



gemeente Cuijk

**Bestemmingsplan Cuijk De Valuwe,
fase 3 en 4**



bestemmingsplan Cuijk De Valuwe,
fase 3 en 4

gemeente Cuijk

status: vastgesteld
datum: 28 september 2015
projectnummer: 220200R.2011
adviseur: Rnu



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



ALGEMENE INHOUDSOPGAVE

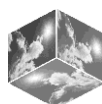
Toelichting

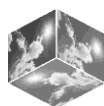
Voor inhoud zie inhoudsopgave toelichting

Regels

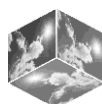
Voor inhoud zie inhoudsopgave regels

Verbeelding





TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Aanleiding en doel	1
1.3 Plangebied	2
1.4 Geldende bestemmingsplannen	2
1.5 Leeswijzer	3
2 HUIDIGE SITUATIE	4
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
2.2 Functies	5
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Regionaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
4 PLANBESCHRIJVING	14
4.1 Stedenbouwkundig plan voor fase 3 en 4	14
4.2 Beeldkwaliteit	15
4.3 Projectbeschrijving middengebied	15
5 UITVOERINGSASPECTEN	18
5.1 Milieuaspecten	18
5.2 Fysieke aspecten	20
5.3 Haalbaarheid	23
5.4 Handhaafbaarheid	23
6 JURIDISCHE VERANTWOORDING	25
6.1 Algemeen	25
6.2 Toelichting op de verbeelding	25
6.3 Toelichting op de regels	25
7 PROCEDURE	30
7.1 De te volgen procedure	30
7.2 Vooroverleg en inspraak	30
7.3 Zienswijzen	31



BIJLAGEN

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Notitie beeldkwaliteit en oplegnotitie voor middengebied

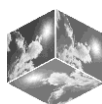
Bijlage 3: Parkeercijfers middengebied

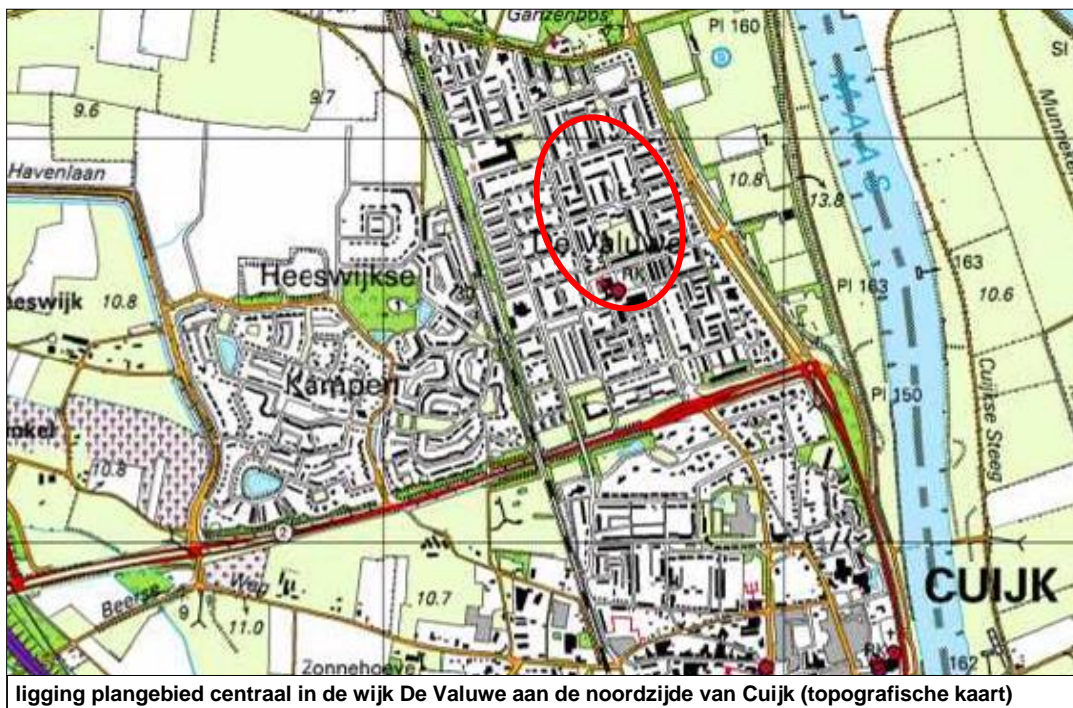
Bijlage 4: Aanvullend akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Water- en rioleringsplan

Bijlage 6: Financiële onderbouwing samenwerkingsovereenkomst

Bijlage 7: Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg





ligging plangebied centraal in de wijk De Valuwe aan de noordzijde van Cuijk (topografische kaart)

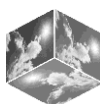
1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De wijk De Valuwe in Cuijk is hier en daar verouderd. De woningen en voorzieningen zijn gedateerd en het groen is aan herinrichting toe. De gemeente Cuijk is daarom in samenwerking met Stichting Mooiland een revitaliseringstraject gestart. De afgelopen jaren zijn delen van de wijk De Valuwe al aangepakt en van een nieuw jasje voorzien (fase 1 en 2). Wat nog resteert zijn fase 3 en 4. Dit gebied centraal in de wijk zal de komende jaren worden geherstructureerd. het onderhavige bestemmingsplan biedt daarvoor de planologische basis.

