

gemeente Cuijk

Bestemmingsplan

De Valuwe, fase 2C



bestemmingsplan
De Valuwe, fase 2C
gemeente Cuijk

status: vastgesteld
datum: 31 juli 2018
projectnummer: 220200R.2015
adviseur: RNU/GVE



TONNAER

Juridische en beleidsadvisering

Digitale informatie

Planologie en stedenbouw



ALGEMENE INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Voor inhoud zie inhoudsopgave toelichting

Regels

Voor inhoud zie inhoudsopgave regels

Verbeelding





TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Aanleiding en doel	1
1.3 Plangebied	2
1.4 Geldende bestemmingsplan	3
1.5 Leeswijzer	3
2 huidige situatie	4
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
3 Beleidskader	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4 planbeschrijving	19
4.1 Stedenbouwkundig plan voor fase 2	19
4.2 Beeldkwaliteit	21
4.3 Projectbeschrijving fase 2C	21
4.4 Groenstructuur	23
4.5 Verkeer- en vervoerstructuur	23
5 Uitvoeringsaspecten	24
5.1 Milieuaspecten	24
5.2 Fysieke aspecten	28
5.3 Haalbaarheid	31
5.4 Handhaafbaarheid	32
6 JURIDISCHE VERANTWOORDING	33
6.1 Algemeen	33
6.2 Toelichting op de verbeelding	33
6.3 Toelichting op de regels	34
7 Procedure	38
7.1 De te volgen procedure	38
7.2 Vooroverleg en inspraak	38
7.3 Ontwerp bestemmingsplan	38



Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2: Definitieve ontwerp (DO) openbare ruimte

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: Aanvullend vleermuizenonderzoek

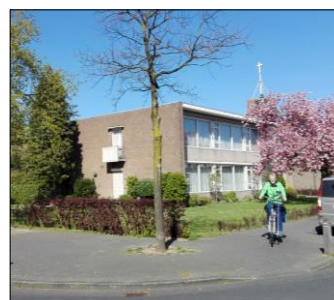
Bijlage 6: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 7: Digitale watertoets





voormalige kerk aan het Valuweplein (nu MFA)



voormalige pastorie



groenzone

1 INLEIDING

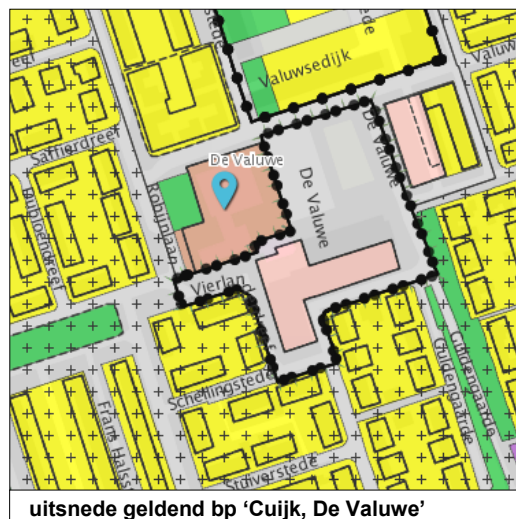
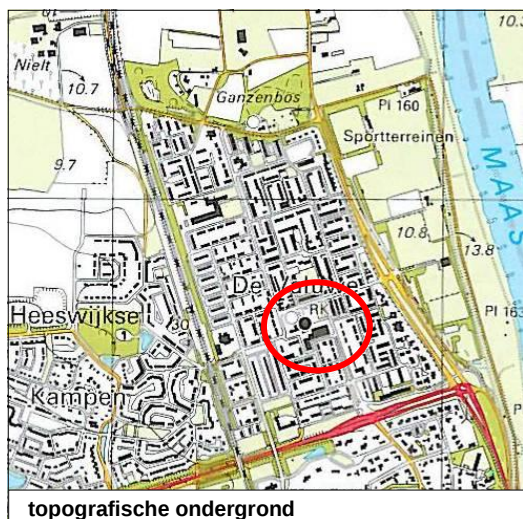
1.1 Algemeen

De gemeente Cuijk is in samenwerking met Stichting Mooiland een revitaliserings-traject voor de wijk De Valuwe in Cuijk gestart. Met dit traject wordt de wijk De Valuwe aangepakt en van een nieuw jasje voorzien. Inmiddels is een groot deel van de wijk al aangepakt dan wel wordt de revitalisering op dit moment uitgevoerd. Dit bestemmingsplan omvat de herinrichting van de gronden grenzend aan het voormalige kerkgebouw, bestaande uit de pastorie met tuin en een gemeentelijk plantsoen (groenzone). In het revitaliseringstraject voor de wijk staat deze ontwikkeling bekend als fase 2C.

1.2 Aanleiding en doel

In de wijk De Valuwe in Cuijk-Noord vindt een traject van revitalisering plaats. In opdracht van de gemeente Cuijk en woningcorporatie Mooiland is er een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dat stedenbouwkundig plan is het resultaat van een uitgebreid planproces, dat zich in nauwe samenspraak met de bewoners van de wijk heeft voltrokken. Het concept voor de vernieuwing van De Valuwe bestaat uit diverse ingrepen, onderverdeeld in fasen. Een aantal ervan zijn inmiddels uitgevoerd, zoals het gebied Looiersgaarde/Galberg (fase 1), het Valuweplein met aangrenzende winkels (fase 2b) en het appartementencomplex en de woningen in de omgeving van het Valuweplein (fase 2a). Bij fase 3 zijn de nieuwbouw huurwoningen door Mooiland opgeleverd en is door de gemeente dit jaar gestart met het woonrijp maken van de openbare ruimte. In fase 3 worden ook zes





woningen gerealiseerd door Vastgoedregisseur aan de Patakondreef. De voorbereidingen voor fase 4 zijn gestart. Sloop zal naar verwachting in het voorjaar 2018 plaatsvinden. Aansluitend wordt dit gebied bouwrijp gemaakt.

