze van meten" wordt in het begrip 'peil' gesproken over Nieuw Amsterdams Peil: dat moet Normaal Amsterdams Peil zijn.
11. Verzocht wordt om het begrip 'wooneenheid' op te nemen in de begrippenlijst. Het begrip wordt in de regels gebruikt en kan tot verwarring leiden met het begrip 'woning'.
12. Het bestemmingsplan "Kouwenberg 1988" is niet genoemd in de lijst van vigerende bestemmingsplannen in de toelichting.

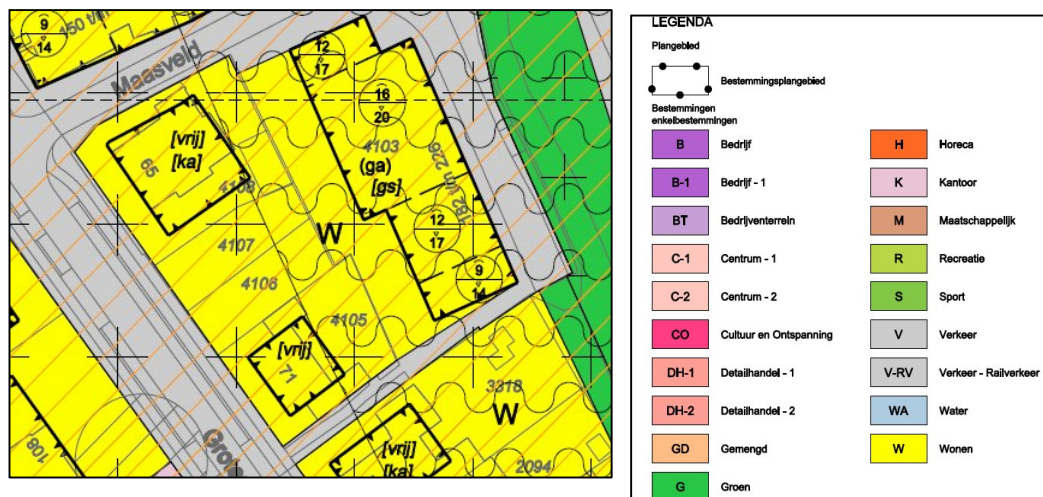
Overweging

1. In paragraaf 5.3.2 van de toelichting is onder de kop '*Bouwvlak*' uiteengezet op welke wijze bouwvlakken worden ingetekend. Het vigerende plan is daarbij leidend. Voor de Grotestraat 71 is het vigerende plan "Sint Maarten".

In dat plan is het bouwvlak 12 meter diep. De voorgevelrooilijn is het verlengde van de voorgevel van Grotestraat 65 en ligt ongeveer 1 meter vóór de voorgevel van Grotestraat 71. Het bouwvlak ligt aan de zuidzijde tegen de perceelgrens aan. Aan de noordzijde is het bouwvlak doorgetrokken tot aan Grotestraat 71.



Uitsnede vigerend Uitsnede bestemmingsplan "Sint Maarten"



Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan "Cuijk Centrum"

Het verzoek is om het bouwvlak te verdiepen naar ca 14 meter. In het voorontwerp is de ligging van de achterste grens van het bouwvlak gelijk aan dat van het vigerende plan, namelijk 11 meter gemeten vanaf de voorgevel. Het verzoek betreft dus een verdieping van het bouwvlak met 3 meter ten opzichte van het vigerende bouwplan. In paragraaf 5.3.2 is te lezen dat, rekening houdend met de vigerende bouwvlakken, voor vrijstaande woningen een diepte van 15 meter acceptabel is. Om ruimtelijke redenen kan deze diepte van 15 meter als onacceptabel worden beschouwd en niet toegekend.

Een ruimtelijke reden is het voorkomen van het te dicht op elkaar bouwen van hoofdgebouwen met als gevolg verstening en mogelijke aantasting van de privacy. Daarbij speelt ook het stedenbouwkundige principe dat vrijstaande woningen een duidelijke buitenruimte moeten hebben en ook daadwerkelijk als 'vrijstaand' ervaren worden. Om deze situatie te bereiken wordt als vuistregel een afstand van 8 meter aangehouden tussen de achterste grens van het bouwvlak en de achterste perceelsgrens. Aan de zijkanten wordt met hetzelfde doel een afstand van 3 meter vrijgehouden.

De afstand van het vigerende bouwvlak tot de achterste perceelgrens is maximaal 9,5 meter en minimaal 7 meter ter plaatse van Grotestraat 71. Deze afstanden liggen deels boven en deels onder de vuistregel. Er is geen ruimtelijke reden om van de vuistregel van 8 meter af te wijken. De diepte van het ingetekende bouwvlak voldoet.

Ook wordt verzocht het bouwvlak aan de noordzijde te verbreden. De ingetekende breedte is gebaseerd op de aanwezige zijdelingse perceelgrens. In het vigerende plan is voorgeschreven dat een afstand van 3 meter tussen woning en zijdelingse perceelsgrens moet worden vrijgehouden. Bijgebouwen zoals een garage mogen wel binnen de 3 meter worden gebouwd.

Het vigerende plan en het voorontwerp laten beide niet toe dat een hoofdgebouw, in dit geval de woning, op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt opgericht. Het ingetekende bouwvlak voldoet op dit punt. In de punten 2 en 4 wordt verder ingegaan op het bouwvlak.

2. Verzocht wordt om het bouwvlak te vergroten aan de voorkant ter plaatse van de voordeur en de woonkamerramen. De breedte wordt dan 6 meter en de diepte wordt dan 1 meter. In feite wordt gevraagd om de voorste grens van het bouwvlak van het vigerende plan weer in te tekenen.

