Gemeente Cuijk

Mooiland
Maasland

Bestemmingsplan
Cuijk Centrum, Irenestraat

November 2010

Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan “Cuijk Centrum, Irenestraat”

Vastgesteld

INHOUD:

- Toelichting, met afzonderlijke bijlagen
- Regels
- Verbeelding

Werknummer: 815.300.01
Datum: november 2010
Bestand: J:815.300.01/CAD/vastgesteld november 2010

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw,
Architectuur,Landschap Rotterdam

Mooiland Vastgoed

Procedureoverzicht			
	datum	document	Opmerkingen
Concept	februari 2009	1e concept	
	mei 2009	2e concept	
Voorontwerp	juni 2009		
▪ Inspraak ▪ Overleg			
Ontwerp	februari 2010	ontwerp	
Vaststelling	november 2010	vastgesteld	

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	**INLEIDING**	**1**
	1.1 Algemeen	1
	1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
2.	**BELEID**	**3**
	2.1. Algemeen	3
	2.2. Interim structuurvisie Brabant	3
	2.3. Uitwerkingsplan Landelijke regio Land van Cuijk	3
	2.4 Handreiking Watertoets 2	4
3.	**RANDVOORWAARDEN**	**5**
	3.1. Algemeen	5
	3.2. Bodemkwaliteit	5
	3.3 . Archeologie en cultuurhistorie	5
	3.4. Natuur en landschap	6
	3.5. Water	7
	3.6. Geluid	8
	3.7. Luchtkwaliteit	8
	3.8. Externe veiligheid	9
4.	**PLANBESCHRIJVING**	**11**
	4.1. Algemeen	11
	4.2. Bestemmingsregeling	11
	4.3. Inpassing in omgeving	12
5.	**JURIDISCHE OPZET**	**18**
	5.1. Algemeen	18
	5.2. REGELS	18
6.	**UITVOERBAARHEID**	**20**
	6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
	6.3 Handhavingaspecten	20
7.	**OVERLEG EN INSPRAAK**	**22**
	7.1 Overleg	22
	7.2 Inspraak	22

Externe bijlagen

1. Bodemonderzoek (Cauberg-Huygen)
2. Akoestisch onderzoek (Cauberg-Huygen)
3. Watertoets (Pro Cencus)
4. Luchtkwaliteit (Cauberg-Huygen)
5. Quickscan natuurtoets (Bureau Waardenburg)
6. Archeologie (RAAP-rapport 837)
7. Archeologie (Archeologic rapportage nr. 49)
8. Risicoanalyse planschade (Hoogland C.S.)
9. Waterplan Land van Cuijk (doelstellingen)
10. Bouwplan
11. Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Ten zuiden van de Beersebaan te Cuijk is een vrij perceel gelegen aan de Irenestraat. Mooiland Vastgoed wil hier graag een aantal koopappartementen realiseren.
De voorgenomen ontwikkelingen passen echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan.
De gemeente Cuijk heeft er in beginsel mee ingestemd om aan dit initiatief medewerking te verlenen. Daarom is voor de betrokken locatie het voorliggende, nieuwe bestemmingsplan opgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.
Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt tevens beoogd te voldoen aan de doelstelling van actuele en digitale bestemmingsplannen conform de nieuwste standaarden die door het rijk gesteld zijn in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP).

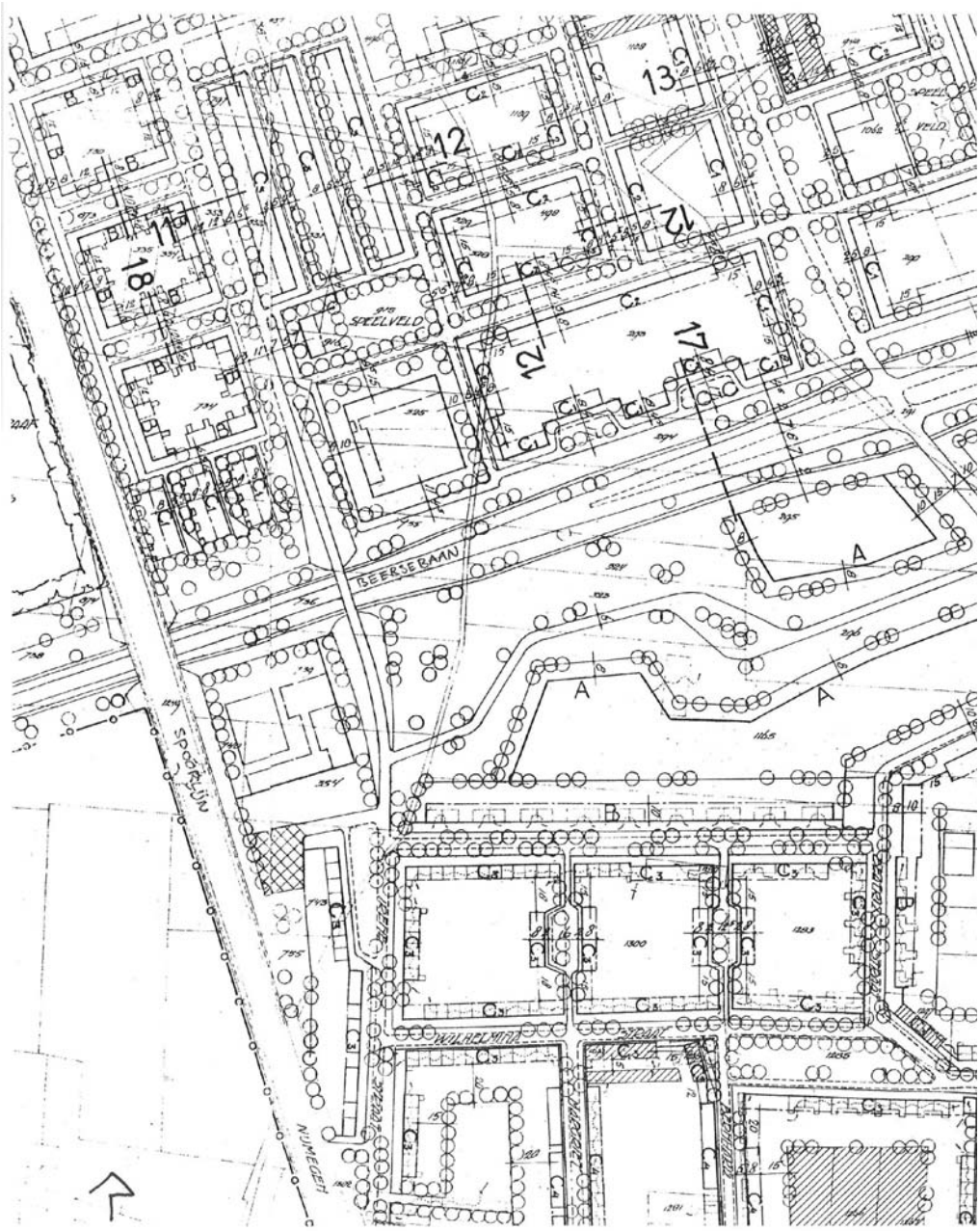
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van Cuijk, nabij de kruising van de Beersebaan met de spoorlijn Nijmegen-Roermond. Het gedeelte ten noorden van de Beersebaan (dat later ontwikkeld wordt) ligt in de wijk De Valuwe. Het gedeelte ten zuiden van deze weg (dat nu de eerste prioriteit heeft) in Cuijk Noord. Globaal bezien bevindt het centrumgebied van Cuijk zich verder naar het zuiden. De rivier de Maas ligt op korte afstand in het oosten. In het westen liggen bedrijventerrein De Beijerd en ’t Riet en de woonwijk de Heeswijkse Kampen, gevolgd door Rijksweg A73.
Het plan is gelegen in een gebied, met overwegend een woonfunctie. Het bouwperceel bestaat thans uit onbebouwd terrein. De voorgestane bebouwing sluit goed aan op het gewenste intensiveringbeleid.
Het perceel grenst aan een gebied waar bijzondere doeleinden zijn gerealiseerd. De oostelijke grens ligt bij het talud van de Irenestraat. De westelijke begrenzing wordt gevormd door het gebied van de spoorbaan.

ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De Irenestraat ligt in het bestemmingsplan “Uitbreidingsplan in onderdelen Cuijk Noord”, dat is vastgesteld op 6 september 1956 en goedgekeurd op 10 juli 1957.
In het vigerend plan is de bouwlocatie bestemd tot “Bijzondere Doeleinden”. In werkelijkheid is slechts een deel van de betrokken gronden bebouwd, die verder naar het zuiden zijn gelegen.
In het plan zijn geen vrijstellings- of wijzigingsbepalingen opgenomen die de realisatie van een wooncomplex ter plaatse mogelijk kunnen maken. Vrijstelling op basis van artikel 3.6 van de Wro, lid 1 sub c is dus geen optie.



uitsnede Uitbreidingsplan in onderdelen Cuijk Noord

2. BELEID

2.1. Algemeen

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's en streekplannen. Dit beleid wordt veelal doorgezet in gemeentelijke plannen. Voor zover van belang wordt het algemene beleid in deze toelichting aangestipt. Vaak is het beleid van de hogere overheden echter van een andere schaal en aard dan voor een gemeentelijk bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom wordt in dit kader niet op alle aspecten diep ingegaan.

2.2. Interim structuurvisie Brabant

De provincie Noord-Brabant is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening Ruimte. Naar verwachting zal deze structuurvisie medio 2010 worden vastgesteld door Provinciale Staten. Op 12 december 2008 hebben Provinciale Staten besloten tot vaststelling van de Startnotitie 'Structuurvisie RO Noord-Brabant'. Met de Startnotitie Structuurvisie RO kondigen Provinciale Staten aan dat ze hun provinciaal ruimtelijk beleid willen wijzigen. Op dit moment is er een Interimstructuurvisie van kracht. Deze voldoet aan de eisen van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening, maar is gebaseerd op 'oud' ruimtelijk beleid uit met name het Streekplan 2002. De nieuw op te stellen structuurvisie zal op onderdelen nieuw ruimtelijk beleid bevatten.

Cuijk vormt een onderdeel van de landelijke regio Land van Cuijk. De landelijke regio's in Noord-Brabant zijn samengesteld op basis van de functionele oriëntatie op het vlak wonen en werken van gemeenten of kernen op een (deel van een) stedelijke regio. Twee landelijke regio's - waaronder het Land van Cuijk - kennen een minder eenduidige oriëntatie en zijn bovendien sterk op stedelijke gebieden buiten Noord-Brabant betrokken.

Het accent in het ruimtelijk beleid van de provincie wordt gelegd op het zuinig ruimtegebruik, waarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd kan worden. Tegelijkertijd wordt gestimuleerd dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Ook dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen - zoals het bouwen in de hoogte - bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal.
Het ruimtelijk beleid kan daarnaast ook bijdragen aan het stimuleren van sociale samenhang en het voorkomen van sociale uitsluiting.

2.3. Uitwerkingsplan Landelijke regio Land van Cuijk

Het uitwerkingsplan, dat deel uitmaakt van het voormalige Streekplan, blijft als uitwerking van de Interimstructuurvisie haar zelfstandig karakter behouden.

Om de hoofdkernen Cuijk en Boxmeer voldoende draagvlak te geven voor hun regionale functie ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen wil Gedeputeerde Staten het beleid van concentratie van verstedelijking voortzetten. Sleutelwoorden hierbij zijn inbrei-

den, herstructureren en intensiveren. Ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied zullen qua aard en schaal inpasbaar moeten zijn in de dorpse of stedelijke omgeving. Om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan, moet zuinig omgegaan worden met de onbebouwde ruimte.
In de gebieden rondom de kernen wordt versterking en ontwikkeling van structuurdragers en centrumfuncties nagestreefd. Hier liggen kansen voor onder andere centrumondersteunende functies en stedelijk wonen. Vitale centrumgebieden zijn van grote betekenis, omdat ze het hart vormen van steden en dorpen.
Het gebied van De Valuwe komt volgens de bijbehorende plankaart in aanmerking voor herstructurering. Ten zuiden van de Beersebaan zijn de gronden aangewezen voor beheer en intensivering.

2.4 Handreiking Watertoets 2

Eind 2003 is de “Handreiking Watertoets 2; samenwerken aan water in ruimtelijke plannen” verschenen, waarin per type plan een concrete uitwerking van de watertoets is vermeld. Voor bestemmingsplannen geldt het volgende.
Vanuit het oogpunt van toelatingsplanologie bepaalt het bestemmingsplan welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het plan geeft de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en mogelijkheden. Om de gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren is vroegtijdig overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk. Het doel hiervan is tijdig inzicht te krijgen in de mogelijke negatieve effecten van plannen en besluiten op de waterhuishouding, maatregelen op te zetten om deze effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

3. RANDVOORWAARDEN

3.1. Algemeen

Bij het opstellen van het voorliggende plan is er sprake van een nieuwe ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie. Daarom dient op basis van centrale wetgeving onderzoek verricht te worden naar een aantal aspecten. In dit hoofdstuk wordt voor deze aspecten bezien in hoeverre ze in het plangebied een rol spelen, zodat daarmee de randvoorwaarden voor de uitvoering van het plan vastliggen.

3.2. Bodemkwaliteit

Op grond van de Woningwet en de bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden.
Ook voor gronden waaraan een nieuwe bestemming wordt toegekend dient ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodemkwaliteit.

Met betrekking tot het voorliggende project is een verkennend onderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen, zie bijlage 1 van deze Toelichting voor het volledige rapport. Daaruit blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK en het grondwater (zeer) licht met cadmium en chroom. De grond voldoet aan de kwalificatie voor BGW I. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de geplande woningbouw.
Rekening dient gehouden te worden met vrijkomende gronden. Deze mogen op de locatie worden hergebruikt. Indien de licht verontreinigde bovengrond moet worden afgevoerd, dient deze te worden afgevoerd naar een daarvoor geschikte stortplaats of (na aanvullend bodemonderzoek) alternatief verwerkt te worden in een werk zoals bedoeld in het Bouwstoffenbesluit.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Europese ‘Verdrag van Malta’ (Valletta) opgesteld met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.
Om een beeld te krijgen met betrekking tot het onderhavige plangebied, is de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart geraadpleegd. Het plangebied maakt geen deel uit van gronden die een archeologische (verwachtings-)waarde kennen.
Op deze kaart zijn ter plaatse evenmin belangrijke cultuurhistorische elementen aangegeven.