Fase 2c omvat de verbouw van de H. Jozefkerk tot multifunctionele accommodatie (MFA) De Valuwe, de sloop van de voormalige pastorie en nieuwbouw van een appartementencomplex (Mooiland) en herinrichting van de omliggende openbare ruimte. De MFA en grote delen van de herinrichting van de openbare ruimte zijn al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de overige delen van fase 2c mogelijk te maken: een verkeersbestemming toekennen aan de resterende openbare ruimte en de maatschappelijke bestemming omzetten naar een woonbestemming voor het nieuwe appartementencomplex.

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 en scholencomplex Merlet omringd door groen en begrensd door de Maas.

Fase 2 van het revitaliseringsproject is gelegen centraal in de wijk De Valuwe, aan het Valuweplein. Rondom dit plein zijn diverse voorzieningen en woningen gelegen. Ten zuiden van het plein is het winkelcentrum De Valuwe gelegen en aan de westzijde wordt het plein begrensd door de voormalige Rooms Katholieke Kerk - H. Jozefkerk. Aan de noordzijde staan flatgebouwen, welke in 2018 worden gesloopt in verband met realisatie van fase 4. Aan de oostzijde is inmiddels in het kader van de revitalisering een nieuw appartementengebouw opgericht (betreft fase 2A). Ook het winkelcentrum en het Valuweplein zelf zijn opgeknapt. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de pastorie met bijbehorende tuin en aangrenzende gemeentelijke groenstrook.



1.4 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu nog het bestemmingsplan 'Cuijk, De Valuwe'. Dit bestemmingsplan is op 17 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Cuijk.

Voor het plangebied zijn in dit bestemmingsplan de volgende regels van toepassing: De enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De gebiedsaanduiding voor de invliegfunnel en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

De onderdelen van de revitalisering van de De Valuwe, Valuweplein, Vierlanderdreef en Robijnlaan, fase 2C, passen niet (geheel) binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Door middel van het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de directe omgeving mogelijk gemaakt.

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.





luchtfoto plangebied en omgeving

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt globaal begrensd door de wegen De Valuwe, Robijnlaan en Vierlanderdreef en de nieuwe MFA.

Het Valuweplein is inmiddels heringericht als parkeerterrein en verblijfsgebied en het nieuwe winkelcentrum is gerealiseerd. Daarmee heeft het een belangrijke functie in het kader van de leefbaarheid van de wijk de Valuwe gekregen.



voormalige kerk



te slopen flat (fase 4)



winkelcentrum (fase 2B)



woonbebouwing linkerzijde (fase 2A) en woonbebouwing boven winkels/horeca (fase 2B)

Daarnaast wordt het plein begrensd door de nieuwe MFA en een tweetal woongebouwen. Het flatgebouw aan de oostzijde van het plein is inmiddels gesloopt en heeft plaats gemaakt voor een nieuw appartementencomplex. Het flatgebouw aan de noordzijde met bergingen op de begane grond is nog bestaand en wordt gesloopt (zie foto hierboven, flatgebouw linkerzijde, fase 2A).



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

3.1.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Noord-Brabant worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd randvoorwaarden geven voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De 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 natuurlijk 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.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt om een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.



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. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt voorts 13 nationale belangen, hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied ligt in de regio Brabant en Limburg. Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Zo wordt ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat van voornamelijk de Brainport Zuidoost-Nederland (regio Eindhoven-Helmond) en Greenport Venlo. Naast deze regio zijn ook andere gebieden in deze regio, zoals de haven van Moerdijk, Maintenance Valley in West- en Midden-Brabant, het chemiecluster in Sittard-Geleen en de medische cluster in Maastricht, belangrijk voor de concurrentiekracht van de regio. Het optimaal benutten en verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze regio's via weg, water, spoor en lucht is hierbij van groot belang.

Daarnaast dienen de waterveiligheid, -kwaliteit en zoetwatervoorziening geborgd te worden op zowel korte als lange termijn. Verder zal de (herijkte) Nationaal natuurnetwerk (voormalige EHS), inclusief Natura 2000-gebieden, verder tot stand gebracht en beschermd worden. Ten slotte dient ruimte vrij gemaakt te worden voor een buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam naar Antwerpen en het Roergebied, dienen voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie aangewezen te



worden en moet het hoofdennergie netwerk (380kv) over de grens compleet en robuust gemaakt worden.

Bij onderhavig planvoornemen dient gezien de aard van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied in elk geval rekening te worden gehouden met nationale belangen:

- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8).
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12).
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Bij planvorming dient rekening te worden gehouden met de invloed van het planvoornemen op de omgeving en de invloed van de omgeving op het planvoornemen zelf. Daarbij dient gezien de hiervoor benoemde nationale belangen onder meer te worden ingaan op de volgende aspecten:

- de archeologische (verwachtings)waarde van de (onder)grond;
- milieuaspecten als de bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidshinder, externe veiligheid en de omgang met water;
- de aanwezigheid van (habitats van) beschermde flora- en faunasoorten, de invloed op beschermde natuurgebieden en het Nationaal natuurnetwerk (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur).

Op al deze aspecten wordt ingegaan in Hoofdstuk 5 van deze toelichting. Bovendien vindt in deze toelichting de integrale en zorgvuldige afweging van belangen plaats waarom wordt verzocht in de SVIR. Op de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking wordt nog concreet ingegaan in paragraaf 3.1.4.

In de nabijheid van het plangebied is Vliegbasis Volkel gelegen. Dit luchtvaartterrein vraagt om beperking van ruimtelijke ontwikkelingen die het functioneren kunnen belemmeren. Het gebied waarvoor deze beperking geldt en welke beperking dat is, is nader geconcretiseerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, die hierna aan de orde zullen komen.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling kan het planvoornemen voldoen aan de gestelde doelen van het Rijk. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuur-



visie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch veranderd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de NNN.