Als nader wordt gekeken naar de systematiek in het vigerende plan, valt op dat bij alle overige bestaande hoofdgebouwen de voorste bouwvlakgrens wel samenvalt met de voorgevel. De Grotestraat 71 wijkt in deze af, wat te verklaren valt door het simpelweg verlengen van de voorgevel van Grotestraat 65. Reclamant verzoekt in feite om deze afwijking in stand te houden, in plaats van aan te sluiten bij de huidige plansystematiek. In de huidige plansystematiek wordt de voorste grens van het bouwvlak op de voorgevel gelegd. Deze systematiek wijkt in sommige situaties af van de oude systematiek waarin ruimte werd vrijgelaten vóór de voorgevel. De nieuwe systematiek is gebaseerd op de premisse dat het zeer zelden voorkomt dat van deze bouwmogelijkheid gebruik gemaakt wordt. Eén van de volgende situaties kunnen dan aan de orde zijn:

- de bestaande voorgevel van de woning wordt gesloopt en 1 meter naar voren gezet;
- de gehele woning wordt gesloopt en 1 meter naar voren weer teruggebouwd;
- een bijgebouw, zoals een erker, wordt gebouwd.

De eerste en tweede situatie komen vrijwel niet voor. De derde situatie komt vaker voor. In het voorontwerp is echter een regeling opgenomen voor erkers aan de voorzijde van de woning, gelegen buiten het bouwvlak. De regeling is wat betreft maatvoering afgestemd op het vigerende welstandsbeleid. Het ingetekende bouwvlak in het voorontwerp voldoet.

3. Reclamant haalt aan dat het voorontwerp bewoning van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen mogelijk maakt. Dit zou een verruiming zijn van de op het vigerende plan van toepassing verklaarde herziening "Bijgebouwenregeling stedelijk gebied". Daarin is de bewoning van vrijstaande bijgebouwen namelijk uitgesloten. Het ruimtelijk beleid ten aanzien van het bewonen van vrijstaande bijgebouwen is dat dit niet is toegestaan, tenzij er sprake is van mantelzorg. Eveneens is het niet gewenst dat al dan niet vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte. Laatstgenoemde is aan de orde als een bijgebouw geschikt gemaakt wordt voor mantelzorg.

Om alle discussie weg te nemen worden de gebruiksregels als volgt aangepast:

"Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;*

- het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;

4. In het vigerende bestemmingsplan "Sint Maarten" ligt een bouwstrook over de Grotestraat 71 en het noordelijk daarvan gelegen perceel. Op de plankaart van het voorontwerp is geen bouwvlak ingetekend. Hiermee is ook de mogelijkheid vervallen om een woning te bouwen. Het verzoek is om een bouwvlak in te tekenen.

Daar waar vigerende rechten en bouw mogelijkheden zijn, worden deze gerespecteerd. In het voorontwerp is de feitelijke situatie ingetekend, waardoor de bouw mogelijkheid voor een nieuwe woning is komen te vervallen. Het vigerende plan "Sint Maarten" biedt de onder andere de volgende mogelijkheden:

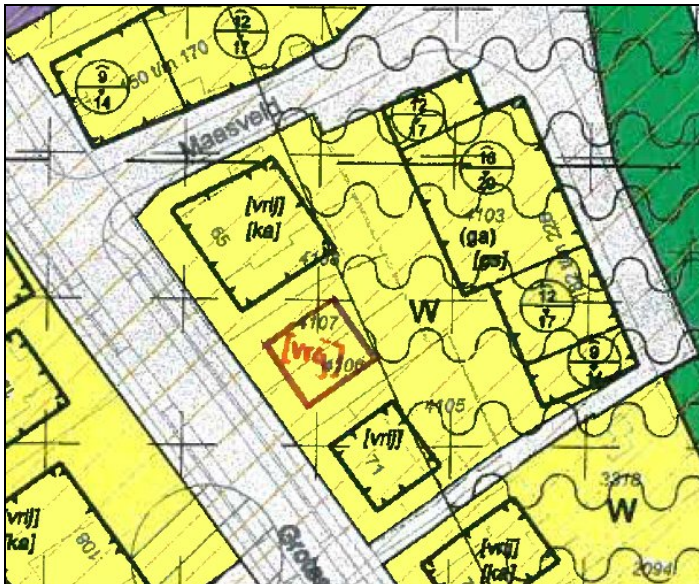
- uitsluitend vrijstaande woningen;
- breedte van minimaal 6,00 meter;
- afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 3,00 meter.

Reclamant doelt op het bebouwen van de noordelijk gelegen percelen (4106 en 4107) waarvan alleen perceel 4106 in eigendom is van reclamant. Gezien de vigerende bouwregels is het niet mogelijk om een vrijstaande woning te bouwen op alleen perceel 4106: breedte perceel is 8 meter, waar minimaal 12 meter noodzakelijk is (3-6-3). Er dient dan ook uitgegaan te worden van een bouwperceel bestaande uit beide percelen 4106 en 4107. De breedte is dan 16 meter waarop maximaal 1 vrijstaande woning gebouwd mag worden.

In lijn met de vigerende regels is het voldoende om één bouwvlak op te nemen met:

- een breedte van 10 meter;
- een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter;
- de voorgevelrooilijn in het verlengde van Grotestraat 65
- een diepte van 12 meter.

Dit bouwvlak is groter dan Grotestraat 71 (11 x 11 meter) en kleiner dan Grotestraat 65 (15 x 15).



5. De grens van de geluidzone is de 50 dB(A)-lijn. Buiten de geluidzone mag het geluidniveau vanaf het industrieterrein niet hoger zijn dan 50 dB(A). In de toelichting wordt paragraaf 4.3.4 aangevuld met de volgende tekst:

“Bepaalde categorieën van inrichtingen produceren dermate veel lawaai dat bestrijding van de geluidhinder aan de bron onvoldoende mogelijk is om het geluidniveau te beperken tot 50 dB(A) op de terreingrens van de inrichting. Teneinde vestiging en voortbestaan van dergelijke inrichtingen mogelijk te maken, dient de 50 dB(A) contour op een andere plek te worden neergelegd dan op de terreingrens van de inrichting. In artikel 40 van de Wet geluidhinder is bepaald dat indien bij de vaststelling van een bestemmingsplan aan gronden een zodanige bestemming wordt gegeven dat daardoor een industrieterrein ontstaat, daarbij tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone wordt vastgesteld, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. In artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer is aangegeven welke categorieën van inrichtingen in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

Op het Nutricia-terrein is nadrukkelijk de mogelijkheid geboden om de aanwezige inrichting te exploiteren. In verband hiermee is het industrieterrein destijds gezoneerd. De geluidszonering is vastgesteld bij Koninklijk Besluit, nr. 90.023244 van 5 september 1988. De geluidzone is gelegen over het grondgebied van twee provinciën (gemeente Cuijk, gelegen in provincie Noord Brabant en gemeente Mook en Middelaar, gelegen in de provincie Limburg).