In het voorjaar van 2002 heeft RAAP-advies in opdracht van Gemeente Cuijk zeven plangebieden onderzocht waaronder het plangebied Parkzicht (RAAP-rapport 837), zie bijlage 6 voor het volledige rapport. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek gevolgd door een Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI). De AAI bestond uit het

zetten van boringen in een grid van 40 bij 50 m, of los waar dit door de aanwezigheid van bestrating niet anders kon. Het AAI is door de Archeologische Adviescommissie (AAC) als basis gebruikt om de Archeologic Rapportage nr. 49 te schrijven voor gemeente Cuijk, zie bijlage 7 voor het volledige rapport. Dit advies gaat uitsluitend in op de archeologische inhoudelijke waarde van de onderzoekslocaties en de te nemen vervolgstappen.

Zowel in het Raap-rapport 837 als in Archeologic Rapportage nr. 49 staan dezelfde bevindingen en conclusies. In het plangebied zijn enkele scherven aardewerk aangetroffen, waaronder een fragment proto-steengoed uit de Late middeleeuwen. Het bodemprofiel is deels verstoord en opgehoogd. Ondanks het ontbreken van duidelijke archeologische resten wordt niet uitgesloten dat tijdens graafwerkzaamheden nog resten uit de Romeinse tijd worden aangetroffen. Op grond van deze bevindingen wordt dan ook archeologische begeleiding aanbevolen.

3.4. Natuur en landschap

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Tegelijkertijd vormt deze wet de implementatie van Europese en internationale verplichtingen (Habitat- en Vogelrichtlijn, Verdrag van Bern). Uitgangspunt van de Flora en faunawet is het “nee, tenzij” -principe. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen dient bekeken te worden in hoeverre deze effecten hebben op beschermde soorten of hun leefgebieden. Daarnaast moet worden nagegaan of een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet nodig is.

Bureau Waardenburg heeft voor de betrokken locatie een quick scan in het kader van de Flora- en Faunawet uitgevoerd, waarvan de rapportage als geheel als bijlage 5 bij deze Toelichting is opgenomen.
In de conclusies en aanbevelingen van dit rapport is onder meer vermeld dat bij realisatie van het appartementencomplex rekening moet worden gehouden met het beschermde rapunzelklokje. Om invulling te geven aan de eis van zorgvuldig handelen en aan de zorgplicht, worden enkele mitigerende of compenserende maatregelen uitgevoerd. Die houden in dat het vernietigen van de groeiplaats van het rapunzelklokje wordt gemitigeerd door het uitgraven en verplaatsen van de aanwezige exemplaren, of het verzamelen van zaad en deze op een geschikte locatie uitzaaien. Voor dit onderwerp loopt ook een ontheffingsaanvraag (lichte toetsing) ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Andere beschermde planten zijn niet aangetroffen.

Daarnaast zal bij de realisatie van het appartementencomplex vanuit de zorgplicht rekening moeten worden gehouden met de aanwezige konijnen.
Tevens zijn in de bestaande beplanting algemene broedvogels aangetroffen. Bij het verwijderen van de beplanting moet rekening worden gehouden met het broedseizoen.

3.5. Water

Op basis van de “Handreiking Watertoets 2” geldt bij het opstellen van bestemmingsplannen dat er in een vroegtijdig stadium overleg tussen de initiatiefnemer en de betrokken waterbeheerder(s) noodzakelijk is. Daarnaast worden initiatiefnemers verplicht een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dat betekent dat elk plan moet worden voorzien van een zogenoemde “waterparagraaf”, die tenminste de volgende elementen bevat:

- de te verwachten effecten van de ruimtelijke ingreep op de waterkeringszorg en de waterhuishouding. Het inundatierisico en de consequenties voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de riolering; de wijze waarop de initiatiefnemer het wateradvies van de waterbeheerder(s) heeft verwerkt. Indien wordt afgeweken van het wateradvies dient daarvoor een motivering te worden opgenomen;
- de wijze waarop het wateradvies vertaald wordt naar de kaart en de voorschriften.

Aanvullend op het landelijk beleid hebben de gemeenten in het Land van Cuijk gezamenlijk besloten en met Waterschap Aa en Maas, Waterbedrijf Brabant Water, Provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat Directie Limburg een waterplan op te stellen. De doelstellingen en streefbeelden zijn voor elke gemeente identiek:

- een gezond, veerkrachtig en duurzaam (grond)watersysteem in 2015;
- een optimaal functionerende waterketen in 2015;
- water als ordenend principe;
- recreatie en educatie;
- effectieve waterorganisatie, waterbewustzijn en watercommunicatie.

In bijlage 9 van deze Toelichting worden de randvoorwaarden beschreven om deze waterdoelstellingen te realiseren.

De watertoets voor dit project is uitgevoerd door ProCensus; zie bijlage 3 voor het volledige rapport. Daarin staat onder meer dat het verharde oppervlak in het plangebied niet wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering, maar wordt afgevoerd naar een te realiseren infiltratievoorziening. De vuilwaterafvoer (DWA) van het appartementencomplex wordt aangesloten op de bestaande aangrenzende gemeentelijke riolering.
Het toekomstig verhard oppervlak is bepaald op 5326 m². De benodigde bergingscompensatie conform de richtlijnen van het Waterschap is berekend op 225 m³ bij een k-waarde < 2 m/dag, uitgaande van open waterberging. Voor het project geldt echter dat al het hemelwater wordt geïnfiltreerd en niet geloosd op oppervlaktewater. Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening is de Leidraad Riolering module C2200 aangehouden. De totale benodigde berging is bepaald op 85 m³, die op straat in de (verbrede molgoten) is berekend op 3 m³. De infiltratievoorzieningen dienen dus een capaciteit van 82 m³ te bevatten. Dit zijn omgerekend 444 “standaard” infiltratiekratten van 1,00 x 0,50 x 0,39 m, verdeeld over twee (parkeer)terreinen. Naast de molgoten worden (verhoogde) straatkolken aangebracht, die als slokop functioneren en bij extreme neerslag het hemelwater afvoeren naar het gemeentelijk riool om wateroverlast te voorkomen.
Vóór de realisering van de betrokken bouwprojecten dienen enkele aspecten nader te worden gedimensioneerd en technisch worden uitgewerkt. Het betreft de exacte locaties van de infiltratievoorzieningen, de vormgeving van de molgoot (verbrede/verdiepte) en de aansluiting van de slokop op het gemeentelijk riool.

3.6. Geluid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten. Met name wanneer er sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen, is een akoestisch onderzoek nodig.
In het voorliggende situatie gaat het daarbij om de realisatie van woonappartementen. De eventuele geluidhinder is hier afkomstig van weg- en railverkeer. Het aspect industrielawaai speelt in dit project geen rol en is daarom buiten beschouwing gelaten.
Het benodigde onderzoek voor het voorliggend project is uitgevoerd door Cauberg-Huygen, zie bijlage 2 voor het volledige rapport. Daaruit blijkt het volgende:

Met betrekking tot het wegverkeerslawaai
Voor alle appartementen geldt dat de maximale ontheffingswaarde van 63dB, ten gevolge van het verkeer op de Beersebaan, niet wordt overschreden.
Voor een deel wordt wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Wanneer het niet mogelijk is deze door maatregelen te beperken, is het college van Burgemeester en wethouders bevoegd hiervoor een hogere waarde vast te stellen. Deze hogere grenswaarde moet zijn verleend vóór de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.
Indien deze hogere grenswaarde wordt vastgesteld dienen ten aanzien van de geluidwering van de gevels zo nodig maatregelen te worden getroffen die ervoor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 33 dB.
Bij ontheffingswaarden van meer dan 53 dB kunnen extra voorwaarden worden gesteld.