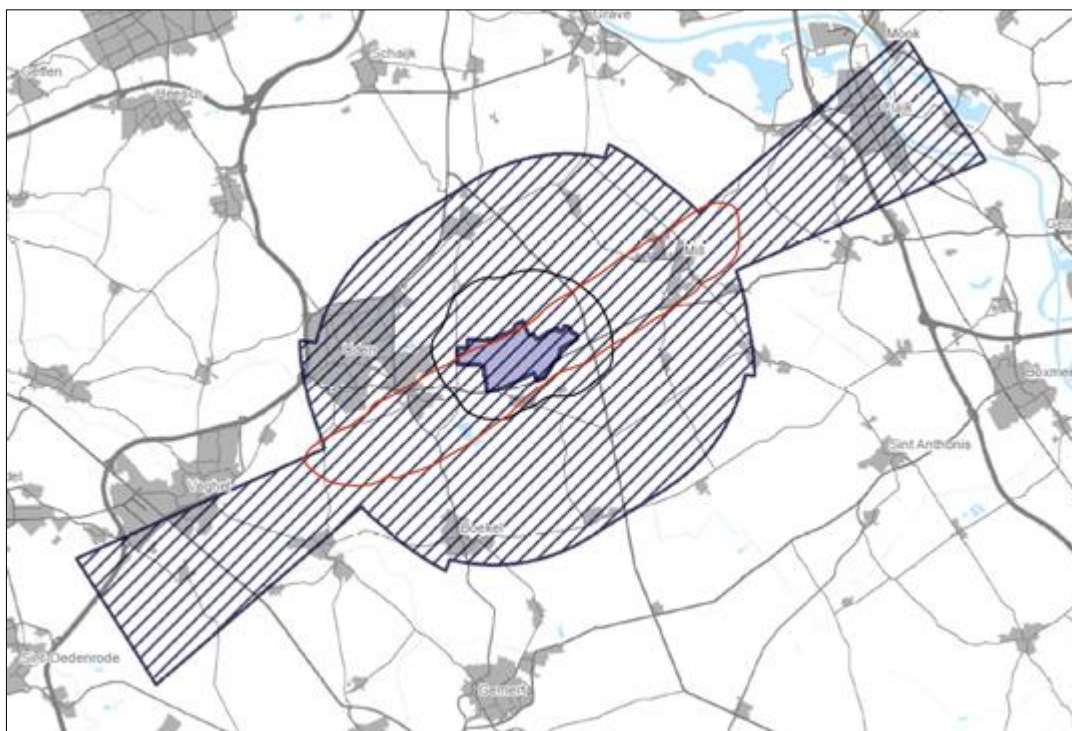
Militaire vliegbasis

Zoals al aangegeven in paragraaf 3.3.1 dient rekening te worden gehouden met vliegbasis Volkel. Deze vliegbasis kent een tweetal geluidzones in respectievelijk dB(A) en Kosteneenheden (Ke) en een obstakelbeheergebied, welke gebieden zijn begrensd op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het Rarro. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied. Dit betekent dat de aanvliegroute voor het vliegveld onder andere is gesitueerd over de planlocatie. Vanuit het belang van geluid en veiligheid gelden voor de aanvliegroute diverse bepalingen over de maximale bouwhoogte van gebouwen. Deze maximale hoogte is 150 meter boven NAP.

Radarverstoringsgebied radarstation Volkel

Het plangebied is tevens gelegen binnen het radarverstoringsgebied, dat is begrensd op kaartmateriaal dat behoort tot het Rarro. In deze gebieden geldt op grond van artikel 2.4 lid 1 van het Rarro een maximale bouwhoogte voor bouwwerken. Deze maximale hoogte wordt bepaald door een denkbeeldige lijn vanaf de top van de radarantenne, die over een afstand van 15 kilometer oploopt onder een hoek van 0,25 graden.





Voor radarstation Volkel bedraagt de hoogte van de top van de radarantenne 49 meter ten opzichte van NAP. De maximale bouwhoogte voor onderhavig plangebied komt uit op een bouwhoogte boven NAP van ca 150 meter. Gezien de ligging van het plangebied op ca 10,8 meter boven NAP en de maximale bouwhoogtes die in onderhavig plan worden toegestaan, wordt ruimschoots voldaan aan artikel 2.4 lid 1 van het Rarro.

3.2.3 Natura 2000

Natura 2000 is het initiatief van de Europese Unie om natuur zoveel mogelijk te behouden. Het is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet.

Door middel van dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame planten, diersoorten en insecten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan de ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet geruime tijd van tevoren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds aanwezig is op het moment dat plannen voor een nieuw ruimtebeslag worden gemaakt.

Het plangebied gelegen in woonwijk De Valuwe, rond het Valuweplein, is niet aangewezen als Natura 2000-, vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied. Het meest



nabijgelegen Natura 2000-gebied Sint Jansberg is op ongeveer 3 kilometer van het plangebied gelegen. Derhalve is de ontwikkeling niet van invloed op de kwaliteiten van dit gebied.

3.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig 'bouwen in de wei'. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Een toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet gezien het voorgaande een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

Daarnaast kan op basis van op dit punt gevormde jurisprudentie worden geconcludeerd dat indien sprake is van een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag, er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (zie o.a. uitspraken: ECLI:NL:RVS:2014:2143, ECLI:NL:RVS:2014:743, ECLI:NL:RVS:2014:2331, ECLI:NL:RVS:2014:4648). Ook wanneer mogelijkheden worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig bestemmingsplan maakt 27 nieuwe woningen in de vorm van levensloopbestendige appartementen mogelijk. Dit aantal is conform de 'ladder' aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Behoefte?