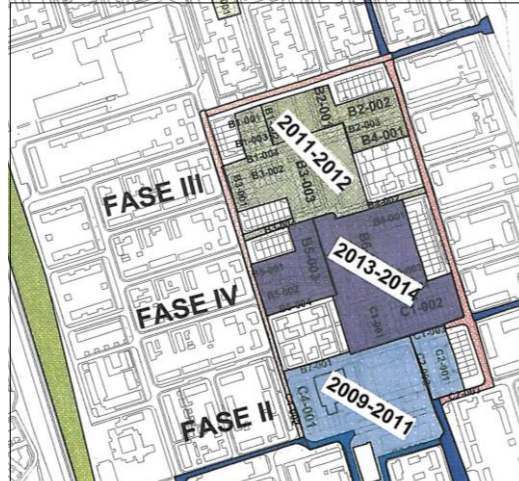
1.2 Aanleiding en doel

De revitalisering van de wijk de Valuwe wordt zogenoemd gefaseerd uitgevoerd. Gestart is met fase 1 (omgeving Looiergaarde), waarna begonnen is aan fase 2 (Valuweplein). Voor beide fasen bestaan inmiddels vastgestelde bestemmingsplannen en de plannen zijn ook al deels in uitvoering. Fase 3 en 4 omvatten het centrale deel van de wijk, gelegen tussen de wegen Robijnlaan, De Valuwe, Goudenrijderstede en Crusaatstede. Fase 3 vormt daarbij het noordelijke deel van het plangebied en fase 4 het zuidelijke deel. De uitvoering van fase 3 staat gepland voor 2015, voor fase 4 is dat 2017.





reeds herontwikkeld gebied fase 2,
grenzend aan fase 4



faseringskaart

Voor de ontwikkeling van fase 3 en 4 moet het bestemmingsplan dus nog gewijzigd worden. Door middel van deze bestemmingsplanherziening worden de nagestreefde ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd.

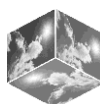
1.3 Plangebied

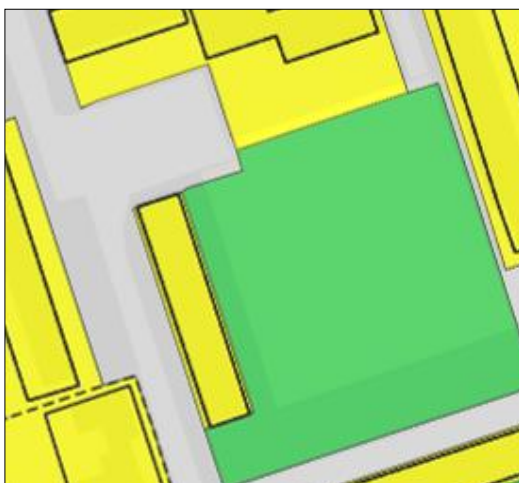
De wijk De Valuwe is gelegen in het noordoosten van de kern Cuijk en grenst aan de noordzijde aan het buitengebied. Aan de westzijde wordt de wijk begrensd door de spoorlijn Venlo-Nijmegen. Aan de zuidzijde door de Beersebaan, de belangrijkste invalsweg van de kern Cuijk. Aan de oostzijde van De Valuwe ligt het sportpark omringd door groen en begrensd door de Maas.

Fase 3 en 4 vormen het centrale deel van de woonwijk, waarbij de Keurvorsterstede de scheiding vormt tussen beide fasen. Fase 3, ten noorden van deze weg, omvat louter woningen. Ook in fase 4, ten zuiden van de Keurvorstersede zijn met name woningen aanwezig, uitgezonderd een huisartsenpraktijk in de zuidoosthoek van het plangebied. Centraal in fase 4 ligt ook een grote groen- en speelvoorziening.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplannen 'Cuijk, De Valuwe', vastgesteld door de Raad d.d. 17 december 2012 en geheel onherroepelijk in werking. De revitalisering van de woonwijk De Valuwe, fase 3 en 4 past niet (geheel) binnen de kaders van dit plan. Door middel van het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het woongebied mogelijk gemaakt.





uitsnede vigerend bestemmingsplan (fase 4)

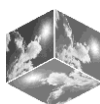


uitsnede vigerend bestemmingsplan (fase 3)

1.5 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van dit bestemmingsplan komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- beschrijving huidige situatie;
- planbeschrijving;
- beleidsbeschrijving;
- beschrijving van de uitvoeringsaspecten;
- de juridische verantwoording;
- procedurele voortgang.





© 2013 Microsoft Corporation

luchtfoto plangebied en omgeving

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De wijk de Valuwe is de eerste naoorlogse uitbreidingswijk van Cuijk en is vanaf eind jaren '50 van de vorige eeuw gefaseerd gebouwd. In de jaren na de voltooiing is de wijk gerenoveerd en verder verdicht. Van de meest recente herstructureringsplannen zijn fase 1 (noordzijde wijk) en fase 2 (centrale deel met voorzieningen) in uitvoering. Wat resteert is fase 3 en 4, het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit gebied wordt begrensd door de straten Robijnlaan, De Valuwe, Goudenrijderstede en Crusaatstede.





impressie plangebied



impressie plangebied

De huidige ruimtelijke structuur van het plangebied komt niet geheel meer overeen met de oorspronkelijke opzet van de wijk. Mede door veranderde inzichten over verkeer en parkeren is de hoofdstructuur aangepast, waardoor de wegen die het plangebied begrenzen een grotere dan wel kleiner verkeersfunctie hebben gekregen. De overige wegen in het plangebied hebben zich met name tot woonstraten ontwikkeld.

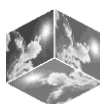
De bebouwing in het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit rijwoningen, opgebouwd uit 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. De gebruikte kleuren en materialen zijn okergele en rode bakstenen en antraciet gekleurde dakpannen. Verspreid door de wijk liggen verder enkele cluster van uit één bouwlaag en met plat dak afgedekte woningen, variërend in kleurgebruik. Tenslotte zijn in het zuiden van het plangebied 2 flatgebouwen aanwezig. Deze bestaan uit 5 bouwlagen.