Met betrekking tot het railverkeerslawaai
Voor alle appartementen geldt dat de maximale ontheffingswaarde van 68 dB, ten gevolge van het railverkeer, niet wordt overschreden.
Voor de locatie aan de Irenestraat wordt wel de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. Wanneer het niet mogelijk is deze door maatregelen te beperken, is het college van Burgemeester en wethouders bevoegd hiervoor een hogere waarde vast te stellen. Deze hogere grenswaarde moet zijn verleend vóór de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Indien deze hogere grenswaarde wordt vastgesteld dienen ten aanzien van de geluidwering van de gevels zo nodig maatregelen te worden getroffen die ervoor zorgdragen dat de geluidsbelasting binnen de woning in het verblijfsgebied bij gesloten ramen niet meer bedraagt dan 33 dB.

3.7. Luchtkwaliteit

Om mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging te beschermen is, op basis van Europese regelgeving, in Nederland de “Wet luchtkwaliteit” van toepassing. De Wet luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur, op grond waarvan onder meer bij het opstellen van een bestemmingsplan inzicht in de luchtkwaliteit geboden dient te worden. Onderzocht moet worden of de luchtkwaliteit in het betrokken gebied voldoet aan de in het Besluit aangegeven normering en in hoeverre de voorgestane planontwikkeling daarop van invloed is.

In het algemeen is er sprake van zeven verschillende stoffen die van negatieve invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. In de voorliggende situatie zijn met name stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (fijnstof, PM_{10}) en benzeen van belang.

Om het vereiste inzicht te verkrijgen, is door Cauberg-Huygen een verspreidingberekening uitgevoerd ter indicering van de luchtkwaliteit, zie bijlage 4 voor het volledige rapport.
Daaruit blijkt dat ten aanzien van de parameters: N02, Benzeen, S02, BaP, en CO, in de jaren 2006 en 2010 geen normen zullen worden overschreden.
Voorts kan uit de rekenresultaten worden opgemaakt dat de norm voor het jaargemiddelde aan PM10 in 2006 en 2010 eveneens niet zal worden overschreden.
In 2006 ligt het aantal overschrijdingsdagen van de grenswaarde voor de 24-uur-gemiddelde concentratie PM10 onder het toegestane aantal van 35 overschrijdingsdagen.
Ten aanzien van het berekende aantal overschrijdingsdagen van de grenswaarde voor de 24-uur-gemiddelde concentratie PM10 in 2010, is in het volledige rapport gemotiveerd waarom er vanuit de Wet luchtkwaliteit geen belemmering aanwezig is ten aanzien van de ontwikkeling op de locatie.
Samengevat kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgestane bouw van appartementen aan de Irenestraat.

3.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijke risico's voor derden tengevolge van een bepaalde activiteit. Vanuit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). dient voldoende afstand te worden aangehouden tussen de risicobronnen en (beperkt) kwetsbare objecten.
Voor transportroutes (wegtransport, vaarwegen, spoortransport en buisleidingtransport) geldt de "Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS).
Bij de berekening van de risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het *plaatsgebonden risico* (PR) en het *groepsrisico* (GR). Uiteraard met als doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakende van een groep.

Op basis van de kaart behorende bij de concept Beleidsvisie Externe Veiligheid valt dit plan niet binnen een risico contour van een bedrijf. Tevens loopt er geen gasleiding in de nabijheid van het plangebied.
In bijlage 4 van het rapport "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" is de Beersebaan aangeduid als wegvak nr. 17 en vinden er de volgende transportbewegingen per jaar plaats: 258 LPG en propaan transporten, 450 diesel en 450 benzine transporten.
In datzelfde rapport wordt vermeld dat de gevaarlijke stof-transporten onder de drempelwaarden blijven en is er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Verder zijn er - zoals ook uit de Klic-melding nr. 08T187204 d.d. oktober 2008 blijkt - binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die nadere bescherming behoeven. De realisatie van het project wordt dus door dit aspect niet gehinderd.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Algemeen

De voorgestelde planontwikkeling vormt een verdichting, die geen afbreuk doet aan de bestaande structuur. Ruimtelijke gezien wordt door de bebouwing een betere afronding verkregen van het woongebied aan de Beersebaan, alsmede een meer representatieve entree van het stedelijk gebied. Toevoeging van appartementen bevordert de differentiatie in de bestaande woonomgeving.

Voor het terrein ten zuiden van de Beersebaan is door Gulikers Architecten te Maastricht een bouwplan ontwikkeld (d.d. 5-9-2008) dat voorziet in de realisatie van een woonblok met een hoogte van ruim 15 meter. Dit woonblok bevat vijf bouwlagen, met elk 8 appartementen, met uitzondering van de begane grond waar de ruimte van 1 appartement benut is voor een centrale entree.
De benodigde bergingen zijn geprojecteerd tussen dit bouwblok en de Irenestraat.
Tussen het woonblok en de spoorbaan is een parkeerterrein voor 61 auto's gesitueerd, dat wordt ontsloten via de bestaande ontsluitingsweg naar de Irenestraat.
Ter illustratie van het ontwerp voor dit plan zijn in bijlage 10 van deze Toelichting verkleiningen opgenomen van de situatietekening, de plattegronden en de gevels met een doorsnede.

Door de bouw van de appartementen zal het aantal verkeersbewegingen in de directe omgeving in beperkte mate toenemen. Voor het project ten zuiden van de Beersebaan kan gebruik gemaakt worden van de reeds bestaand ontsluiting op de Irenestraat.
Gezien het stedelijke karakter van de omgeving en het geringe aantal extra te verwachten verkeersbewegingen, lijkt dit niet tot grote bezwaren te leiden.

4.2. Bestemmingsregeling

De te bouwen woningen zijn opgenomen in de bestemming "Wonen -W-". Bij deze bestemming is op de kaart een bouwvlak aangegeven waarbinnen de bebouwing dient te worden gerealiseerd. Het hoofdgebouw met de appartementen is gesitueerd in het gedeelte waarvoor een maximale bouwhoogte van 17 m is aangeduid. Ter wille van de flexibiliteit is dit wat ruimer dan de hoogte die op het bouwplan is gehanteerd. De bergingen kunnen worden geplaatst in het gedeelte met de aanduiding 'bijgebouwen', met een maximale bouwhoogte van 3 m.

Parkeren is mogelijk binnen het terreingedeelte dat op de kaart is aangeduid met 'Parkeerterrein'.
Uitgangspunt voor de parkeerbehoefte zijn de kerncijfers van het C.R.O.W., onder andere gepubliceerd in de "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (ASVV 2004). In het ontwerpplan is rekening gehouden met 61 parkeerplaatsen voor het blok aan de Irenestraat. Dit komt neer op een parkeernorm van ruim 1,5 parkeerplaats per appartement, wat op deze plek als ruim voldoende wordt beschouwd. De parkeernorm vanuit de gemeente is voor sociale woningbouw namelijk vastgesteld op 1,2 parkeerplaats per appartement.

Het resterende gedeelte van de bijbehorende gronden dient onbebouwd te blijven. Ten einde een zorgvuldige inpassing in de omgeving te waarborgen, zijn de randen van het plangebied bestemd tot “Groen -G-“. Daardoor wordt een groene uitstraling mogelijk gemaakt, die aansluit bij de bestaande inrichting van de aangrenzende percelen.