Het planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van 27 nieuwe woningen. Op de woningbehoefte zal nog nader worden ingegaan in paragraaf 3.3.1, maar daaruit blijkt kortgezegd dat het aantal woningen past binnen c.q. voorziet in een actuele regionale behoefte.



Bestaand stedelijk gebied?

De locatie is centraal binnen de wijk De Valuwe in de gemeente Cuijk gelegen. In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het gebied aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Derhalve wordt geconcludeerd dat het gebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Hiermee is de voorgenomen stedelijke ontwikkeling op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking op de voorgeschreven wijze gemotiveerd. In het onderhavige geval is sprake van een ontwikkeling die voorziet in een actuele regionale behoefte en die bijdraagt aan een optimale benutting van de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied, waarbij woningen worden gerealiseerd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Met deze structuurvisie is de in 2010 vastgestelde visie geactualiseerd. De provincie heeft in de structuurvisie een aantal belangrijke beleidswijzigingen doorgevoerd. Hieronder vallen beleidswijzigingen die betrekking hebben op de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in de provincie Brabant. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Het doel is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 heeft de provincie een aantal structuren opgenomen, te weten de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren is een aantal perspectieven onderscheiden. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'Kern in landelijk gebied'. Met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt in de kern in het landelijk gebied de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). In regionaal verband dienen hierover afspraken gemaakt te worden. De stedelijke ontwikkelingen dienen qua maat en schaal bij de kern te passen. Uitgangspunt is dat een kern bouwt voor de eigen woningbehoefte.

3.3.2 Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari en 14 maart 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 (de Verordening) vastgesteld, welke vervolgens op 18 maart 2014 in werking is getreden. De provincie heeft in de Verordening regels opgenomen waarmee een gemeente rekening dient te houden met het opstellen van een bestemmingsplan. De onderwerpen in de Verordening vinden hun oor-



sprong in de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 2.3.1). Met de Verordening worden de provinciale belangen veiliggesteld. Op 15 juli 2015 is de meest recente wijziging van de Verordening ruimte 2014 in werking getreden.

In de betreffende verordening is de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' toegekend aan onderhavig plangebied, naast de overige al dan niet rechtstreeks werkende algemene regels. De kaarten voor water en cultuurhistorie laten geen bijzonderheden zien voor onderhavig plangebied.

Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Het bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Op basis van de Verordening is een dergelijke ontwikkeling uitsluitend toegestaan in bestaand stedelijk gebied. In geval van nieuwbouw van woningen dient een toelichting een verantwoording te bevatten over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Gezien het feit dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en sprake is van een woningbouwontwikkeling is een verantwoording noodzakelijk. De afspraken die zijn gemaakt in regionaal verband zijn verder uitgewerkt in paragraaf 3.3.1.

Algemene regels: bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft de bevordering van ruimtelijke kwaliteit verankerd in de Verordening. In de Verordening wordt onder ruimtelijke kwaliteit verstaan "de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde".

Op basis van de zorgplicht dient ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, vergezeld te gaan van een verantwoording op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarbij dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Gezien het feit dat met onderhavig planvoornemen sprake is van een ontwikkeling binnen stedelijk gebied is zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit niet van toepassing.

Algemene regels: Veehouderijen en mestbewerking

Gezien het feit dat het gaat om een woningbouwontwikkeling zijn de algemene en



rechtstreeks werkende regel voor veehouderijen en mestbewerking niet van toepassing.

Conclusie

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het planvoornemen is tevens opgenomen binnen het regionale woningbouwprogramma. Derhalve past het planvoornemen binnen de Verordening Ruimte.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal woningbouwprogramma

Regionale woningbouwafspraken

In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose is een belangrijk richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. In de provinciale prognose wordt gewerkt met een 'hoog scenario' (1.255) en een 'laag scenario' (1.040). Het verschil tussen beide scenario's zit in het al dan niet inlopen van het thans bestaande woningtekort (215).

In relatie tot de nieuwe prognose heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 18 december 2017 een nieuw woningbouwprogramma voor de periode 2018-2030 vastgesteld. De 27 in dit bestemmingsplan opgenomen appartementen maken deel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma en leidt er niet toe dat de voor de gemeente Cuijk toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw wordt overschreden.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In 2013 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. Deze wordt in 2018 geactualiseerd, rekening houdend met de meest actuele volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

Belangrijke trends waarmee in het (toekomstig) beleid rekening dient te worden gehouden zijn de demografische ontwikkelingen als vergrijzing, ontgroening, gezinsverdunding, de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de toeneemende vraag voor de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Uit de voorlopige cijfers die afkomstig zijn uit het onderzoek voor de actualisering blijkt, dat er sprake is van een vraagdruk. Dit komt overeen met het in de provinciale prognose geschetste beeld van het woningtekort. Uit het onderzoek komt naar voren dat de vraagdruk zich met name uit bij de categorie huurwoningen (zowel appartementen als eengezinswoningen).

De nieuwe Regionale Woningmarktstrategie zal in 2018 per gemeente nader uitgewerkt worden. De nieuwste inzichten zullen daarbij richtinggevend worden. Gezien wat nu reeds bekend is ten aanzien van de toekomstige vraag(druk), past het voorliggende plan met 27 appartementen binnen die nieuwe opgave.



Conclusie

De appartementen die via dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn opgenomen in de regionale woningbouwafspraken. Daarmee wordt voldaan aan de kaders uit de wetgeving en de provinciale verordening.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Inleiding

De gemeente is in samenwerking met Mooiland (Maasland) bezig met de herstructurering van de wijk De Valuwe. Voor dit gebied zijn dan ook een stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1), een aanvullend daarop definitief ontwerp (DO) openbare ruimte (zie bijlage 2) en een notitie beeldkwaliteit opgesteld en een VO van het appartementencomplex fase 2C (met een positief advies van de welstandscommissie).





oorspronkelijk stedenbouwkundig plan De Valuwe

3.5.2 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 vierendeelt. 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 vroeg om een opknapbeurt 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. 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.