De flatgebouwen betreffen huurwoningen, net als ongeveer 2/3 deel van de rijwoningen. De woningen bestaande uit één bouwlaag betreffen koopwoningen, samen met de overige rijwoningen.

De groenstructuur wordt gedomineerd door het bij de flatgebouwen aanwezige grasveld annex speelveld. Voor het overige bestaat de groenstructuur in de wijk uit verspreid gelegen snippergroen en laanbeplanting. Met name fase 3 heeft een stenig karakter.

2.2 Functies

De woonfunctie overheerst binnen het plangebied, samen met de verkeers- en groenfunctie. Uitgezonderd een huisartsenpraktijk zijn er geen andere functies. In de omgeving van het plangebied is dat wel het geval. Ten zuiden van fase 4 liggen winkelvoorzieningen aan het Valuweplein. Ten noorden van fase 3 zijn diverse maatschappelijke voorzieningen aanwezig, waaronder een basisschool.



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

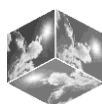
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de herstructurering van een bestaand woongebied. Het aantal woningen neemt daarbij af ten opzichte van de huidige situatie, ten bate van groenvoorzieningen en ruimte voor waterberging. De kwaliteit van de woningen neemt juist toe. Als geheel heeft het planvoornemen een positief effect op zowel de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk als op de sociaal-maatschappelijke structuur. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het besluitgebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt.

Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector.





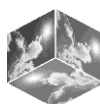
Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als ‘kern in het landelijke gebied’. Het beleid is er hier op gericht om de lokale behoefte voor verstedelijking op te vangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie stuurt aan op een concentratie van verstedelijking en vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. Er is sprake van herstructurering van bestaand stedelijke gebied, waarbij een kwaliteitsimpuls aan de woonfunctie wordt gegeven.

3.2.2 Provinciaal waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water.

Het plangebied ligt binnen het bebouwd gebied, waarvoor het waterbeheer zich richt op zodanige realisatie van de gewenste woon- en werkomstandigheden dat de waterhuishouding zoveel mogelijk bijdraagt aan de instandhouding en mogelijk verbetering van de grotere watersystemen waarvan het betreffende bebouwde gebied deel uitmaakt.

In het plan De Valuwe fase 3 en 4 is veel ruimte gereserveerd voor waterberging. Dit betreft tevens de waterbergingsvoorzieningen voor de rest van de wijk (fase 1 en 2). Daarmee wordt het huidige watersysteem aanzienlijk verbeterd en het risico op wateroverlast geminimaliseerd.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisieplus Land van Cuijk

De Structuurvisieplus bestaat uit een structuurbeeld en een programma. In het structuurbeeld is de kern Cuijk aangeduid als bestaand woongebied. Het besluitgebied bevindt zich hierbinnen. Het beheer binnen dit gebied moet zich richten op de instandhouding van de patroonspecifieke kenmerken van de kern. Verdere ontwikkeling is mogelijk met inachtneming van de specifieke kwaliteiten.

Het planvoornemen tast de bestaande kwaliteiten in het gebied alsmede de omgeving van het gebied niet aan. De herstructurering van de wijk De Valuwe versterkt juist de bestaande kwaliteiten van het woongebied.

3.3.2 Strategische visie voor het Land van Cuijk

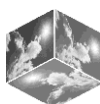
De strategische visie voor het land van Cuijk (versie 24 december 2012) zet de koers uit voor samenwerking tussen de vijf gemeenten betrokken gemeenten (waaronder Cuijk) onderling, met andere overheden en met bedrijven, maatschappelijke organisaties en burgers. Dit vormt de basis voor de concrete uitvoeringsagenda. Visie en uitvoeringsagenda dragen samen bij aan een economisch krachtig en bedrijvig Land van Cuijk dat daarnaast aantrekkelijk is om in te wonen, te leven en te recreëren.

Ten aanzien van wonen ligt de ambitie bij het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving. De nieuwe woonvisie voor het Land van Cuijk presenteert de toename en variatie van woningbouw in de komende jaren. De variatie in woningbouw is door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde dan in het verleden. Dat stelt nieuwe eisen aan de ruimtes in woningen. Dat we met z'n allen steeds ouder worden en steeds minder terecht kunnen in verzorgingsinstellingen, stelt eisen aan levensloopbestendig bouwen. Nieuwe bouwprogramma's, herbouw en herinrichting van wijken en dorpen zullen daarop inspelen.

De herstructurering van De Valuwe, en daarmee het planvoornemen, sluiten aan bij de ambities uit de strategische visie ten aanzien van het komen tot een op de hedendaagse eisen afgestemd woningaanbod.

3.3.3 Woningmarktstrategie het Land van Cuijk

De op 18 maart 2013 vastgestelde regionale woningmarktstrategie voor het Land van Cuijk moet er onder andere toe leiden dat in de gemeentelijke woningbouwprogramma's uitdrukkelijk rekening wordt gehouden met actuele ontwikkelingen op de woningmarkt én met de belangen van alle 5 gemeenten in de regio.



Het doel van de regionale woningmarktstrategie is daarnaast om de kansen die er in het Land van Cuijk zijn op het gebied van woningbouw zoveel mogelijk te benutten en concurrentie tussen gemeenten te vermijden. Het gaat juist om samenwerking. De woningmarktstrategie vormt de start van een voortdurend proces van samenwerking en bevat samenhangende afspraken en plannen. In de volgende fase van het project zal het geheel van afspraken en plannen tussen de gemeenten onderling, en met de provincie, de in de regio werkzame woningcorporaties en de regionale zorgaanbieder(s) moeten worden vastgelegd. Daartoe dient een uitvoeringsprogramma, oftewel Uitvoeringsagenda, waarvoor in de woningmarktstrategie een aanzet is gegeven.