In artikel 53 Wgh is bepaald dat buiten een bestaande zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan voor gronden die krachtens die vaststelling deel uit gaan maken van de bestaande zone, kan ex artikel 55, vierde lid Wgh met betrekking tot geprojecteerde, aanwezige of in aanbouw zijnde woningen in dat gebied een hogere waarde dan 50 dB(A) worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor geprojecteerde woningen de waarde 55 dB(A) en voor wat aanwezige of in aanbouw zijnde woningen betreft 60 dB(A) niet te boven mag gaan.

De geluidzone (Wgh art. 40) wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd als de gebiedsaanduiding ‘geluidzone - industrie’. De begrenzing van het industrieterrein, waarop de zone is gebaseerd (Wgh art. 41 lid 4), wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd als ‘geluidzone – industrieterrein Wet geluidhinder’.”

In het deels vigerende bestemmingsplannen “Kouwenberg 1988” is een 55 dB(A)-lijn opgenomen. De reden hiertoe was om de woningen binnen de geluidzone met een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) te identificeren. De geluidbelasting op deze woningen werd als te hoog beoordeeld en benoemd als ‘saneringssituatie’. In het vigerende bestemmingsplannen “Kouwenberg 2004” is geen 55 dB(A)-lijn opgenomen.

Het opnemen van de 55 dB(A)-lijn in nieuwe bestemmingsplannen is niet mogelijk volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). In bestemmingsplannen mogen alleen vlakken en figuren opgenomen worden waaraan concrete regels zijn verbonden. Aan de 55 dB(A)-lijn worden geen regels gekoppeld.

6. In artikel 31 van de regels is de gebiedsaanduiding “geluidzone – industrie” opgenomen. De regels laten alleen met een afwijking toe dat een woning in de geluidzone mag worden gebouwd. In de uitleg bij punt 5. is reeds uiteengezet dat er in het ontwerp twee gebiedsaanduidingen worden opgenomen: ‘geluidzone – industrie’ en ‘geluidzone – industrieterrein Wet geluidhinder’. Deze opzet stemt overeen met de opbouw van de geluidzone behorende bij het bestemmingsplan “Industrieterrein Haven Cuijk 2011”, vastgesteld op 20 juni 2011.

De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' ligt tussen het feitelijke industrieterrein met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de 50 dB(A)-lijn uit het Koninklijk Besluit. Het beoogde bouwperceel van reclamant ligt binnen deze gebiedsaanduiding. In de regels wordt de afwijking omgezet naar een bouwrecht onder voorwaarden. Daardoor komt de afwijkingsprocedure te vervallen:

Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder worden gebouwd, tenzij:

- a. *een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend; of*
- b. *uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op enige gevel van de betrokken woning of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.*

De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrieterrein Wet geluidhinder' ligt op het feitelijke industrieterrein met de bestemming 'Bedrijventerrein'. De regeling uit het bestemmingsplan "Industrieterrein Haven Cuijk 2011" dient als basis:

geluidzone - industrieterrein Wet geluidhinder

Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrieterrein Wet geluidhinder' zijn de gronden, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming cq. instandhouding van de geluidsruimte van het industrieterrein 'Nutricia', zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Koninklijk Besluit 6 december 1990).

Bouwregels

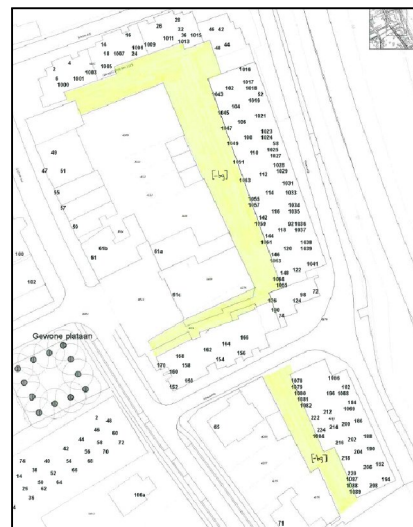
Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrieterrein Wet geluidhinder' mogen geen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder worden gebouwd.

Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten voor geluidgevoelige functies.

7. De bestemming 'achterterreinen' uit het bestemmingsplan "Sint Maarten" is abusievelijk niet goed overgenomen. Zowel de vigerende bouwregels als de feitelijke situatie laten een normaal gebruik als achtertuin niet toe. De gronden worden gebruikt voor parkeren en als toegang tot de garages behorende bij de appartementen. Alleen terreinafscheidingen en bouwwerken geen gebouw zijnde ter geleiding van het verkeer zijn toegestaan.

In de regels van de bestemming 'Wonen' wordt de bouwaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Binnen deze aanduiding worden alleen terreinafscheidingen en bouwwerken geen gebouw zijnde ter geleiding van het verkeer toegestaan. De aanduiding gaat gelden voor de achterterreinen van alle appartementgebouwen aan het Maasveld.



8. De bestemming 'MG, meergezinswoningen' uit het bestemmingsplan "Sint Maarten" is abusievelijk niet goed overgenomen. De vigerende regels laten in de onderste bouwlaag alleen trappenhuizen, inpandige bergingen, inpandige opstelplaatsen voor motorvoertuigen en op bepaalde plaatsen onderdoorgangen toe. In het voorontwerp zijn deze niet duidelijk genoeg omschreven. Dit zal in het ontwerp aangepast worden met de aanduiding 'bijgebouwen', op basis van de vigerende regels.
9. De meest recente informatie wordt gebruikt voor de ondergronden en het intekenen van bestemmingen. Voor het ontwerp worden, indien beschikbaar gekomen, nieuwe ondergronden gebruikt.
10. In de begrippenlijst wordt Normaal Amsterdams Peil opgenomen.
11. Een zoekopdracht naar de woorden 'wooneenheid', 'wooneenheden' en 'woon' hebben geen resultaat opgeleverd. Het begrip 'wooneenheid' komt volgens het zoekprogramma niet voor in de regels van het voorontwerp. Het is daarom niet nodig om dit begrip nader toe te lichten.
12. Het bestemmingsplan "Kouwenberg 1988" wordt toegevoegd aan de overzichtslijst in de toelichting.