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. middengebiet, 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 een deel van de eerste ingreep. Met het planvoornemen wordt het Valuweplein nadrukkelijker ingericht als verblijfsruimte. Met de inrichting van de voormalige kerk als multifunctionele accommodatie zullen de wijkvoorzieningen meer gericht zijn op het plein. Aansluitend aan de voormalige kerk wordt, dus dicht bij de voorzieningen, voorzien in levensloopbestendige appartementen. Het Valuweplein vormt hierdoor nog meer het levendige middelpunt van de wijk met rondom detailhandels- en maatschappelijke voorzieningen.



3.5.3 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.

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.

Het appartementencomplex past binnen de structuur die het plan voor ogen heeft. De woningen sluiten het blok aan de zuid- en westkant af. Het appartementencomplex zorgt in zijn vorm en schaal voor afwisseling.





Nieuwe invulling fase 2C

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundig plan voor fase 2

Voor de herstructurering is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat in paragraaf 4.3 nader uiteen wordt gezet. Het plangebied, fase 2C, vormt hiervan een gedeelte.

Het stedenbouwkundige plan, zoals dat eerder door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft inmiddels een wijziging ondergaan. De wijziging houdt verband met de uitbreiding van de supermarkt, zodat deze ook op de lange termijn als winkelvoorziening in De Valuwe kan functioneren. Gezien het belang van een dergelijke voorziening voor de leefbaarheid c.q. de revitalisering van De Valuwe, rechtvaardigt deze ontwikkeling in enige mate een afwijking van het destijds vastgestelde stedenbouwkundig plan. Dit neemt echter niet weg dat de (stedenbouwkundige) basisgedachten voor het centrum van De Valuwe ongewijzigd blijven: het Valuweplein blijft het levendige middelpunt van de wijk met rondom detailhandels- en maatschappelijke voorzieningen en wonen. De inrichting van de openbare ruimte draagt in sterke mate bij aan het versterken van het Valuweplein als HET centrum van de wijk. Ook biedt het plein meer dan voldoende parkeergelegenheid en is het bovendien zodanig ingericht dat het ook voor evenementen kan worden gebruikt.



Het Valuweplein omvat dus een plein met daaromheen het winkelcentrum, de nieuwe MFA, te slopen flats en nieuwe appartementen. Het winkelcentrum heeft daarbij de omvang en functie van een buurtwinkelcentrum.

Een gedeelte van de kerk is ingericht als onderdeel van de voorzieningen een 'publiek interieur' met een overdekte verblijfsruimte. Samen met de herinrichting van het plein moet dit er voor zorgen dat er bij goed of slecht weer, in de winter en in de zomer, altijd iets te doen is. Het 'publieke interieur' heeft in de voorstellen de vorm gekregen van een foyer, de ontvangstruimte van het culturele centrum/multifunctionele accommodatie en het appartementencomplex. De nieuwe MFA bestaat uit: 1) een maatschappelijke voorziening in de vorm van een "buurt accommodatie" en 2) verhuurde ruimtes aan a) GGZ en b) fysiotherapiepraktijk. Aansluitend aan de kerk is een appartementencomplex voor 27 levensloopbestendige woningen bedacht (fase 2C).

Daarnaast speelt de inrichting van de openbare ruimte een belangrijke rol. Op het plein dienen allerlei vormen van ontmoetingen plaats te vinden die bijdragen aan de levendigheid.

Het nieuwe MFA heeft aan het Valuweplein een prominente plaats gekregen. Evenwijdig aan het winkelcentrum is een voetgangersgedeelte dat het nieuwe plein scheidt van het parkeergedeelte. Het aansluitende deel richting de winkels is ingericht als voetgangersgebied met een bomenrij en een aantal bankjes. Ter hoogte van de winkels is ruimte gereserveerd voor het neerzetten en stallen van fietsen. Fase 2C omvat herinrichting van de directe omgeving van de voormalige kerk.



4.2 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de ontwikkeling van de omgeving van de voormalige kerk dient voor wat betreft de architectuur overeen te komen met de eisen zoals opgenomen in de notitie beeldkwaliteit.

