



## **Besluit van de raad van de gemeente Cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan Cuijk, De Valuwe, fase 3 en 4**

### **1. Doel bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan voorziet in de revitalisering van het gebied tussen de Crusaatstede, Goudenrijderstede, De Valuwe en Vuurijzerstede/Robijnlaan. In dit middengebied van de wijk worden diverse soorten woningen gebouwd en de wegenstructuur aangepast (de Patakondreef en de Knapkoek worden doorgetrokken naar de Goudenrijderstede). Centraal in het gebied is een groot groen park voorzien.

### **2. Voorbereidingsprocedure**

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe, fase 3 en 4", heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 24 december 2014 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website [www.cuijk.nl](http://www.cuijk.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn reacties binnengekomen van het Waterschap en een bewoner van de wijk De Valuwe. De reactie van het Waterschap vormde, in tegenstelling tot de reactie van de desbetreffende bewoner, reden tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar het bij dit besluit gevoegde "Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe, fase 3 en 4".

Later, maar vóór de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, is overleg gevoerd met voornoemde bewoner. Dat overleg heeft ertoe geleid dat (alsnog) een aanpassing heeft plaatsgevonden: het perceel van bewoner is buiten het plangebied gehouden omdat minnelijke verwerving van de woning Leeuwengrootstede 2A niet in het verschiep lag en handhaving van de woning geen onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

#### **Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan:**

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan vervolgens met ingang van 27 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website [www.cuijk.nl](http://www.cuijk.nl) en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende de inzagetermijn is aan een ieder de mogelijk geboden een mondelinge of schriftelijke zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

### **3. Zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan**

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door Achmea Rechtsbijstand namens de heer drs. P.Th.J.M. Broekmans en mevrouw M.E.Ch. Broekmans-Koopman, Leeuwengrootstede 2A te Cuijk.

Uit de zienswijze blijkt dat indieners vrezen voor aantasting van hun woon- en leefgenot als gevolg van de nieuwbouw en kinderen die spelen op de nieuwe parkeerplaats die achter de woning wordt aangelegd. In de zienswijze worden ook enkele vragen gesteld met betrekking tot de uitvoering van de plannen en wordt geïnformeerd naar nut en noodzaak van de revitalisering van de woonwijk De Valuwe. De zienswijze treft u bij de stukken aan.

#### **4. Overwegingen**

Het perceel van indieners grenst direct aan fase 4 van het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan is aan dit gebied een uit te werken bestemming gegeven om op termijn te kunnen voldoen aan de gewenste vraag. De kaders voor de woonbestemmingen zijn, evenals die van de groen- en verkeersbestemming, vastgelegd, maar nog niet duidelijk is welk woningtype waar in deze planfase zal verrijzen. In de toelichting van het bestemmingsplan is ook aangegeven dat de invulling van de beeldkwaliteit voor fase 4 onder voorbehoud is.

Met zekerheid kan dus nog niet worden aangegeven of indiener ingesloten raakt als gevolg van de nieuwe bebouwing. Datzelfde voorbehoud geldt in principe ook voor de achter de woning geprojecteerde parkeerplaats. Het feit dat hier in de toekomst kinderen zouden kunnen gaan spelen, is geen activiteit die het bestemmingsplan kan tegengaan. Indien bewoners, ondanks het vorenstaande, van oordeel blijven dat het woon- en leefgenot op onevenredige wijze wordt aangetast als gevolg van dit bestemmingsplan, kan door hen een verzoek om planschade worden ingediend.

Voor wat betreft de riolering wordt het volgende opgemerkt. Binnen het plangebied wordt een compleet nieuw rioleringsstelsel aangelegd, zowel een vuilwater- als een regenwaterriool. Ter hoogte van Leeuwengrootstede 2a wordt deze riolering aangelegd in de nieuwe weg voor de woning langs. De bestaande oude riolering wordt binnen het plangebied verwijderd. Daarbij worden alle aansluitleidingen die het perceel van Leeuwengrootstede 2a verlaten, overgenomen en op de nieuwe riolering aangesloten, waardoor de afvoer van het afvalwater vanaf het perceel gegarandeerd blijft. Deze werkzaamheden worden in opdracht en op kosten van de gemeente uitgevoerd en hiervoor worden geen kosten berekend aan de eigenaren. Er worden dus geen rioleringswerkzaamheden uitgevoerd op het perceel van indiener.

Bij de sloop van de woning Leeuwengrootstede 4, zal uiteraard zorgvuldig worden omgegaan met het eigendom van indieners. Vanzelfsprekend wordt de muur van de woning Leeuwengrootstede 2A in overleg met bewoners hersteld. Streven is om de overlast hierbij zoveel als mogelijk te beperken, maar enige hinder is onvermijdelijk.

Voor wat betreft nut en noodzaak van de revitalisering, wordt opgemerkt dat bewoners van de wijk destijds zelf het initiatief hebben genomen om een plan op te stellen voor de sociale vernieuwing van hun woonomgeving omdat de wijk dreigde te vervallen tot een "probleemwijk". De kracht van dit (Master)plan zat vooral in de combinatie van het bevorderen van de sociale cohesie en het plegen van ruimtelijk-fysieke maatregelen. Tot op de dag van vandaag blijkt die combinatie op een zeer positieve wijze bij te dragen aan de betrokkenheid van bewoners bij het bevorderen van de leefbaarheid van de wijk. Deze revitaliseringsgedachte wordt door de gemeente onderschreven en gecontinueerd in fase 3 en 4 door te anticiperen op de toekomstige vergrijzing en de als gevolg daarvan gewenste woonbehoefte. Doel van deze fase(n) is dan ook het realiseren van een duurzaam, sociaal veilig en groen ingericht hart van de wijk.

#### **4. Ambtshalve wijziging**

--

#### **5. Grondexploitatie**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De vaststelling van een exploitatieplan hoeft niet plaats te vinden indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12.2.a.).

Voor de in dit plangebied begrepen gronden is een (anterieure) overeenkomst gesloten met stichting Stichting Mooiland, waarin onder andere (het verhaal van de) kosten van de grondexploitatie zijn vastgelegd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet nodig

#### **De raad van de gemeente Cuijk**

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2015.

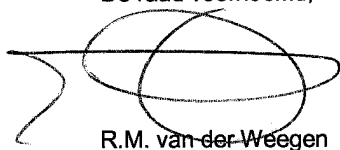
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

#### **besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe, fase 3 en 4", met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.09BPvaluwe3en4-VA01" en ondergrond "o\_NL.IMRO.1684.09BPvaluwe3en4-VA01.dxf" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen met nummer "NL.IMRO.1684.09BPvaluwe3en4-VA01";
3. in het belang van de revitalisering van De Valuwe, in dit geval af te wijken van het Revitaliseringsplan De Valuwe c.q. het Stedenbouwkundig Plan, zoals vastgesteld op 12 maart 2007;
4. het IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.09BPvaluwe3en4-VA01" te kunnen veranderen naar "NL.IMRO.1684.09BPvaluwe3en4-OH01", inclusief de ondergrond "o\_NL.IMRO.1684.09BPvaluwe3en4-OH01.dxf", nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt;
5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 28 september 2015.

De raad voornoemd,



R.M. van der Weegen  
griffier



mr. W.A.G. Hillenaar  
voorzitter