Verwerking

De verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. De diepte van het bouwvlak aan de achterzijde wordt niet aangepast.
Het bouwvlak wordt aan de noordzijde niet verruimd (zie ook punten 2 en 4).
In paragraaf 5.3.2 van de toelichting wordt aan de kop 'Bouwvlak' tekst toegevoegd over de vuistregel van 8 meter tussen achterste grens bouwvlak en achterste perceelsgrens.
2. De diepte van het bouwvlak aan de voorzijde wordt niet aangepast.
3. de gebruiksregels als volgt aangepast:
"Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
4. In lijn met de vigerende regels is het voldoende om één bouwvlak op te nemen met:
- een breedte van 12 meter;
- een afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter;
- de voorgevelrooilijn in het verlengde van Grotestraat 65
- een diepte van 12 meter.
5. Paragraaf 4.3.4 van de toelichting wordt nader uitgewerkt.
6. De afwijkingsregels in de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' worden inhoudelijk onder de bouwregels geplaatst. De afwijkingsprocedure komt hiermee te vervallen.
De gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrieterrein Wet geluidhinder' wordt toegevoegd op basis van de regeling uit bestemmingsplan "Industrieterrein Haven Cuijk 2011".
7. In de regels van de bestemming 'Wonen [gs]' wordt de functieaanduiding 'parkeerterrein' opgenomen.
8. In de regels van de bestemming 'Wonen [gs]' wordt de functieaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.
9. De meest recente ondergronden worden gebruikt voor het ontwerp.
10. In de begrippenlijst wordt 'Normaal Amsterdams Peil' opgenomen.
11. Het begrip 'wooneenheid' komt volgens het zoekprogramma niet voor in de regels van het voorontwerp. Het is daarom niet nodig om dit begrip nader toe te lichten.
12. Het bestemmingsplan "Kouwenberg 1988" wordt toegevoegd aan de overzichtslijst in de toelichting.

3) N.V. Nederlandse Gasunie

Inhoud reactie

De N.V. Nederlandse Gasunie ziet aanleiding om opmerkingen te maken over haar belangen. In het plangebied liggen twee gastransportleidingen en een gasontvangststation.

Het eerste verzoek is om de belemmeringenstrook genoemd in de dubbelbestemming "Leiding – Gas" van 7,00 m terug te brengen naar 4,00 m. Verwezen wordt naar artikel 14, eerste lid Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het tweede verzoek is de planologische bescherming van de gasleiding Z-518-06-KR-003-BB te laten vervallen, aangezien de leiding buiten bedrijf is. In de regels en op de verbeelding hoeven geen verwijzingen meer te staan naar de leiding.

Het derde verzoek betreft het gasontvangststation Z-290 op het terrein van Nutricia aan de Grotestraat 91. Rond een gasontvangststation gelden veiligheidsafstanden voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Het vierde verzoek is om de plicht van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden uit te breiden. De nu opgenomen werken en werkzaamheden bieden onvoldoende waarborgen voor een veilig en bedrijfszeker gastransport en de beperking van gevaar voor personen en goederen. Verzocht wordt om de volgende werken en werkzaamheden toe te voegen aan de dubbelbestemming "Leiding – Gas":

- het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- het permanent opslaan van goederen.

Het vijfde verzoek is het opnemen van de aangeleverde informatie over het groepsrisico rond de gastransportleidingen. De informatie kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico bij verdere planontwikkeling.

Overweging

Het eerste verzoek om de belemmeringenstrook te verkleinen naar 4,00 m (gemeten vanuit het hart van de leiding) komt ten goede van de gebruiksmogelijkheden van de aansluitende gronden.

Het tweede verzoek om de planologische bescherming van de gasleiding Z-518-06-KR-003-BB te laten vervallen wegens buiten gebruikstelling, levert geen bezwaren op.

Het derde verzoek is om veiligheidsafstanden voor gasontvangststation Z-290 op te nemen. Het aanwezige gasontvangststation heeft een inlaatzijdige werkdruk van 40 bar en een capaciteit van 1.800 Nm³/uur. Het is daarmee een gasdrukmeet- en regelstation categorie C volgens het Activiteitenbesluit. In de omgevingsvergunning van Nutricia zijn in de voorwaarden voor categorie C, alle stations t/m 40.000 m³/uur de volgende veiligheidsafstanden opgenomen:

- voor woningen: 15 meter.
- voor kwetsbare objecten categorie I: 15 meter;
- voor beperkt kwetsbare objecten categorie II: 4 meter.

Uit de omgevingsvergunning blijkt dat er een tweede gasreducerinstallatie aanwezig is. Het gaat om een 'kastmodel' met een inlaatzijdige werkdruk van 8 bar en een capaciteit van 200 Nm³/uur. Het is daarmee een gasdrukmeet- en regelstation categorie B volgens het Activiteitenbesluit. In de omgevingsvergunning van Nutricia zijn in de voorwaarden voor categorie B: kaststation de volgende veiligheidsafstanden opgenomen:

- voor woningen: 6 meter.
- voor kwetsbare objecten categorie I: 6 meter;
- voor beperkt kwetsbare objecten categorie II: 4 meter.

Binnen deze veiligheidsafstanden liggen geen (beperkt) kwetsbare objecten. Om deze situatie te behouden wordt geregeld dat nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet gebouwd of in gebruik mogen worden genomen op de gronden van Nutricia. Deze regeling is niet beperkend voor de huidige bedrijfsvoering van Nutricia.

Het vierde verzoek om de planologische bescherming van de belemmeringenstrook uit te breiden, levert geen bezwaren op.

Het vijfde verzoek om de aangeleverde informatie over het groepsrisico rond de gastransportleidingen op te nemen in de toelichting, levert geen bezwaren op.

Verwerking

De verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. De belemmeringenstrook krijgt een breedte van 4,00 m gemeten vanuit het hart van de gasleiding.
2. De belemmeringenstrook van gasleiding Z-518-06-KR-003-BB wordt van de verbeelding gehaald, waarmee alle planologische bescherming komt te vervallen.
3. Nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten mogen niet gebouwd of in gebruik worden genomen binnen de bestemmingen "Bedrijf" en "Bedrijventerrein".
4. De volgende werken en werkzaamheden worden toegevoegd aan de dubbelbestemming "Leiding – Gas":
 - a. *het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;*
 - b. *het permanent opslaan van goederen;*
 - c. *het tijdelijk en permanent opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren.*
5. de aangeleverde informatie over het groepsrisico rond de gastransportleidingen wordt opgenomen in de toelichting.