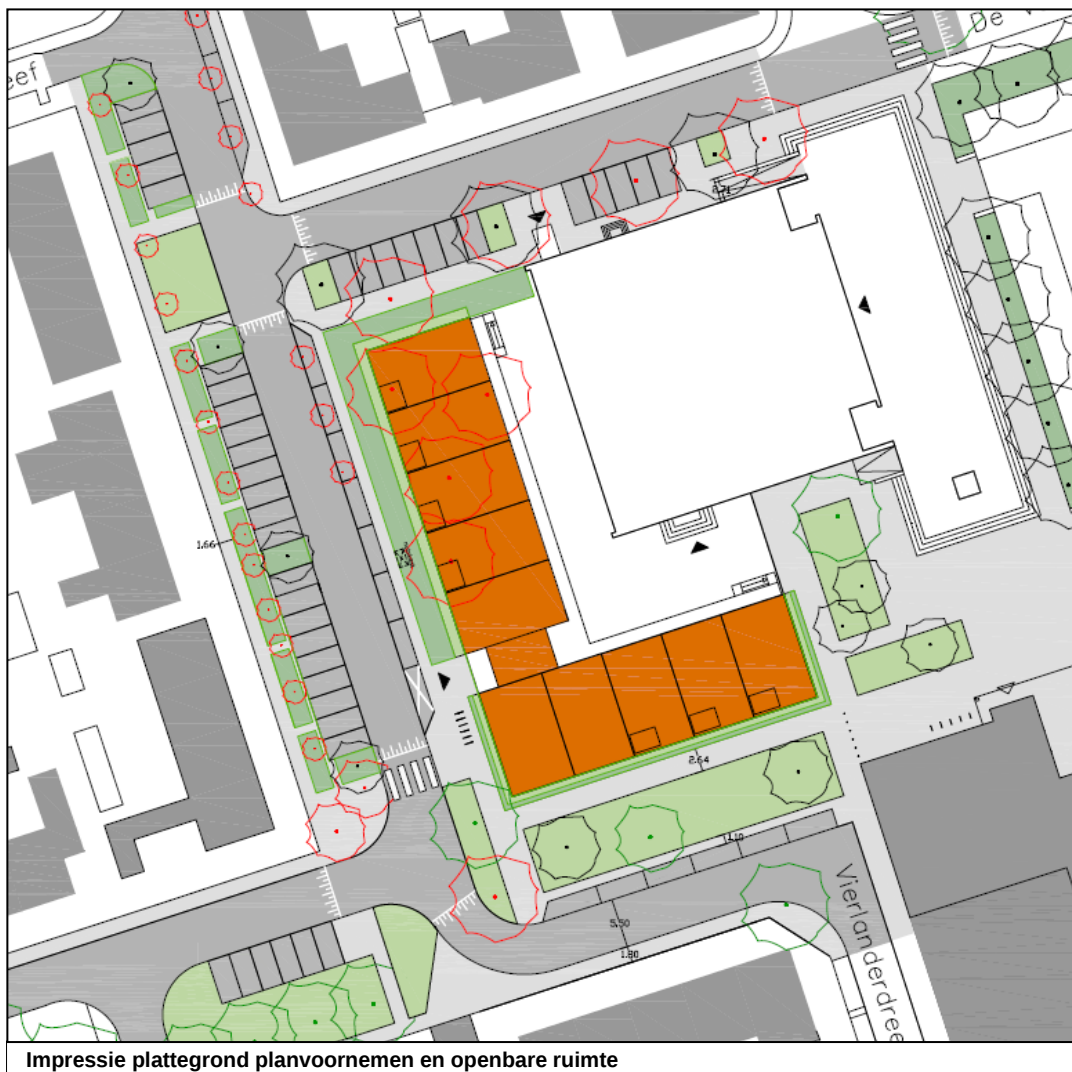
Uitgangspunt is dat bouwblokken duidelijk articuleren wat openbaar en privé is. De bouwblokken moeten de nieuwe opzet van de openbare ruimte ondersteunen. De rode draad van de vernieuwing is dat oud en nieuw 'bij elkaar blijven horen'.

Bij de bouw van de levensloopbestendige woningen dient respectvol omgegaan te worden met de bestaande structuur en architectuur. Voor de levensloopbestendige woningen betekent dit dat ze qua architectuur moeten aansluiten bij het 'modernisme' van de kerk: strak, licht, horizontaal etc. De architectuur moet terughoudend zijn ten opzichte van de voormalige kerk. De klokkentoren hoort daarbij. In 2018 wordt het voormalig kerkgebouw als ook de vrijstaande klokkentoren door B&W aangewezen als gemeentelijk monument.

4.3 Projectbeschrijving fase 2C

Het plangebied omvat de voormalige pastorie met tuin en de aangrenzende gronden. De voormalige kerk wordt omgebouwd tot multifunctionele accommodatie (MFA). Ook komt er een nieuwe kaarsenkapel bij de klokkentoren. De MFA biedt daarnaast ruimte als wijkontmoetingscentrum maar heeft ook ruimte voor fysiotherapeut en GGZ. Ook de klokkentoren blijft behouden.





Impressie plattegrond planvoornemen en openbare ruimte

De pastorie wordt gesloopt. Ter plaatse en ter hoogte van de achtergevel van de kerk wordt een appartementencomplex gerealiseerd. In dit appartementencomplex zijn levensloopbestendige woningen voorzien. Dit complex bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak. In de onderste bouwlaag zijn 7 levensloopbestendige appartementen voorzien. In de bouwlagen daarboven elk 10 appartementen. In totaal zijn dit dus 27 appartementen. Aan de voorzijde vormt, ter hoogte van de dakgoot, een luifel een duidelijke entree van het gebouw.

De bergingen, voor onder andere stalling van fietsen, worden inpandig op de begane grond, in het appartementencomplex gerealiseerd. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een privé tuin/buitenruimte ingericht.

4.4 Groenstructuur

In de huidige situatie is aan de achterzijde van de kerk nog een gemeentelijke groenstrook aanwezig. Deze wordt met de ontwikkeling van fase 2C bebouwd met het appartementencomplex. Volledig rondom het complex komt een groenstrook behorende bij het complex zelf. Daarnaast komen er aan de verschillende kanten in de openbare ruimte bredere groenstroken.

4.5 Verkeer- en vervoerstructuur

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten volgens de bestaande in de woonwijk aanwezige verkeerstructuur. De Robijnlaan, Vierlandendreef en de Valuwe worden rondom het plangebied wel opnieuw ingericht zodat deze beter op elkaar aansluiten.

Parkeren

Parkeren vindt in het heringerichte openbare gebied plaats. Voor de appartementen wordt (conform de 'Parkeernormen Cuijk 2016 – 2023') gerekend met 1,4 parkeerplaats per appartement. Voor het planvoornemen wordt uitgegaan van de volgende parkeervraag:

- 27 Appartementen x 1,4 = 38 parkeerplaatsen (afgerond)

In tekening op de vorige pagina (herinrichtingstekening openbaar gebied) is in de nieuwe situatie rekening gehouden met 57 parkeerplaatsen. Daarvan zijn er 38 nieuwe parkeerplaatsen voor het appartementencomplex en 19 parkeerplaatsen zijn ter vervanging van reeds bestaande plaatsen. Daarmee wordt voorzien in de benodigde parkeervoorzieningen.

Voor het stallen van fietsen van bewoners zijn inpandig in het appartementencomplex voorzieningen getroffen in de vorm van bergingen.



5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreiding 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. Met betrekking tot het planvoornemen kan geconstateerd worden dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor het plan.