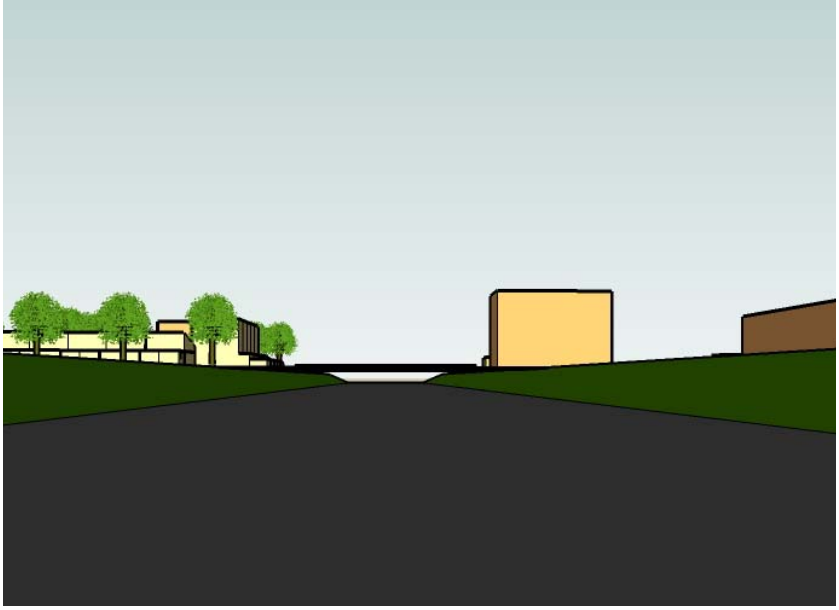
Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de realisatie van uitpandige bergingen met een oppervlakte van 5 m². Dit is mede gerelateerd aan het Bouwbesluit, dat in artikel 2.50, lid 2, voorschrijft dat elke woning over een afsluitbare berging dient te beschikken. De vloeroppervlakte van zo’n berging dient ten minste 6,5% van de gebruiksoppervlakte van de woning te bedragen, met een minimum van 3,5 m².
De te bouwen bergingen bieden tevens een mogelijkheid voor het stallen van de (brom)fietsen van de bewoners. In algemene zin wordt vaak een loopafstand van stalling tot bestemming van 30 meter gehanteerd. In de voorliggende situatie bedraagt de afstand van de bergingen tot de hoofdingang 40 meter en tot de zijingang van het appartementengebouw 20 meter.
Voor bezoekers zal bij de ingang van het gebouw een fietsenrek worden geplaatst.

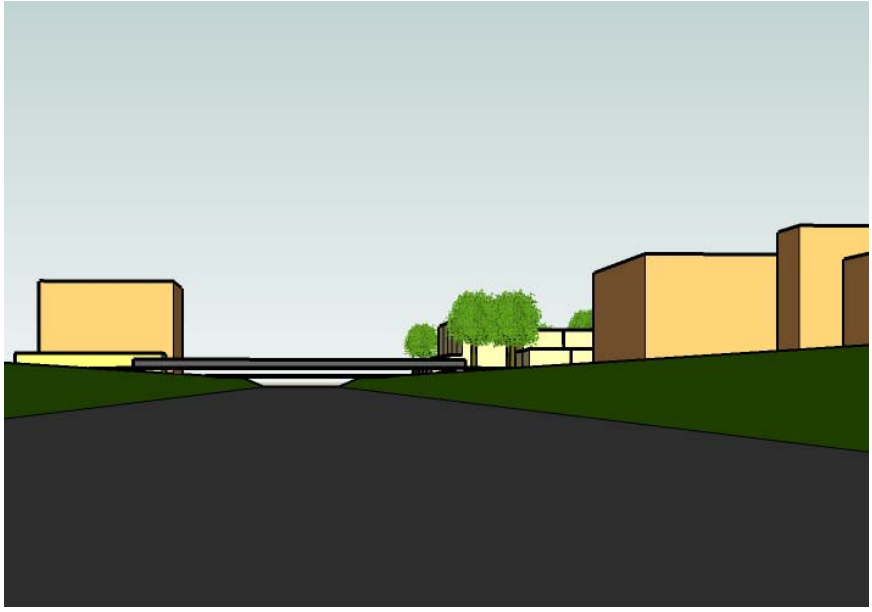
4.3. Inpassing in omgeving

Context
Het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft maakt deel uit van een groter geheel. Voorliggende locatie maakt deel uit van een bijzondere locatie en vraagt mede daarom om een zorgvuldige inpassing in de omgeving. Het gebied kan worden gekenmerkt als een entree naar het stedelijk woongebied van Cuijk. Een figuurlijke poort wordt feitelijk gevormd door de onderdoorgang ter plaatse van de kruising van de Beersebaan met de spoorlijn Nijmegen-Roermond en de ongeveer 100 meter verder liggende kruising van de Irenestraat/Prof. Van de Brinkstraat met de Beersebaan. Wanneer op dit moment met de auto op de Beersebaan wordt gereden, valt deze passage nauwelijks op. Tussen de beide viaducten rijzen aarden wallen op, zodat men zich haast in een tunnel waant.
Vanaf de spoorbaan is een wat rommelige aanblik te zien, ofwel een gebied met weinig onderlinge samenhang. Aan weerszijden van de weg een onbebouwd terrein, met aan de zuidzijde beplanting die een uitloper vormt van het parkje aan Den Oeiep. Daaromheen uiteenlopende bebouwing, sterk verschillend in vorm en kwaliteit.

Concept
Ruimtelijke gezien wordt een betere afronding verkregen van het woongebied aan de Beersebaan door bebouwing te realiseren op de bestaande open terrein langs dit traject. Door hierin hoogteaccenten aan te brengen, wordt de ‘poort’ ook vanaf grotere afstand zichtbaar en ontstaat een meer representatieve entree van het stedelijk gebied.
Het aan de Irenestraat te realiseren appartementengebouw in vijf bouwlagen vormt een herkenningspunt wanneer Cuijk vanuit het westen wordt benaderd.
Wanneer de Beersebaan vanuit oostelijke richting wordt gevolgd, is het vooral het appartementencomplex Parkzicht, naast basisschool De Regenboog, wat thans in positieve zin opvalt. Dit ligt dan aan de rechterkant, vlak voor men de ‘tunnel-poort’ induikt. Het is dus de kunst om na de Prof. Van de Brinkstraat iets met een vergelijkbare kwaliteit te realiseren, of wat op andere wijze in positieve zin opvalt. Bebouwing die deze bijzondere door-

gang markeert. Gelijkertijd dient de nieuwe bebouwing aan te sluiten bij de bestaande blokjes woningen aan de Anne Frankstraat.