Gelet op de huidige instabiele woningmarkt, is ontwikkelen op concrete behoefte en het (vroeg)tijdig binden van kopers een vereiste. Dit vraagt om meer kleinschaligheid. Deze ontwikkelwijze vergt een aanpassing in de procesvoering van zowel de gemeenten als ontwikkelaars. Zo zal de nadruk in de planologische verankering meer op flexibiliteit moeten komen te liggen, met maximale regie voor de gemeenten.

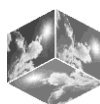
De ontwikkeling van nieuwbouw wordt gericht op kleinschaligheid. Toevoeging van nieuwe woningen kan slechts in beperkte mate bijdragen aan de invulling van de veranderende woningvraag. Het overgrote deel van de toekomstige woningvoorraad is reeds gebouwd. Met de nog resterende bouwruimte dient zorgvuldig te worden omgesprongen. Toevoegingen zouden in ideale zin moeten worden gereserveerd voor woningen en woonmilieus die door aanpassing of herstructurering van de huidige voorraad niet gecreëerd kunnen worden. De grootste opgave ligt dus besloten in de bestaande voorraad.

Het onderhavige bestemmingsplan speelt in op het herstructureren van de bestaande woningvoorraad in de wijk De Valuwe in Cuijk. De regeling in het bestemmingsplan is dermate flexibel dat nog geschoven kan worden met woningtypen en -aantallen. Op die manier kan worden ingespeeld op de steeds wisselende vraag. Het planvoornemen past daarmee binnen de beleidskaders zoals verwoord in de woningmarktstrategie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Inleiding

De gemeente is in samenwerking met Stichting Mooiland bezig met de herstructurering van de wijk De Valuwe. Voor dit gebied zijn dan ook een stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1) en een notitie beeldkwaliteit (zie bijlage 2) opgesteld. Deze worden hier toegelicht, na eerst te zijn ingegaan op de gemeentelijke strategische visie.



3.4.2 Strategische visie gemeente Cuijk 2030

De strategische visie 2030 geeft aan hoe de gemeente Cuijk om kan gaan met toekomstige ontwikkelingen en sturing geeft aan haar toekomst. Per thema worden er ontwikkelingsdoelen beschreven, waaronder ook voor het thema wonen & leefbaarheid. Ten aanzien van dit thema wordt aangegeven dat door de herstructurering van De Valuwe de wijk niet langer een zogenaamde 'krachtwijk' zal zijn.

Het volgende wensbeeld wordt geschetst:

'We zien dat de wijk in de sociale opbouw gevarieerder is geworden, wat zich afspiegelt in meer koopwoningen in de wijk. De bewoners zijn professioneel en initiatiefrijk als het aankomt op het leefbaar houden van de wijk. Sfeer en saamhorigheid kenmerken nog steeds als vanouds De Valuwe. Ook heeft de wijk nog de identiteit van meerdere culturen. Het winkelcentrum, de moskee, plekken in het openbaar gebied vormen plaatsen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.'

De activiteiten richting realisatie van wonen en leefbaarheid zijn:

- Wijkgerichte aanpak voor in stand houden leefbaarheid;
- Continuering uitvoering dorpsontwikkelingsplannen;
- Projecten verbetering woonkwaliteit/vermindering hinder.

3.4.3 Stedenbouwkundig plan De Valuwe, Cuijk

De wijk De Valuwe is de eerste grootschalige uitbreiding van Cuijk na de oorlog. Het oorspronkelijke plan is opgebouwd uit een molenwiek van hoofdwegen, die de wijk in vieren deelt. In het hart van de wijk was ruimte gelaten voor centrale voorzieningen rondom een kerk. In de jaren zestig is het plan bijgesteld omdat er meer behoefte was aan woningen, groen en ruimte voor parkeren. Hierdoor was de hoofdstructuur van de wijk gewijzigd en is het plan van de hoofdwegenstructuur (molenwieken) nooit tot uitvoering gekomen.

Door de jaren heen is de wijk verouderd. Het centrale plein vraagt om een opknappbeurt om de bestaande voorzieningen te behouden voor de wijk. Dit was de aanleiding om over te gaan tot herstructurering. Tevens kent het plan een sociaal-maatschappelijk motief.

Voorafgaand aan het stedenbouwkundig plan is in 2001/2002 voor de wijk een Masterplan opgesteld (zie bijlage 1). Uitgangspunten uit dit plan zijn:

- het Valuweplein als het kloppend hart van de wijk;
- verouderde woongebouwen vervangen door nieuwe, die ook geschikt zijn voor ouderen en starters;
- aandacht voor veilig spelen, wandelen, fietsen en parkeren in de openbare ruimte. Er dient een duidelijk onderscheid te zijn tussen openbaar en privé-domein;
- aandacht voor de relatie met de omgeving;
- aansluiting zoeken bij de bestaande kwaliteiten en verbinden.





uitsnede stedenbouwkundig plan



stedenbouwkundig concept

De uitgangspunten uit het Masterplan zijn vertaald naar een stedenbouwkundig concept. Voor de wijk bestaat dit concept uit zes ingrepen, te weten:

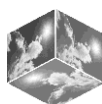
1. Valuweplein, verblijfsruimte en voorzieningencentrum;
2. middengebied, nieuwe woningen rondom een centraal park;
3. Looiersgaarde/Galberg, overgang naar landschap;
4. spoorzone, wandelen in een groene zoom;
5. Beersebaan, relatie met het centrum van Cuijk;
6. Katwijkseweg, voorkanten aan de straat en relatie met de Maas.