5.1.1 Milieueffectrapportage

De m.e.r.-regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

M.e.r.-toetsing

De realisatie van in dit geval 27 woningen is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze activiteit is als zodanig niet opgenomen in onderdeel D, categorie 22.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Pas bij de realisatie van 2.000 of meer woningen dient de m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen.

In dit geval valt de beoogde ontwikkeling dus onder de drempelwaarde van de m.e.r.-beoordelingsplicht, wel dient rekening gehouden te worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Sinds 7 juli 2017 geldt dat voor iedere aanvraag waarbij sprake is van een vormvrije m.e.r. beoordeling de initiatiefnemer een aanmeldnotitie dient op te stellen.

Conclusie

Gezien het vorenstaande moet, op basis van de beschikbaar gestelde gegevens, geconcludeerd worden dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage of het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wel is het verplicht om, gezien het feit deze ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling betreft, een m.e.r. aanmeldnotitie in te dienen. Deze aanmeldnotitie doorloopt parallel een separate procedure en is bijgevoegd als Bijlage 6.

5.1.2 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. Met het planvoornemen worden nieuwe geluidgevoelig objecten gerealiseerd. In het kader van de planontwikkeling van fase 2A is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat door de afscherpende werking van de omliggende bebouwing en de ligging in de 30 km-zoen geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting als gevolg van de Katwijkseweg voor de woningen in het gebied Valuwe/Valuwsedijk/Goudenrijderstede. Gezien het feit dat deze woningen dicht bij de Katwijkseweg zijn gelegen, wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen in fase 2C eveneens geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting. Derhalve wordt akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht.

5.1.3 Bodemonderzoek

Om na te gaan of het plangebied vervuilde grond aanwezig is, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat binnen het plangebied ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen bestaan voor de ontwikkeling van het planvoornemen.

Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 3 beschikbaar (Verkennd bodemonderzoek R.K. Kerk H. Jozef te Cuijk, gemeente Cuijk, rapportnummer 15114294, d.d. 8 april 2016 uitgevoerd door Econsultancy).



5.1.4 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. 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 bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de bouw van 27 appartementen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 3% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling ((Ministerie van VROM, Handreiking NIBM luchtkwaliteit, mei 2008).

Daarnaast is op 16 januari 2009 het besluit 'gevoelige bestemmingen' in werking getreden. Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor zwevende deeltjes (fijn stof; PM10) en/of voor stikstofdioxide (NO₂). Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Het planvoornemen is op een grotere afstand van rijks of provinciale wegen dan de aangegeven 300 respectievelijk 50 meter.

Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

5.1.5 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 door het planvoornemen. Het toevoegen van 27 woningen heeft in relatie tot de externe veiligheid geen gevolgen ten opzichte van de huidige situatie. In en direct rond het plange-



bied 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. Op circa 200 meter is een tankstation gelegen. Dit tankstation is echter geen LPG station en heeft dan ook geen invloedsgebied dat over het plangebied valt.

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). De Beersebaan en de Katwijkseweg zijn beide gelegen op ruim 300 meter van het plangebied. De spoorbaan Venlo–Nijmegen is gelegen op 250 meter, het plangebied valt daarmee buiten het invloedsgebied van deze spoorweg. Deze transportroutes maken bovendien geen onderdeel uit van het Basisnet weg en Basisnet spoor. Onderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.1.6 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Naast het plangebied is een maatschappelijke functie in de vorm van een MFA gesitueerd. Volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering betreft dit een categorie 2 bedrijf met een indicatieve richtafstand van 30 meter. Binnen deze contour mogen in principe geen woningen zijn gelegen. Het betreft hier echter een gemengd gebied met verschillende functies. In een gemengd gebied mogen de richtafstanden met een afstandstap verlaagd worden. Dat betekent dat voor categorie 2 bedrijven een indicatieve richtafstand van 10 meter geldt.

Nabij het plangebied zijn een aantal detailhandels- en horecazaken aanwezig. Deze voorzieningen zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering aangeduid als een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 10 meter en met reductie 0 meter.

Binnen het plangebied worden op een afstand van circa 9 meter van de voormalige kerk de levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. De indicatieve afstand van 10 meter geldt in zijn algemeenheid voor voorzieningen van een gemiddelde omvang. De MFA (wijkgebouw, zorgpartijen, kantoren en dienstverlening) betreft een voorziening van beperkte omvang. Daarnaast ligt het appartementencomplex aan de achterzijde van de MFA, de ingang van het MFA en het terras liggen aan de andere zijde op meer dan 10 meter afstand tot het complex. Op basis hiervan is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse voldoende gewaarborgd.



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.

In het kader van de watertoets is het planvoornemen voorgelegd aan het waterloket van het waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt en bijgevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting. Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

Daarnaast wordt geadviseerd om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

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 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2015-2019 is vastgesteld hoe met hemelwater bij reconstructies en rioolvervangingen dient te worden omgegaan. Tevens hanteert het waterschap beleid ten aanzien van het omgaan met hemelwater binnen nieuwbouwplannen. In De Valuwe fase 2, 3 en 4 wordt rekening gehouden met het realiseren van voldoende bergingscapaciteit. In fase 3 en 4 is daarom veel ruimte gereserveerd voor groen, waarbinnen waterbergende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Met het planvoornemen neemt het verhard oppervlakte toe. In het integraal waterplan is bepaald hoe omgegaan wordt met de hemelwaterafvoer. Dit plan voorziet in het aanleggen van een HWA-ringleiding voor fase 2, 3 en 4 met afvoer naar de sportvelden aan de Groenendijkse Kampen te Cuijk. Tevens worden in fasen 3 en 4 wadi's aangelegd. Het hemelwater wat zodoende binnen het plangebied valt, kan naar deze locatie worden afgevoerd. 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. Verder is door het Waterschap Aa en Maas te kennen gegeven dat sprake is van een hydrologische positieve ontwikkeling.