perspectief in oostelijke en westelijke richting op ooghoogte

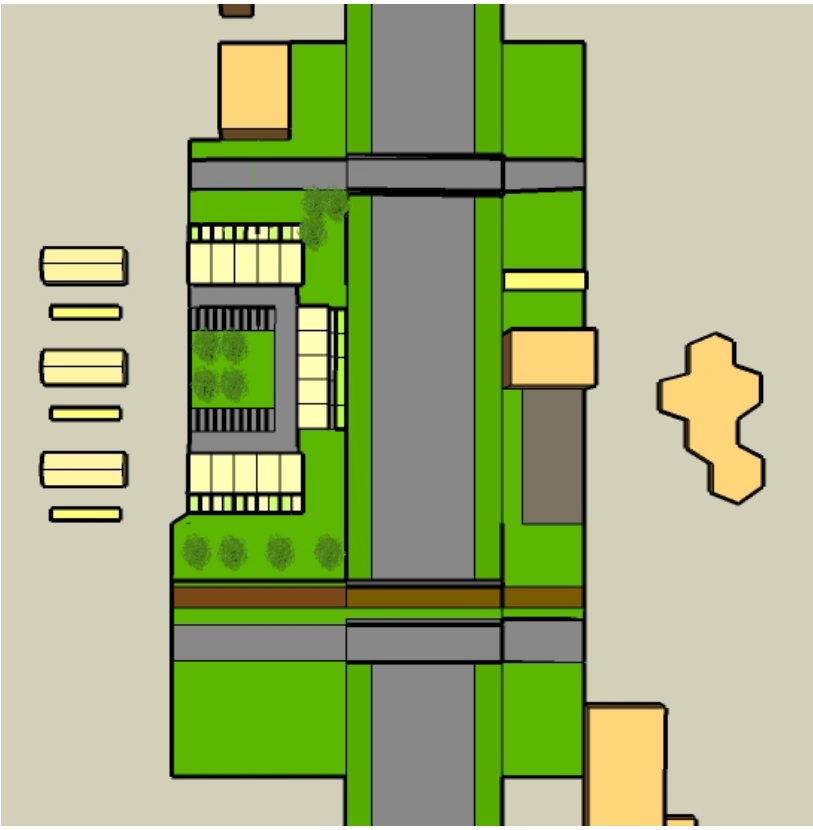
Inpassing

Zoals al aangeven in de beschrijving van het ontwikkelingsconcept vormt de bebouwing een figuurlijke toegangspoort tot het stedelijk woongebied van Cuijk. Dit is te realiseren door toepassing van hoogte accenten. Op de planlocatie wordt bebouwing gerealiseerd tot 15 meter hoog. Het tegenovergelegen terrein komt in de toekomst eveneens in aanmerking voor ontwikkeling.

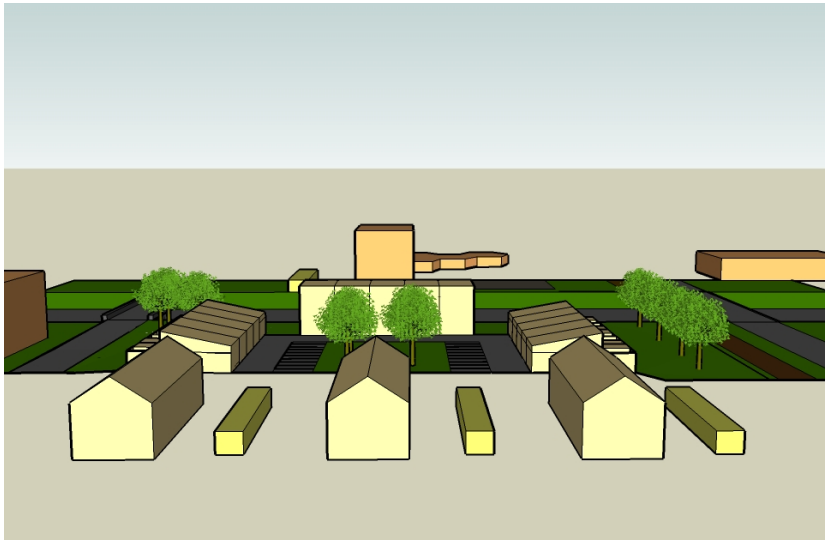
Naast de voorgestane ruimtelijke kwaliteit is in opdracht van de initiatiefnemer van de plannen ook een afweging gemaakt ten aanzien van de mogelijk realiseerbare woningty-

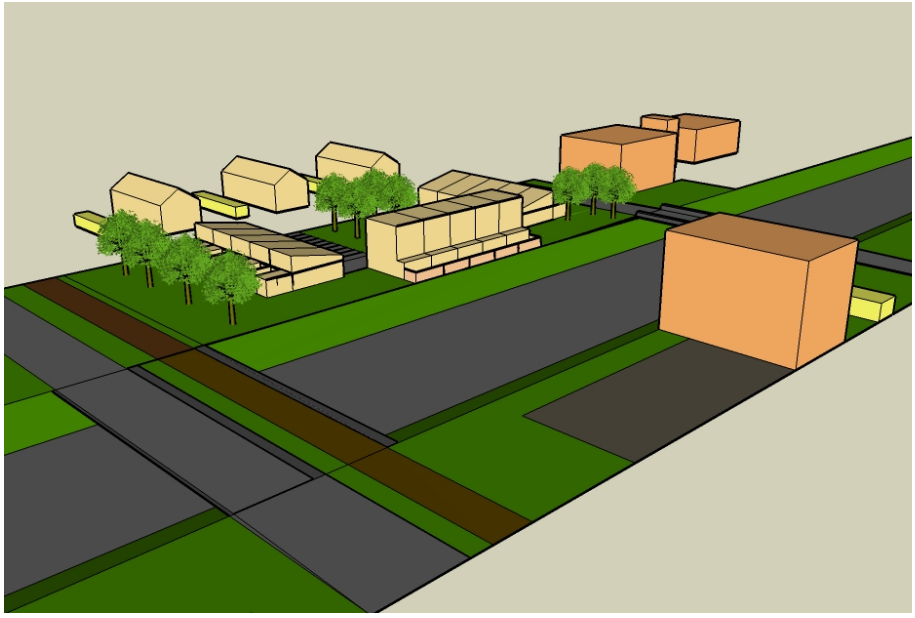
pen. Binnen de huidige woningmarkt is een geringe vraag aanwezig naar gestapelde appartementen. Zeker op de betrokken locatie lijken grondgebonden woningen worden daarom beter aan te sluiten.

Wanneer zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve uitgangspunten worden gecombineerd, ontstaan daardoor de randvoorwaarden voor de te realiseren bebouwing. Deze randvoorwaarden hebben als basis gediend voor het opstellen van een aantal modellen. Daaruit is een voorkeursmodel gekozen, dat voorziet in de bouw van totaal 15 woningen, gesitueerd rond een binnenhofje.
Ter toelichting van de hoofdopzet zijn hierna drie afbeeldingen toegevoegd, die in een later stadium nog verder uitgewerkt dienen te worden.