4) Jhr. Drs. P. de Lange van Bergen en A.A.C.M. de Lange van Bergen – Huige (mevr.) en Tandartsenpraktijk Cuijk

Inhoud reactie

Het eerste verzoek is om de bestemming 'Wonen' ter plaatse van Jan van Cuijkstraat 4a en 4b te veranderen naar 'Dienstverlening', met de mogelijkheid van 'Kantoor'. Dit stemt overeen met de doorlopen planologische procedure voor de aanwezige tandartsenpraktijk met appartement.

Het tweede verzoek betreft de omvang van het bouwvlak van Stationsstraat 13-15 en de daaraan gekoppelde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. Omdat een deel van de huidige bijgebouwen buiten het bouwvlak valt, zijn er feitelijk geen bouwmogelijkheden meer voor bijgebouwen. Dit kan opgelost worden door de huidige aanwezige bebouwing inclusief de platte daken als bouwvlak te bestemmen.

Het derde verzoek betreft de wijze waarop Stationsstraat 6 is bestemd. Ten eerste verdient de woning de aanduiding 'karakteristiek' vanwege de cultuurhistorische achtergrond, zijnde een verbouwde paardenstal. Ten tweede is het deel van de bestemming aan de Molenstraat rigoureus veranderd met een bouwvlak voor een winkel/woning. Het bouwvlak is veel dieper dan nodig, gezien de omliggende winkelbebouwing. De omvang van het bouwvlak zal tot parkeerproblemen leiden voor de toekomstige gebruikers/bewoners aan de Molenstraat. De bebouwing kan tot aan Stationsstraat 6 komen, waardoor de daglichttoetreding afneemt en daarmee de gebruiksmogelijkheden van de woning. Er zijn geruchten dat een nieuwe woning aan de Stationsstraat gebouwd gaat worden, terwijl daar drie monumentale bomen staan. Het slopen en herbouwen van de woning op een andere plaats wordt als bezwaarlijk ervaren, omdat dit het karakter en leefklimaat van de Stationsstraat negatief zal beïnvloeden.

Ten derde is een deel wel en een deel niet met kruisjes ingetekend: wat is hiervan de betekenis. Ten slotte lijkt het bouwvlak van de Stationsstraat 6 vergroot in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan.

Het vierde verzoek betreft het niet meer benoemen van de voortuinen als tuin bij de panden in de Stationsstraat. Hierdoor kan het karakter van de straat totaal veranderen. Dit kan opgelost worden door de voortuinen weer als 'Tuin' te bestempelen. Dit geldt ook voor het stuk tuin bij het gemeentehuis.

Overweging

In het vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997" is het adres Jan van Cuijkstraat 4 bestemd als 'Kantoren'. Op 1 juni 2004 is een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO verleend voor een praktijkruimte (tandarts) en een bovenwoning. De bovenwoning is functioneel niet gekoppeld aan de praktijkruimte.

In het voorontwerp is het pand bestemd voor 'Wonen' (vrijstaand) en is alleen een tandartspraktijk als aan-huis-verbonden-beroep mogelijk. Aan de ruimtelijke voorwaarden van een aan-huis-verbonden-beroep wordt echter niet voldaan. Een betere bestemming is 'Maatschappelijk', te vergelijken met de grote tandartsenpraktijk aan de Stationsstraat 20. Om de bovenwoning mogelijk te maken wordt de aanduiding 'wonen' toegevoegd.

Het tweede verzoek betreft de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen bij de woning aan de Stationsstraat 13-15. De omvang van het bouwvlak staat los van de oppervlakte aan bijgebouwen dat aan de woning toegevoegd mag worden. Het bouwvlak is ingetekend om de locatie van het hoofdgebouw te bepalen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen is gekoppeld aan de oppervlakte van het bouwperceel. In het geval van Stationsstraat 13-15 is de oppervlakte van de zijerven en het achtererf meer dan 120 m², zodat maximaal 90 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Deze regeling is gelijk aan de herziening 'bijgebouwen stedelijk gebied (2002)' dat van toepassing is verklaard op "Cuijk Centrum 1997".

Het derde verzoek behandelt verschillende aspecten van Stationsstraat 6.

Ten eerste wordt de aanduiding 'karakteristiek' alleen gekoppeld aan panden opgenomen in de "Actualisatielijst karakteristieke objecten", zoals vastgesteld door het college op 29 maart 2011 of aan panden die in een geldend bestemmingsplan een vergelijkbare bescherming genieten. Het bestemmingsplan is volgend op de Actualisatielijst. Stationsstraat 6 is niet opgenomen in de Actualisatielijst, net zomin als Stationsstraat 8. Echter, nader onderzoek heeft het volgende uitgewezen. De woningen aan de Stationsstraat 6, 8 en 10 vormde vroeger een gezamenlijk ensemble, waarin nr. 8 de woning was, nr. 6 de paardenstal en nr. 10 het koetshuis. Eén van de twee monumentale beuken stamt uit de bouwperiode. Op dit moment wordt overwogen om Stationsstraat 6 alsnog de aanduiding 'karakteristiek' te geven. Hiervoor is aparte besluitvorming nodig.

In de regels wordt de mogelijkheid opgenomen om de aanduiding 'karakteristiek' toe te voegen aan objecten als daarvoor een verzoek is ingediend en toegekend. De wijzigingsvoorwaarden zijn daarbij gelijk aan de selectievoorwaarden van de Actualisatielijst: cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en ensemblewaarden, herkenbaarheid/gaafheid en zeldzaamheid.

Ten tweede de bestemming van Stationsstraat 6. In het vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997" is het perceel bestemd voor 'Woningen, vrijstaand' en 'Tuin'. Alleen binnen het bouwvlak in de bestemming 'Woningen' is het toegestaan een woning te bouwen. De woning mag worden gesloopt en binnen het bouwvlak worden herbouwd.

De bestemming 'Centrum-2' in het voorontwerp is toegekend omdat vrijwel de gehele Molenstraat een centrumfunctie heeft, vooral detailhandel en dienstverlening.