Dit planvoornemen vormt de uitwerking naar een bestemmingsplan van de als tweede genoemde ingreep: het middengebied. Hier zullen verouderde woningen vervangen worden door nieuwe gebouwen rondom een reeks van vier parkachtige plantsoenen, die min of meer in elkaars verlengde liggen. Er ontstaat een prettige groene route vanuit het noorden richting het Valuweplein.

3.4.4 Notitie beeldkwaliteit Cuijk, De Valuwe

Naast het stedenbouwkundig plan is ook een notitie beeldkwaliteit opgesteld voor De Valuwe. Deze notitie dient om de architectonische uitwerking van het plan aan te sturen en de kwaliteit te bewaken (zie bijlage 2).

Vanuit het Masterplan wordt gevraagd naar een architectuur die afwisselend en niet saai is. In de huidige situatie wordt het beeld van de wijk bepaald door de rijtjeswoning. Uitgangspunt bij de revitalisering is dat in elke fase de wijk een 'heel' beeld moet blijven tonen, oud en nieuw moeten 'bij elkaar blijven horen'. Dit vraagt om een architectuur die eenvoudig en rustig is, die vanzelfsprekend overkomt en zorgvuldig is gemaakt.



Stedenbouwkundig uitgangspunt voor het middengebied is het aanhelen van de bouwblokken en het articuleren met de openbare ruimte. Er wordt gebruik gemaakt van rijenhuizen en appartementengebouwen. De huizen en de tuinen omsluiten samen een binnenterrein, dat niet zichtbaar is vanaf de straat. Hierin zijn in een aantal gevallen parkeerplaatsen voor de omringende bewoners opgenomen.

Alle woningen zijn voorzien van een kap. Hiermee wordt het contrast tussen de verschillende grondgebonden woningen en de appartementen enigszins gedempt/teruggedrongen. De woonblokken (rijenhuizen of appartementen) worden allen als een architectonische eenheid vormgegeven.



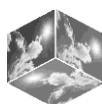


4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundig plan voor fase 3 en 4

Voor de herstructurering is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage 1), dat in paragraaf 4.3 nader uiteen wordt gezet. Het plangebied, fase 3 en 4, vormt hiervan een gedeelte.

Het stedenbouwkundige plan, zoals dat eerder door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft inmiddels een wijziging ondergaan. Deze wijziging houdt verband met een verandering in de woningbehoefte. Als gevolg van de huidige marktomstandigheden sluit het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan niet meer volledig aan bij de vraag en bij hetgeen de wijk nodig heeft. Op de bovenstaande afbeelding is de actuele verkaveling te zien, welke in principe als uitgangspunt dient voor dit bestemmingsplan.



De wijziging komt er hoofdzakelijk op neer dat er minder appartementen komen dan in het oorspronkelijke plan. Er is nog maar sprake van twee appartementengebouwen, gelegen aan de Crusaatstede en De Valuwe. In het vastgestelde stedenbouwkundige plan betrof het nog in totaal 7 appartementengebouwen. De overige woningen betreffen rijwoningen en zogenaamde nultredewoningen. Het laatstgenoemde woningtype is niet opgenomen in het oorspronkelijke plan, maar gelet op de vergrijzing wel zeer nodig.

Een andere wijziging is dat een aantal voorheen te slopen woningen blijft behouden en vice versa. Ook is de wegenstructuur aangepast. In plaats van drie oost-west lopende buurtontsluitingswegen voor autoverkeer is nu gebruik gemaakt van twee interne hoofdontsluitingsroutes met geknikte wegen. Op deze wegen komen de perceelontsluitingswegen uit, welke hoofdzakelijk aan de achterzijdes van de woningen lopen en waar ook de parkeervoorzieningen aan zijn gelegen. Centraal in de wijk ligt, op de grens van fase 3 en 4, een plein.

Ondanks de genoemde wijzigingen is de hoofdstructuur zoals bepaald in het stedenbouwkundige plan evenwel behouden. Er is nog steeds sprake van vier parkachtige plantsoenen, waaromheen de woningbouw is gesitueerd. Van noord naar zuid loopt een prettige groene route vanuit het noorden richting het Valuweplein, met centraal een plein voor ontmoetingen.

Aan de hoofduitgangspunten van de inrichting van de wijk is derhalve niet getornd. De wijzigingen hebben met name betrekking op de gebruikte woningtypes en de ontsluitingsroutes. De geactualiseerde invulling van het plangebied wordt door middel van het onderhavige bestemmingsplan planologisch vastgelegd.

4.2 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de ontwikkeling van fase 3 en 4 dienen voor wat betreft de architectuur overeen te komen met de eisen zoals opgenomen in de notitie beeldkwaliteit en de oplegnotitie Beeldkwaliteit middengebied De Valuwe fase 3 en 4 (bijlage 2).

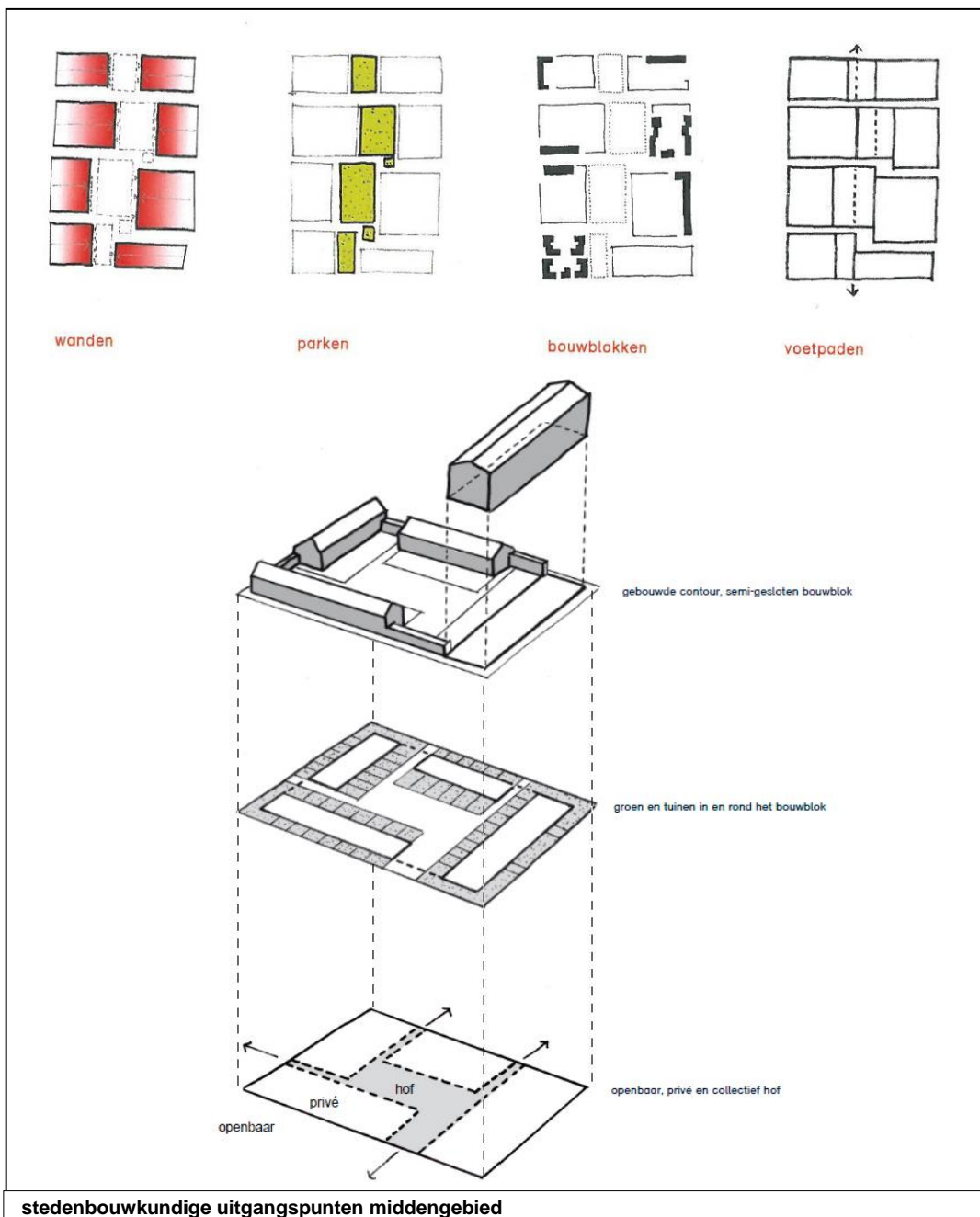
Stedenbouwkundig uitgangspunt is het aanhalen van de bouwblokken en het articuleren van de openbare ruimte. De rode draad van de vernieuwing is dat oud en nieuw “bij elkaar blijven horen”.

4.3 Projectbeschrijving middengebied

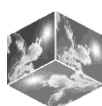
4.3.1 Ruimtelijke structuur

In het middengebied, waarvan het plangebied voor fase 3 en 4 deel uitmaakt, is de veroudering van De Valuwe het best voelbaar. Het merendeel van de te vervangen woningen staat hier.





Het concept voor het middengebiet bestaat uit een serie van parkachtige plantsoenen, die in elkaar overlopen en onderling verbonden zijn door voetpaden. Deze plantsoenen worden begeleid door de gevels van de nieuwe en bestaande woningen. Het toezicht op het openbare gebied is op die manier optimaal, in tegenstelling tot in de huidige situatie, waar vaak sprake is van blinde gevels. Vrijwel alle 8 de woonblokken zijn bovendien aan 3 of 4 zijden op de openbare ruimte gericht.





4.3.2 Groenstructuur

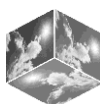
Het karakter van de groengebieden is deels parkachtig (bomen in gras) en deels plantsoenachtig (heesters). Het grootste deel bestaat uit ruime gazons met diverse soorten parkbomen. Het betreft openbare ruimte geschikt voor balspel en picknick, alsmede voor kleine speelplekken met bankjes. Ook zijn er langwerpige stroken met bloeiende heesters en bomen.

Een groot gedeelte van de bestaande bomen blijven behouden. Daarnaast worden diverse nieuwe bomen aangeplant, zowel solitair als in groepen.

4.3.3 Verkeer- en vervoersstructuur

Parkeren geschiedt deels in de openbare ruimte en deels op de binnenterreinen van de woonblokken. Deze parkeerhoven zijn eventueel afsluitbaar, gelet op de veiligheid. Er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen (298) aanwezig om te voldoen aan de geldende parkeernorm ter plaatse (289,5 parkeerplaatsen uitgaand van 1,5 pp per woning). In bijlage 3 zijn de volledige parkeercijfers opgenomen voor het middengebied.

De ontsluiting vindt plaats via een tweetal routes, die uitkomen op drie van de vier wegen die de grens van het plangebied bepalen. Directe ontsluiting op De Valuwe is alleen mogelijk voor langzaam verkeer, zodat het achterliggende parkeerterrein bij de supermarkt niet te veel wordt belast door verkeer dat daar niet hoeft te zijn.



5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.1.1 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen van geluidgevoelige objecten geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde van 48 dB. De nabij het plangebied gelegen straten maken allen deel uit van een 30 km/h-zone, waarvoor geldt dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

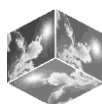
Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidzone (als bedoeld in artikel 74 lid 2 van de Wet Geluidhinder) van de Katwijkseweg. De woningen in het plangebied worden weliswaar in hoge mate afgeschermd door bestaande woningen, toch is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek nodig om na te gaan of daadwerkelijk een te hoge geluidsbelasting uitgaat van de Katwijkseweg.