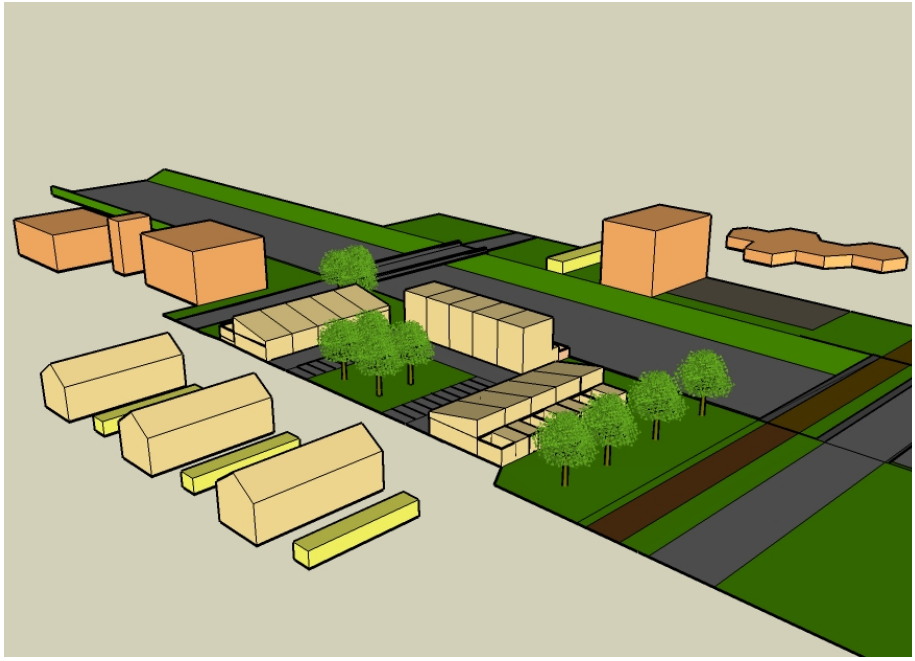


Situering en impressie hof





Vogelvluchtperspectief vanaf locatie Irenestraat

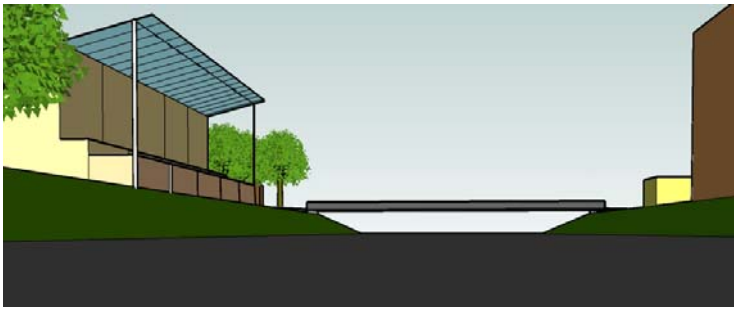


Vogelvluchtperspectief vanaf locatie Anne Frankstraat

Het voorkeursmodel bevat twee blokken van elk 5 patiowoningen in het verlengde van de bestaande laagbouw en een blok van 5 woningen parallel aan de Beersebaan. De nieuwbouw zal worden voorzien van een lessenaardak wat goed aansluit bij het bestaande karakter van de bebouwing aan de Anne Frankstraat. De woningen zijn gepositioneerd rond een binnenhofje. De omringende groenstructuur wordt doorgevoerd in de hof waardoor de bebouwing omringt wordt door een natuur. De hof staat centraal in deze ontwikkeling en zal fungeren als een groene oase van rust die gelegenheid bied voor ontspanning en speelactiviteiten. Tevens blijft op deze wijze het huidige groene karakter van het gebied grotendeels behouden.

Rond deze centrale hof zal tevens worden voorzien in de parkeerbehoefte. De woningen aan de hof die grenzen aan Beersebaan bestaan uit 3 bouwlagen. Op deze wijze wordt een hoogte accent gecreëerd dat goed aansluit op het appartementencomplex Parkzicht. Tevens vormt deze bouwmassa een positieve invloed uit op de ruimtelijke belevingswaarde van de Beersebaan. Het zicht wordt begeleid door een nieuwe stedelijke wand richting het spoor.
De woningen zullen worden voorzien van een spannend en in het oogspringend architectonisch detail dat de aanwezigheid van de bebouwing accentueert. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een ribbenstructuur die onderdeel kan uitmaken van de erf-afscheiding en de landschappelijke inrichting. Deze tuinen worden (mede uit akoestisch milieutechnisch oogpunt) beschut door middel van een erf-afscheiding die in het ontwerp van de woning is meegenomen. Het is eveneens denkbaar om het dak verder door te zetten zodat een soort afdak bestaat. Deze constructie zal de hoogte van de bebouwing benadrukken. (zie referentie beelden)
De beide hoeken van de locatie langs de Beersebaan zijn open gehouden. Gedacht wordt hier aan het realiseren van een transparante groene inrichting.
Hieronder zijn een aantal referentie beelden opgenomen die een impressie vormen van mogelijke architectonische uitwerking.

Referentie beelden integratie ribbenstructuur en erfafscheiding



Opbouw massa
Voor de nieuwbouw is uitgegaan van een stramien met een breedte van 6,30 meter en een diepte van 15,60 meter voor de patiowoningen. De woningen worden ontsloten via een hofje dat grenst aan de bebouwing langs de Anne Frankstraat. De bebouwing gren-

zend aan de Beersebaan bestaat uit een rij van 5 hoge woningen in drie bouwlagen. Deze woningen hebben een stramien van 6,30 meter bij 15,00 meter, inclusief 3 meter tuin. De tweede en derde laag van de bebouwing ligt terug, zodat een getrapte gevel ontstaat, met een mogelijkheid voor een dakterras.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1. Algemeen

De methodiek van het voorliggende plan is gebaseerd op de standaarden uit de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Rsro verwijst naar bijlagen waarin de feitelijke standaarden zijn opgenomen, dit zijn: Het informatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), de standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden en loopt vooruit op de verplichting om per 1 juli 2009 zoveel mogelijk digitaal te gaan werken.
Voor de plankaart heeft de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN) (1:1000) als onderlegger gediend. Door een combinatie van codering, arcering en kleur zijn de bestemmingen aangegeven. De opzet is conform de hiervoor al genoemde “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008)” zoals dat door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) is ontwikkeld.

5.2. REGELS

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

In Hoofdstuk 1 zijn de ‘Inleidende regels’ opgenomen, samengevat:

Artikel 1 Begrippen
Geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie daarvan vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten
Geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 bevat de volgende ‘Bestemmingsregels’:

Artikel 3 Groen -G-
De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (structurele) groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen, paden, taluds en ontsluitingen van de woonbestemming.

Artikel 4 Wonen -W-
De te realiseren appartementen zijn opgenomen in de bestemming “Wonen -W-”. De bebouwing dient te worden gerealiseerd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Het hoofdgebouw met de appartementen mag een maximale bouwhoogte van 17 m hebben en de bergingen een maximale bouwhoogte van 3 m. Parkeren is mogelijk binnen het terreingedeelte dat op de kaart is aangeduid met ‘Parkeerterrein’.

Hoofdstuk 3 bevat de volgende ‘Algemene regels’:

Artikel 5 Antidubbeltelregel
In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Artikel 6 Algemene procedure regels
Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat de volgende ‘Overgangs- en slotregels’:

Artikel 7 Overgangsrecht
De overgangsregels hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het plan gegeven bestemmingen.

Artikel 8 Slotregel
Deze geeft de officiële naam van het plan aan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de ontwikkeling van het voorliggende project komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Desgewenst kan in een later stadium inzicht worden geboden in de exploitatieopzet.
Voor zover er sprake is van eventuele planschade, zal deze eveneens ten laste van de initiatiefnemer komen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In opdracht van Mooiland Vastgoed heeft Hoogland C.S. een risicoanalyse planschade uitgevoerd ten behoeve van het plan aan de Irenestraat te Cuijk, zie bijlage 8 voor het volledige rapport.
Hoogland C.S. heeft de mogelijk gevallen van planschade geïnventariseerd en geraamd. Hun bevindingen waren als volgt:
De toekomstige bebouwing is een compacte bouwmassa. De kortste afstand tot de voorgevel van de belendende percelen bedraagt 23 meter. Er is beperking van het uitzicht. Gelet op de functie van het naastgelegen gebouw (gezondheidscentrum) concluderen zij dat deze belanghebbende met betrekking tot voormelde aspecten niet in een nadeliger positie zullen komen te verkeren. Er is geen sprake van waardedaling van de onroerende zaak.