Het intekenen van de bouwvlakken is gebaseerd op de vigerende centrumbestemmingen rondom het Louis Janssenplein. Deze bouwvlakken bestaan uit grote, op zichzelf staande 'blokken' of 'blokken' die met de zijerven grenzen aan andere bestemmingen. De situatie van de Molenstraat zuidzijde wijkt af, omdat de centrumbestemmingen met de achtererven aansluiten op andere bestemmingen.

De regels van het voorontwerp maken het mogelijk dat het gehele bouwvlak wordt bebouwd met een maximale hoogte van 3 meter en maximaal 10 meter ter plaatse van Molenstraat 21 en 23. Het gehele achtererf van Stationsstraat 6 mag dus bebouwd worden met een maximale hoogte van 3 meter. In het vigerende bestemmingsplan zijn wel oppervlakterestricties en kleinere bouwvlakken opgenomen.

In het ontwerp zal de bestemming 'Centrum-2' opnieuw worden ingetekend, waarbij meer wordt aangesloten op het vigerende plan:

- de bestemming 'Wonen' bij Stationsstraat 6 wordt vergroot met 10,00 m naar het noorden;
- oppervlakterestricties voor centrumbebouwing overnemen;
- bouwhoogterestricties voor centrumbebouwing overnemen;
- aanpassing ligging bouwvlakken binnen centrumbebouwing.

Ten derde hebben de 'kruisjes' te maken met de dubbelbestemmingen 'Archeologie 1-5'. Alle gronden waarvan onbekend is of er archeologische waarden aanwezig zijn, krijgen een bepaalde verwachtingswaarde toegekend. De gronden rondom het gemeentehuis zijn in meerdere malen onderzocht en hebben een zeer lage trefkans. Daarom is er geen verwachtingswaarde, de 'kruisjes', voor de gronden opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is meer informatie te vinden.

Ten vierde is het bouwvlak groter ingetekend dan in het vigerende plan. De zuidwest hoek is bij het bouwvlak getrokken. In deze hoek staat echter een monumentale boom die bescherming geniet. Het bebouwen van deze gronden is alleen onder voorwaarden toegestaan. Het opnemen van een bouwvlak is in tegenstelling met de doelstelling om de monumentale boom te beschermen. Nu het vigerende plan en de monumentale boom bebouwing uitsluiten, kan het bouwvlak worden verkleind, zoals opgenomen in het vigerende plan.

Het vierde verzoek om de bestemming 'Tuin' terug te brengen, is niet noodzakelijk. In de regels is opgenomen dat bijgebouwen en overkappingen alleen 3 meter achter de oorspronkelijke voorgevel mogen worden gebouwd. Dit is afdoende om het voorerf vrij te houden van bebouwing.

Verwerking

De verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. De bestemming ter plaatse van Jan van Cuijkstraat 4a-4b wordt veranderd naar 'Maatschappelijk', met de aanduiding 'wonen' om de bovenwoning mogelijk te maken.
2. Het bouwvlak van Stationsstraat 13-15 wordt niet vergroot.
3. Op dit moment wordt overwogen om Stationsstraat 6 alsnog de aanduiding 'karakteristiek' te geven.

In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'karakteristiek' toe te kunnen voegen, onder voorwaarden dat cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en ensemblewaarden, herkenbaarheid/gaafheid en zeldzaamheid aantoonbaar zijn.

In het ontwerp komt de bestemming 'Centrum-2' te vervallen en wordt vervangen door de aparte bestemmingen, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan:

- a. oppervlakterestricties voor centrumbebouwing overnemen;
- b. bouwhoogterestricties voor centrumbebouwing overnemen;
- c. aanpassing ligging bouwvlakken binnen centrumbebouwing.

De 'kruisjes' oftewel de dubbelbestemming 'Archeologie 1-5' zijn voldoende toegelicht. Het bouwvlak van Stationsstraat 6 wordt ingetekend zoals in het vigerende plan.

4. De bestemming 'Tuin' wordt niet teruggebracht.

5) M.C.P. van Kempen

Inhoud reactie

Het eerste verzoek betreft het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' voor het pand Stationsstraat 6:

- het pand maakte oorspronkelijk deel uit van het Rijksmonument Stationsstraat 8 als paardenstal/bijgebouw en dateert uit begin 1900;
- er zijn geen zwaarwegende maatschappelijke belangen om hier van af te zien;
- in de rij Stationsstraat 4 tot en met 12 geniet alleen 6 geen bescherming;

Het tweede verzoek is gericht op het toekennen van een bouwvlak voor winkel/woonhuizen in de tuin van Stationsstraat 6. Het bouwvlak is dieper dan de omliggende winkels/woonhuizen. De lichtinval kan door de bebouwing ernstig beperkt worden. De oplossing kan zijn om het bouwvlak aan te passen aan de diepte van de bestaande panden aan de Molenstraat. De bevoorrading van de winkels dient via de Molenstraat te verlopen.

Het derde verzoek betreft de mogelijkheid van sloop van Stationsstraat 6 en het ontbreken van een herbouwplicht. De sloop van Stationsstraat 6 is bezwaarlijk omdat het een karakteristiek pand is. Sloop zonder herbouwplicht kan leiden tot ontsluiting van het bouwvlak aan de Molenstraat en een parkeerterrein in de huidige tuin. Dit kan leiden tot overlast bij Stationsstraat 4 en 8, alsmede de tegenover gelegen panden. Het historische- en groene karakter van de straat dient behouden te blijven.

Overweging

Voor de Overweging van de drie verzoeken wordt verwezen naar inspraakreactie 4, derde verzoek.

Verwerking

De verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. Op dit moment wordt overwogen om Stationsstraat 6 alsnog de aanduiding 'karakteristiek' te geven.
2. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'karakteristiek' toe te kunnen voegen, onder voorwaarden dat cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en ensemblewaarden, herkenbaarheid/gaafheid en zeldzaamheid aantoonbaar zijn.
3. In het ontwerp komt de bestemming 'Centrum-2' te vervallen en wordt vervangen door de aparte bestemmingen, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan:
 - a. oppervlakterestricties voor centrumbebouwing overnemen;
 - b. bouwhoogterestricties voor centrumbebouwing overnemen;
 - c. aanpassing ligging bouwvlakken binnen centrumbebouwing.

6) Ir. G. van Duijnhoven en A.P.M. Nieste

Inhoud reactie

Het eerste verzoek is om de bestemming 'Wonen' te veranderen naar 'Detailhandel-1' voor Kaneelstraat 23 en 25. Nummer 23 is volledig in gebruik als kantoor van een architectenbureau, nummer 25 wordt bewoond en gebruikt als atelier voor reparatie en bouwen van uurwerken, fotoapparatuur en diverse prototypen. Het 'bouwblok' Kaneelstraat 17 t/m 27^E krijgt dan dezelfde bestemming, wat voor duidelijkheid en structuur kan zorgen. De woonfunctie van de Fraterstraat 1 is daarbij een aandachtspunt.

Het tweede verzoek is om de bestemming 'Wonen' van de Kaneelstraat 56A en verder aan te passen, aangezien hier een bibliotheek, commerciële ruimten en bovenwoningen gevestigd zijn.

Overweging

Bij het toekennen van bestemmingen wordt de vigerende bestemming als basis gebruikt. Alleen als het feitelijke gebruik afwijkt en hiervoor in het verleden toestemming is verleend of onder de huidige beleidslijnen toestemming kan worden verleend, wordt een andere bestemming toegekend. De vigerende bestemming van Kaneelstraat 23 en 25 is 'Woningen' en is als zodanig overgenomen in het voorontwerp. Bevestigd is dat op Kaneelstraat 23 een architectenbureau gevestigd is en het pand niet bewoond wordt. Een architectenbureau is een zakelijke dienstverlener. Nummer 25 wordt wel bewoond en heeft een klein atelier als nevenactiviteit.

Het toekennen van 'Detailhandel-1' betekent dat de mogelijkheden voor de vestiging van detailhandel buiten het kernwinkelgebied toeneemt. Dat is gezien de huidige stagnatie en verwachte krimp van vloeroppervlakte aan detailhandel ongewenst. Het positief bestemmen van zakelijke dienstverlening in de bestemming 'Wonen' is wel acceptabel, door de functie 'dienstverlening' toe te voegen aan de woonbestemming. De woonfunctie aan de Fraterstraat 1 blijft gehandhaafd.

De bestemming ter plaatse van Kaneelstraat 56A en verder wordt aangepast om de commerciële ruimten op de begane grond mogelijk te maken. Momenteel zijn er een tandartsenpraktijk en een huurdersbelangenvereniging gevestigd.

Verwerking

De verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. Kaneelstraat 23 en 25 krijgen de aanduiding 'dienstverlening', waarmee naast wonen ook dienstverlening in het pand wordt toegestaan;
2. Kaneelstraat 56A en verder krijgen voor de begane grond naast de aanduiding 'maatschappelijk' ook de aanduiding 'dienstverlening'.

7) G.J.M. Hendriks

Inhoud reactie

Het verzoek is om de bestemming 'Horeca' te veranderen naar 'Wonen' ter plaatse van Stationsstraat 24. Het horecapand wordt alleen nog gebruikt voor een paar feesten per jaar en de huisvesting van arbeiders. Er is sprake van overlast.

Overweging

In het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum 1997' heeft het pand de bestemming 'Horeca' gekregen. In de eerste bouwlaag is horeca toegestaan, in de overige bouwlagen wonen. In het voorontwerp is zijn deze rechten gerespecteerd, waarbij de horeca-activiteiten zijn beperkt tot categorie I en II. Dat betekent dat een café en zaalverhuur niet is toegestaan, tenzij met een afwijking (omgevingsvergunning) van de gebruiksregels. Aangezien ter plaatse altijd een café is gevestigd en er een horecavergunning voor een café is verleend, dient deze activiteit planologisch positief bestemd te worden.

Verwerking

Het verzoek wordt als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. Bij rechte worden horeca-activiteiten uit categorie I en III toegestaan. De in het voorontwerp bij rechte toegekende categorie II komt te vervallen.

8) C.M. Rutten

Inhoud reactie

Het eerste verzoek is om de huidige goothoogte van 3,00 meter van de woning aan de Stationsstraat 6 te handhaven en deze als maximale goothoogte op te nemen. De in het voorontwerp opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van 6,00 meter, respectievelijk 10,00

meter leidt tot een zware inbreuk op de privacy en past niet bij de omliggende villa-achtige woningen met afwijkende maatvoering.

Het tweede verzoek betreft de onduidelijkheid over de maatvoering van de centrumbestemming aan de zijde Molenstraat. Dit kan worden opgelost door te verduidelijken dat de maximale bouwhoogte van 10,00 meter van toepassing is op de eerste 10,00 meter, en dat daarna een maximale bouwhoogte van 3,00 meter van toepassing is.

Het derde verzoek is om maximaal bebouwingspercentage op te nemen voor de centrumbestemming, bijvoorbeeld 50%, zodat niet het hele bouwvlak volgebouwd kan worden.

Overweging

In het vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum" is gebruik gemaakt van drie categorieën van goot- en bouwhoogtes. In de Stationsstraat komen alle drie categorieën voor, wat duidt op afwisselende maatvoering. Deze afwisseling is ook terug te vinden in de meeste oudere centrumstraten, zoals de Molenstraat, Kaneelstraat en Grotestraat. Als standaard maatvoering is de laatste jaren voor de goothoogte 6,00 meter gehanteerd en voor de bouwhoogte 10,00 meter. In het ontwerp wordt meer aandacht besteed aan het overnemen van maatvoering uit de vigerende plannen. Afwijkingen van deze standaardmaten worden op de verbeelding weergegeven.

Voor de overwegingen van het tweede en derde verzoek wordt verwezen naar inspraakreactie **4**).

Verwerking

De verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. De variëteit aan goot- en bouwhoogtes wordt teruggebracht;
2. Op dit moment wordt overwogen om Stationsstraat 6 alsnog de aanduiding 'karakteristiek' te geven.

In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'karakteristiek' toe te kunnen voegen, onder voorwaarden dat cultuurhistorische-, architectuurhistorische- en ensemblewaarden, herkenbaarheid/gaafheid en zeldzaamheid aantoonbaar zijn.