Uit het aanvullend akoestisch onderzoek is gebleken dat door de afschermdende werking van de omliggende bebouwing en de ligging in de 30 km/h-zone geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting als gevolg van de Katwijkseweg. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 4.

5.1.2 Bodemonderzoek

Om na te gaan of het plangebied vervuilde grond aanwezig is, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit vooronderzoek blijkt dat er geen aanleiding is om (grootschalige) dempingen te verwachten. Het plangebied kan dan ook aangemerkt worden als een locatie met de strategie onverdacht. Dit betekent dat verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning.

Het vooronderzoek is als losse bijlage beschikbaar (Vooronderzoek bestemmingsplan 'De Valuwe', gemeente Cuijk, rapportnr. 07065147, d.d. 2 mei 2007).



5.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien nieuwe woningen mogen worden opgericht, ter vervanging van de bestaande te slopen woningen. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Aangezien het aantal woningen afneemt ten opzichte van de huidige situatie en geen sprake is van een toename aan ontsluitingswegen, kan worden geconcludeerd dat uitgaande van het 3% criterium er binnen het plangebied geen sprake is van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Goede ruimtelijke ordening

Behalve naar de wettelijke eisen ten aanzien van luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar in hoeverre een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen gewaarborgd kan worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de ligging van het plangebied in een bestaande woonwijk en op afstand van emissiebronnen zoals veehouderijen, industrieterreinen en grote wegen, mag worden aangenomen dat in onderhavig geval sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren woningen.



5.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. De herstructurering van de woonwijk heeft in relatie tot de externe veiligheid geen gevolgen ten opzichte van de huidige situatie. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Cuijk en die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

5.1.5 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Hinder ten aanzien van de zoneringen van deze bedrijven gaat dan ook niet uit naar de planlocatie.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Waterparagraaf

Algemeen

Het planvoornemen gaat uit van het herstructureren van een bestaande woonwijk en een aanpassing in de situering van de daarbij behorende wegenstructuur. Inzichtelijk dient gemaakt te worden welke invloed dit heeft op diverse watergerelateerde aspecten binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.



Met betrekking tot het planvoornemen is overleg gevoerd met het waterschap. In een eerste reactie heeft het waterschap een tweetal opmerkingen gemaakt. Aan de hand daarvan is de waterparagraaf aangepast.

Waterhuishoudkundige situatie

Als gevolg van de hoogteverschillen in de watervoerende pakketten stroomt het grondwater in het Land van Cuijk in oostelijke richting. Doordat in het verleden in en rond het Land van Cuijk op grote schaal ontginningen hebben plaatsgevonden, is de waterhuishouding drastisch gewijzigd ten opzichte van de natuurlijke uitgangssituatie. Oorspronkelijk werd veel water in het hoogveen van de Peel vastgehouden. Door ontginningen wordt het water niet langer vastgehouden, maar moet het versneld worden afgevoerd om geen overlast voor de landbouw te veroorzaken. Door cultuurtechnische ingrepen in het kader van de ruilverkaveling is de grondwaterstand in het Land van Cuijk de afgelopen decennia in het gebied gedaald. Deze daling wordt versterkt door de onttrekking van grondwater ten behoeve van de drinkwaterwinning, industrie, landbouw en de drainerende werking van de Maas.

In het Land van Cuijk zijn 10 verschillende (delen van) stroomgebieden te onderscheiden. Alle beken en waterlopen monden uiteindelijk uit in de Maas. Globaal gezien stroomt het water in noordelijke en oostelijke richting naar de lager gelegen Maas. Het overgrote deel van het oppervlaktewater stroomt in noordelijke richting om uiteindelijk via de Graafsche Raam bij Grave in de Maas uit te monden. Het oppervlaktewater in het zuidelijke deel van het Land van Cuijk stroomt daarentegen in noordoostelijke richting af naar de Maas en mondt grotendeels bij Sambeek en Oeffelt uit in de Maas.

De bestaande kwaliteiten van het hydrologisch systeem zijn vooral gelegen in het feit dat de huidige waterhuishouding goed afgestemd is op het agrarisch gebruik in het Land van Cuijk. De kwaliteit van zowel het grondwater als het oppervlaktewater wordt nadelig beïnvloed door uitspoeling van meststoffen die in de landbouw vrijkomen.

Invloed van het planvoornemen

De herstructurering van De Valuwe heeft consequenties voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en hemelwater. Hoewel de revitalisering in verschillende fases wordt uitgevoerd en ook de bestemmingsplannen per deelgebied worden opgesteld is er één rioleringsplan opgesteld voor het gehele gebied. Dit om ervoor te zorgen dat de deelgebieden goed op elkaar aansluiten en dat er voor het gehele gebied voldoende afvoercapaciteit en berging voor het hemelwater wordt gerealiseerd.



De grootschalige herinrichting biedt kansen om anders om te gaan met hemelwater binnen dit plangebied. In het gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2012 is vastgesteld hoe met hemelwater bij reconstructies en rioolvervangingen dient te worden omgegaan. Aangezien bij de herinrichting van de andere fases (met name fase 2) weinig tot geen rekening is gehouden met mogelijkheden tot berging en verwerken van hemelwater, wordt extra rekening gehouden met het realiseren van voldoende bergingscapaciteit in fase 3 en 4. In het ontwerp is daarom veel ruimte gereserveerd voor groen, waarbinnen waterbergende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Daarmee is een stabiele waterhuishoudkundige situatie gewaarborgd.