De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk scheiden van schoon en vuilwaterstromen en het vasthouden van gebiedseigen water. Het vuilwater wordt aangesloten op het reeds aangelegd nieuwe rioolstelsel dat onderdeel uitmaakt van bovengenoemd integraal riolerings- en waterhuishoudingsplan voor De Valuwe.

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 het Natuurnetwerk Nederland (in de wet aangeduid als de ecologische hoofdstructuur). Dit ligt op 460 meter van het plangebied. Met het planvoornemen zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het betreffende gedeelte van het Natuurnetwerk Nederland niet worden aangetast.

Het meest nabijgelegen Natura 200-gebied of Beschermd Natuurmonument is het gebied Sint Jansberg op ongeveer 2,8 kilometer afstand in oostelijke richting. Externe effecten als gevolg van het planvoornemen zijn niet te verwachten.

Het plangebied zelf is deels bebouwd en deels ingericht als groenzone. Dit groen aan de westzijde van de voormalige kerk wordt verwijderd en de aanwezige bomen worden gekapt. Ten behoeve van het planvoornemen wordt de bebouwing van de pastorie gesloopt. Uit een quickscan flora en fauna blijkt dat voor aanvang van de uitwerking van het plan duidelijkheid moet worden verkregen omtrent de aanwezigheid van verblijfsplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing en te kappen holteboom. Ten aanzien van overige broedvogels geldt dat verstoring op voorhand kan worden voorkomen door verwijdering van het groen buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden of binnen het broedseizoen na controle op aanwezigheid van in gebruik zijnde nesten. Verder dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Naar aanleiding van de quickscan is er vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen. Tijdens de veldbezoeken zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld in de kerk, de pastorie en in de holteboom. Daarnaast betreft de onderzoekslocatie geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en is tevens geen vliegroute aangetroffen.

Met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie is overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen niet aan de orde.



Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenen plannen uitvoerbaar zijn. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

De quickscan flora en fauna is als bijlage 4 beschikbaar (Quickscan flora en fauna R.K. Kerk H. Jozef te Cuijk, gemeente Cuijk, rapportnummer 15114295, d.d. 6 april 2016 uitgevoerd door Econsultancy). Het aanvullend vleermuizenonderzoek is als bijlage 5 beschikbaar (Aanvullend vleermuizenonderzoek R.K. Kerk H. Jozef te Cuijk, gemeente Cuijk, rapportnummer 1463.001, d.d. 1 november 2016 uitgevoerd door Econsultancy).

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 nog in eigendom van de gemeente en worden t.z.t. overgedragen/ verkocht aan Mooiland. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Valuwe is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, waarin ook de bekostiging voor de planherziening is opgenomen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.3.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Ten behoeve van de beoogde planologische/ stedenbouwkundige ontwikkeling voor fase 2C in het kader van de revitalisering van de wijk De Valuwe is speciaal een klankbordgroep opgericht in 2017, bestaande uit een aantal omwonenden en vertegenwoordigers namens maatschappelijke instellingen. In deze klankbordgroep is eind oktober 2017 het voorlopig ontwerp van het appartementengebouw en het inrichtingsplan vanuit de gemeente en namens Mooiland gepresenteerd. De door de leden van de klankbordgroep gemaakte opmerkingen zijn (voor zover mogelijk) meegenomen in de uitwerking van het definitief ontwerp inrichtingsplan Openbare Ruimte. Op dit definitieve ontwerp zijn geen reacties meer ontvangen. Over het ontwerp van het appartementencomplex zijn geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt vanuit de klankbordgroep (alleen een verzoek om nadere informatie).

Alle overige omwonenden zijn per brief in kennis gesteld van de gevolgde procedure in relatie tot de klankbordgroep en de uitkomst hiervan voor wat betreft haar adviesrol. Aan deze overige omwonenden is ter kennisname toegestuurd het DO inrichtingsplan Openbare Ruimte als ook het ontwerp van het appartementencomplex met de mogelijkheid om vragen te stellen aan gemeente c.q. Mooiland. Er zijn



van deze overige omwonenden geen vragen ontvangen dan wel anderszins een reactie ingekomen.

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 moeten 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, indien relevant:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen grond;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de verklaringen.

Het plangebied is ingevuld met de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk'. De bestemming wonen omvat de gronden binnen het plangebied die gebruikt worden voor woondoeleinden. Binnen de bestemming verkeer is de aanleg van groen en parkeervoorzieningen toegestaan in verband met de herinrichting van de openbare ruimte. De strook van 4 meter tussen de woonbestemming en de MFA is meegenomen op de verbeelding als maatschappelijke bestemming om de aanleg van brandtrappen aan de achterzijde van de MFA mogelijk te maken.



6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 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. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. 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 SVBP2012 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
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 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.

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:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij 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 bestuursrecht-spraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Inspraak

In paragraaf 5.3.2 Maatschappelijke haalbaarheid is toegelicht op welke wijze er over het project met de omgeving wordt gecommuniceerd. Omdat de plannen al inhoudelijk zijn kortgesloten en er geen verdere reacties vanuit de omgeving meer zijn ontvangen, wordt het bestemmingsplan niet verder voor inspraak ter inzage gelegd.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. In het kader van het wettelijk vooroverleg is door de gemeente het e-formulier van de provincie ingevuld. De planontwikkeling geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Daarmee kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwd



worden. Belangen van andere partijen zoals Rijk en waterschap zijn niet in het geding (zie ook bijlage 7 digitale watertoets).

7.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan is door de gemeente Cuijk gedurende 6 weken ter visie gelegd (6 juni 2018 tot en met 17 juli 2018). Gedurende de periode van ter inzage legging is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze wordt in een separate nota samengevat en beantwoord en bij de besluitvorming voor het bestemmingsplan betrokken.