In het ontwerp komt de bestemming 'Centrum-2' te vervallen en wordt vervangen door de aparte bestemmingen, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan:

- a. oppervlakterestricties voor centrumbebouwing overnemen;
- b. bouwhoogterestricties voor centrumbebouwing overnemen;
- c. aanpassing ligging bouwvlakken binnen centrumbebouwing.

9) F. Stevens (Enorm Stevens)

Inhoud reactie

Het eerste verzoek is om de bestemming 'Wonen' ter plaatse van Kaneelstraat 20 en Veldweg 1 om te zetten naar een woon/winkel- respectievelijk een woon/bedrijfsbestemming. Op de begane grond de winkel en bedrijf, en op de verdieping wonen.

Het tweede verzoek is om de percelen met nummers 2744, 5543 en 5547 bij het bouwvlak te betrekken.

Het derde verzoek is om de bouw- en goothoogte voor de panden Kaneelstraat 20 en Veldweg 1-3-5 aan te passen naar 10 meter.

Het vierde verzoek is om de uitbreidingsrestrictie van 20% uitbreiding van het vloeroppervlak te laten vervallen, zodat het hele bouwvlak bebouwd kan worden.

Overweging

In het vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997" hebben de gronden de bestemming 'Detailhandel en Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is op de begane grond detailhandel en dienstverlening mogelijk en op de verdieping wonen. Dienstverlenende activiteiten zijn echter wat anders dan bedrijfsactiviteiten. Een passende aanduiding is 'bedrijf'.

De genoemde percelen zijn in eigendom van de reclamant en worden ook door reclamant gebruikt. Er is geen bezwaar om het bestemmingsvlak 'Detailhandel-1' te vergroten met de percelen. Het bouwvlak wordt echter niet vergroot: de percelen zijn een achterterrein met meer beperkte bouw mogelijkheden, net als in het geldende bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 9,00 m toe. Dit is een veel voorkomende maat in en rond het centrum en vooral in de meer historische straten zoals de Kaneelstraat en de Veldweg. Op 6 mei 2010 heeft reclamant een verzoek ingediend om de panden Kaneelstraat 20 en Veldweg 1-3-5 aan te passen (in kopie bij inspraakreactie gevoegd). In het schetsplan is uitgegaan van een bouwhoogte van 9,00 m, met uitzondering van de liftopbouw van 10,00 m. Voor laatstgenoemde bouwwerken bestaan echter uitzonderingsregels. In het voorontwerp en het ontwerp van bestemmingsplan "Cuijk Centrum" is een 10% regeling opgenomen. Indien noodzakelijk geacht, kan een maximale bouwhoogte van 9,90 m worden toegestaan. Zoals gezegd, voor het schetsplan van 6 mei 2010 was deze mogelijkheid niet nodig geweest. Er is geen reden om deze maat aan te passen.

Het laten vervallen van de uitbreidingsrestrictie is niet wenselijk. Er wordt in feite gevraagd om een uitzondering te maken op een beleidsregel uit het vigerende plan. Het doel van deze beleidsregel is om te voorkomen dat winkels gelegen buiten het winkelcentrumgebied een te grote concurrent worden van het winkelcentrumgebied. Binnen het winkelcentrumgebied mag het hele bouwvlak worden bebouwd als stimulans om daar een vestiging te openen. De winkels op grotere afstand, meestal omringd door woningen, mogen slechts beperkt uitbreiden. Daarmee wordt ook getracht een goede woonsituatie te behouden voor de omliggende woningen. In het concrete geval van Kaneelstraat 20 en Veldweg 1-3-5 is er geen reden om af te wijken van de algemene regel.

Verwerking

De verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. De functieaanduiding 'bedrijf' wordt toegevoegd aan het pand Veldweg 1.
2. De percelen met nummers 2744, 5543 en 5547 krijgen de bestemming 'Detailhandel-1'.
3. De maatvoering wordt niet aangepast.
4. De uitbreidingsrestrictie wordt niet aangepast.

10) J.E.M. van Tartwijk en C.J.F. Maas

Inhoud reactie

Het verzoek is om de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Maatschappelijk' te kunnen wijzigen naar 'Centrum-2' aan de Triangel/Kaneelstraat te laten vervallen. De wijziging zal leiden tot belemmering van het huidige uitzicht en een enorme schending van de privacy.

Overweging

De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997". Het gebouw 'de Triangel' wordt op korte termijn gesloopt en maakt plaats voor een parkeerterrein. Het parkeerterrein is nodig in verband met de capaciteitsvergroting van de schouwburg: meer bezoekers betekent meer vraag naar parkeerplaatsen. De bestemming 'Maatschappelijk' in het voorontwerp wordt daarom aangevuld met de activiteit 'parkeren'. Het bestemmingsvlak wordt aan de oostzijde verkleind vanwege de uitbreiding van de schouwburg (bestemming 'Cultuur en ontspanning').

Verwerking

1. De wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' blijft behouden.
2. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt aangevuld met de activiteit 'parkeren'.
3. De bestemming 'Maatschappelijk' wordt aan de oostzijde verkleind.

11) C.R.C Reijs

Inhoud reactie

Het eerste verzoek is om nader toe te lichten wat de 'Wro-zone – wijzigingsgebied 3' betekent voor Kaneelstraat 8.

Het tweede verzoek is om de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Maatschappelijk' te kunnen wijzigen naar 'Centrum-2' aan de Triangel/Kaneelstraat te laten vervallen. De wijziging zal leiden tot belemmering van het huidige uitzicht en een enorme schending van de privacy.

Overweging

De wijzigingsbevoegdheid is verkeerd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997". Met de wijzigingsbevoegdheid werd een stimulering van de centrumfunctie beoogd in de Kaneelstraat. Dit, door dienstverlening en detailhandel toe te staan. In het voorontwerp is het juiste gebied aangeduid, maar is de wijzigingsbevoegdheid niet in de regels opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 33 van de Algemene regels van het voorontwerp geldt voor de locatie bij het station in de Stationsstraat.

Voor de overweging van het tweede verzoek wordt verwezen naar inspraakreactie **10**).

Verwerking

1. De wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' blijft behouden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 7 februari 2012.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,
mr. W.A.G. Hillenaar

de secretaris,
P.M. van de Koolwijk