Water- en rioleringsplan

Door de gemeente Cuijk is d.d. 22 december 2011 een plan opgesteld voor de omgang met het hemelwater en afvalwater voor fase 2, 3 en 4 van de herstructurering van De Valuwe. Dit plan is in 2013 en 2014 herzien op basis van actuele gegevens. Het herziene plan is integraal als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Verder is door het Waterschap Aa en Maas te kennen gegeven dat sprake is van een hydrologische positieve ontwikkeling.

5.2.2 Archeologie

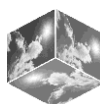
Op 11 mei 2009 heeft de gemeenteraad het Archeologisch Beleidsplan Cuijk vastgesteld. De locatie is op de beleidskaart aangewezen als 'Gebied zonder archeologische - verwachting'. Dit betekent dat voor het plangebied geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd omdat de gronden in het verleden al zodanig gestoord zijn dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

5.2.3 Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied of binnen de ecologische hoofdstructuur. Binnen een straal van 3 kilometer is in oostelijke richting het ontwerp Natura 2000-gebied Sint Jansberg gelegen. De planontwikkeling is gezien deze afstand niet van invloed op dit Natura 2000-gebied. Bovendien geldt dat sprake is van een afname aan woningen en daarmee aan potentiële effecten op het Natura 2000-gebied.

Als gevolg van de herstructurering van de wijk wordt een aantal woningen gesloopt en een aantal woningen teruggebouwd. De nieuwe woningbouw vindt vrijwel geheel plaats op de locatie van de bestaande woningen of op de plaats waar nu slechts een grasveld aanwezig is. Derhalve kan vrijwel uitgesloten worden dat er ter plaatse van de planontwikkeling beschermde faunasoorten aanwezig zijn waarvoor ontheffing nodig is.

Mogelijke kap van struiken en bomen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden omdat vogels deze mogelijk gebruiken om te nesten (broedseizoen 15 maart-15 juli). In deze situatie is géén ontheffing nodig. Derhalve hoeft geen onderzoek naar de flora- en faunawaarden te worden uitgevoerd. De verwachting is dan ook



dat door het planvoornemen geen beschermde planten- en diersoorten in de verdrinking komen. Desondanks dient sloop bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden.

5.2.4 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven.

5.3 Haalbaarheid

5.3.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en Stichting Mooiland, de initiatiefnemers. De kosten voor de planherziening inclusief bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. In bijlage 6 is de financiële onderbouwing uit de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.3.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de herstructurering van de woonwijk De Valuwe, waardoor een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de sociaal-maatschappelijke situatie zal optreden. Door middel van dit bestemmingsplan wordt daarvoor nu de planologische basis gelegd. De herstructurering van de wijk is reeds jaren in voorbereiding en bekend bij de bewoners, met wie overeenkomsten zijn afgesloten ten aanzien van verhuizing en eventuele terugkeer naar de wijk na herbouw van de woningen. Dit proces verloopt voorspoedig.

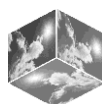
Gelet hierop mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Het planvoornemen zal naar verwachting niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De voorgenomen herstructurering en de daarmee gepaard gaande bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

5.4 Handhaafbaarheid

5.4.1 Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moe-



ten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elke regel moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de bestemming, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar bebouwing- en gebruiksregels worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

5.4.2 Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

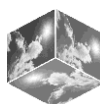
Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

1. gebruiksregels voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving en gebruiksregels voor gronden en opstallen;
2. de bouwregels: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bouwregels.

5.4.3 Overgangsrecht

De regelingen in het overgangsrecht zijn in de Wro vastgelegd. De gemeente zal zich aan de standaard overgangsregels, zoals vastgelegd in paragraaf 3.2 van het Bro, conformeren. Daarbij is het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als toetsingsmoment van belang.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de handhaafbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.



6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een viertal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Cuijk.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen', 'Verkeer' en, 'Groen';
- de aanduidingen;
- de bouwvlakken;
- de verklaringen.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



6.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.3.2 Bestemmingsregels

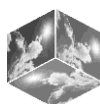
Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Sloopvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid
- Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.



Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd doordat mogelijkheden worden geboden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor aanpassing van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan een afwijking wordt verleend, de maximale aanpassing die met de ontheffing kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

In de Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.



Afwijken van de gebruiksregels

Door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene afwijkingsregels

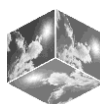
In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag, in deze meestal burgemeester en wethouders, gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van omgevingsvergunningen is al bij wet geregeld.

Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.



Daarnaast zijn voorrangregels opgenomen. Indien een strijdigheid tussen een bestemming en dubbelbestemming aan de orde is, dan gaat het belang van de dubbelbestemming voor. Tevens is een prioriteitsstelling ten aanzien van de dubbelbestemmingen onderling opgenomen.

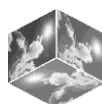
6.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



7 PROCEDURE

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

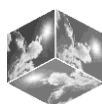
Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding vormt tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft geadviseerd om een hemelwaterberging te realiseren. Omdat binnen het plangebied sprake is van een hydrologische positieve ontwikkeling en voldaan wordt aan de normen voor afkoppeling, is de noodzaak voor het opvolgen van het advies niet noodzakelijk.



Het voorontwerp bestemmingsplan 'Cuijk De Valuwe, Valuweplein fase 3 en 4' heeft daarnaast op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 4 december 2014 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder mondeling of schriftelijk een inspraakreactie kunnen indienen. In totaal is binnen deze termijn 1 inspraakreactie ontvangen.

De ingekomen vooroverleg- en inspraakreactie zijn samengevat en beoordeeld in het 'Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg', dat als bijlage 7 bij deze toelichting is opgenomen.

7.3 Ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 27 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