Het bestemmingsplan zal de gebruikelijke overleg- en inspraakprocedure doorlopen.

6.3 Handhavingaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke

middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Wabo.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels. Voor dit bestemmingsplan kan worden gesproken van een handhaafbaar bestemmingsplan.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Overleg

Het bestemmingsplan “Appartementen Irenestraat” is In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de betrokken instanties.
Binnen de gestelde termijn is van de VROM Inspectie Regio-Zuid (en de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van Gedeputeerde staten van Noord-Brabant) een reactie ontvangen. Het plan geeft hen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

7.2 Inspraak

Het bestemmingsplan “Cuijk Centrum, appartementen Irenestraat” heeft met ingang van 23 juli 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Wonen	8
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**9**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 6	Algemene procedureregels	10
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**11**
Artikel 7	Overgangsrecht	11
Artikel 8	Slotregel	12

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Cuijk Centrum, Irenestraat van de gemeente Cuijk.

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.5 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.6 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1684.07BPirenestraat-VA01 met de bijbehorende regels.

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.9 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.10 bouwvlak:

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

1.11 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.12 gebouw:

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

1.13 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke, geheel of gedeeltelijk overdekte ruimte vormt.

1.14 peil:

de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.15 verbeelding:

geometrisch bepaalde planobjecten in elektronische vorm, dan wel op papier.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. water
c. voet- en fietspaden;
d. ontsluiting van woonpercelen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan;
b. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 2 meter;

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gewenste straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijking verlenen van de in lid 3.2 opgenomen maten tot maximaal 10% van die maten.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen;
c. groenvoorzieingen;
d. water.

4.1.2 Specifiek

a. In afwijking van het bepaalde in lid 4.1.1zijn de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bestemd voor huishoudelijke bergruimte.
b. In afwijking van het bepaalde in lid 4.1.1 zijn de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend bestemd voor parkeren en daaraan ondergeschikte grondvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
b. De bouwhoogte van gebouwen is maximaal de maat volgens de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.
c. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gewenste straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij omgevingsvergunning afwijking verlenen van:

a. de in lid 4.2 opgenomen maten tot maximaal 10% van die maten;
b. het bepaalde in lid 4.2 onder a ten behoeve van het in geringe mate afwijken van bouwvlakken indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat een dergelijke afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking niet meer bedraagt dan 3 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene procedureregels

6.1 Procedureregels voor afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken als bedoeld in dit plan is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 7.1 omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1 het maximaal 10%.

7.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 7.4, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

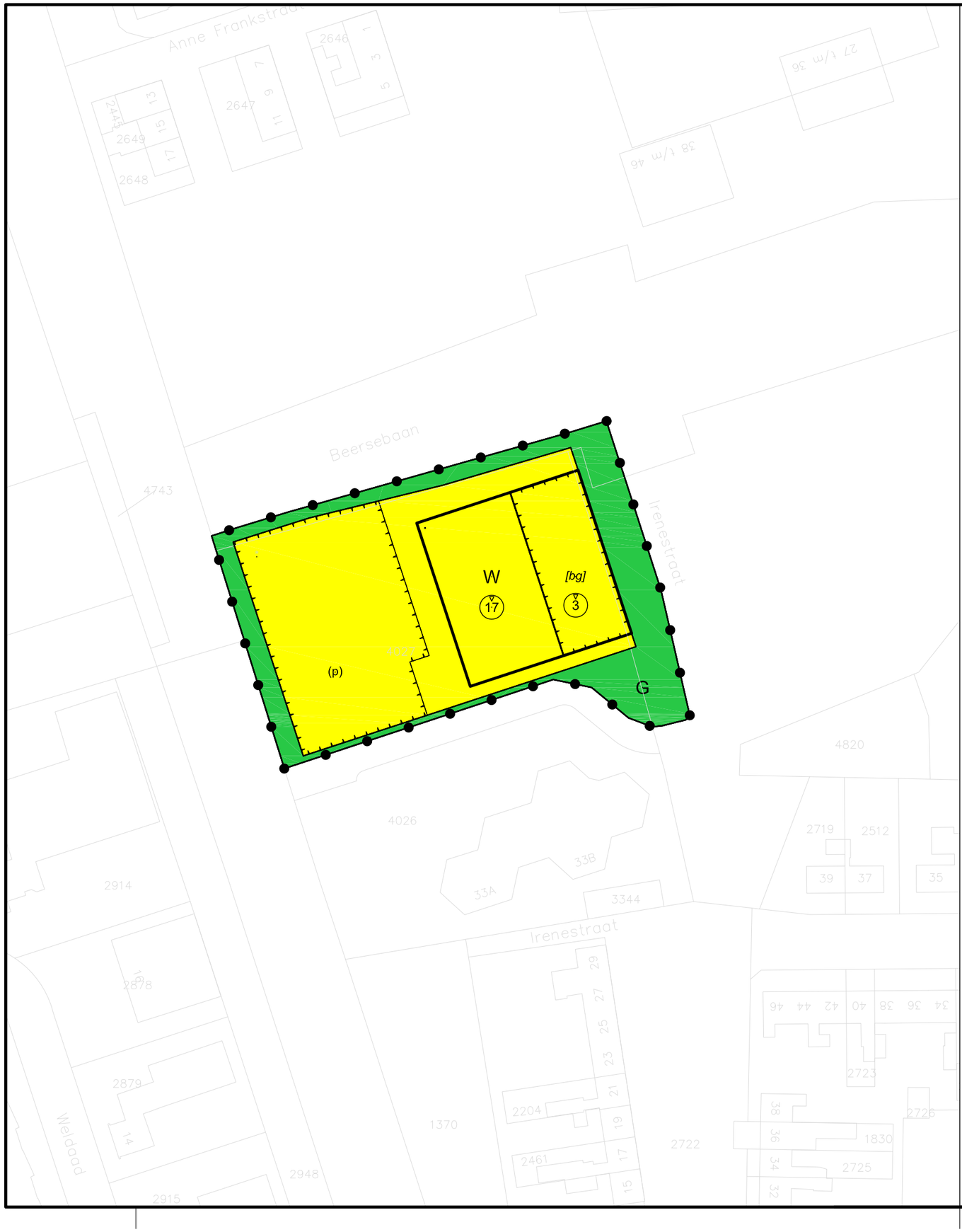
7.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Cuijk Centrum, Irenestraat.

VERBEELDING



PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

BESTEMMINGEN

G — Groen

W — Wonen

AANDUIDINGEN

FUNCTIEAANDUIDINGEN

(p) — Parkeerterrein

BOUWVLAK

BOUWAANDUIDINGEN

[bg] — bijgebouwen

MAATVOERING

7 — maximale bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

Woutlaan 1911 33 1952 — bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

Kadaster : s-og-815.300.dwg (10/02/2009)

VASTGESTELD

OVERLEG	juli 2009
TERINZAGELEGGING ONTWERP	februari 2010
VASTSTELLING	november 2010
GEWIJZIGD	

DATUM PLOT	16-11-2010
USER	HSperling

Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan

Cuijk Centrum, Irenestraat

WERKNR.	815.300.01
SCHAAL	1: 1000
DATUM	29/01/2009
GETEKEND	HS

N

FORMAAT	A3
PROJECTMAP	P:\Archief J-schijf Na 2010\815\300\01\3 Projectresultaat
BESTAND	S-BP-81530000-02.dwg
BLAD	.

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13060 3004 HB Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 6060 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl