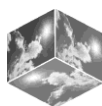


gemeente Cuijk

Bestemmingsplan Cuijk De Valuwe, Valuweplein fase 2B



bestemmingsplan Cuijk De Valuwe,
Valuweplein fase 2B
gemeente Cuijk

status: vastgesteld
datum: 6 februari 2012
projectnummer: 220200R.2008
adviseur: RNU



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

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

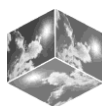
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



ALGEMENE INHOUDSOPGAVE

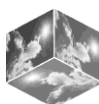
Toelichting

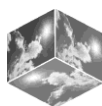
Voor inhoud zie inhoudsopgave toelichting

Regels

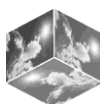
Voor inhoud zie inhoudsopgave regels

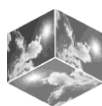
Verbeelding





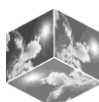
TOELICHTING





INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
1 INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Aanleiding en doel	1
1.3 Plangebied	2
1.4 Geldende bestemmingsplannen	3
1.5 Leeswijzer	3
2 HUIDIGE SITUATIE	4
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	4
3 BELEIDSKADER	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4 PLANBESCHRIJVING	14
4.1 Stedenbouwkundig plan voor fase 2	14
4.2 Beeldkwaliteit	16
4.3 Projectbeschrijving fase 2B	16
4.4 Groenstructuur	19
4.5 Verkeer- en vervoerstructuur	19
5 UITVOERINGSASPECTEN	20
5.1 Milieuaspecten	20
5.2 Fysieke aspecten	23
5.3 Haalbaarheid	27
5.4 Handhaafbaarheid	28
6 JURIDISCHE VERANTWOORDING	29
6.1 Algemeen	29
6.2 Toelichting op de verbeelding	29
6.3 Toelichting op de regels	30
7 PROCEDURE	34
7.1 De te volgen procedure	34
7.2 Vooroverleg en inspraak	34
7.3 Ontwerp bestemmingsplan	35



Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan

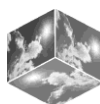
Bijlage 2: Definitieve ontwerp (DO) openbare ruimte

Bijlage 3: Notitie beeldkwaliteit

Bijlage 4: Verslag vooroverleg en inspraak

Bijlage 5: Financiële onderbouwing samenwerkingsovereenkomst

Bijlage 6: Overeenkomst 'Supermarkt Valuwe'





winkelcentrum De Valuwe



bestaande flats



kerk

1 INLEIDING

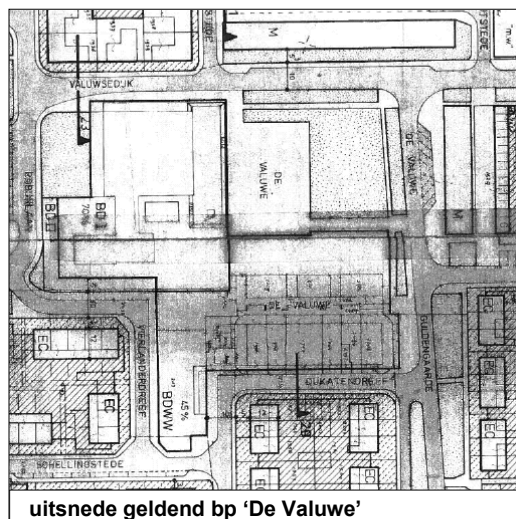
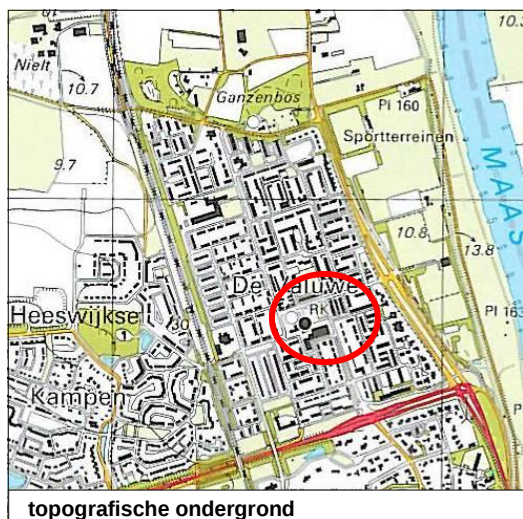
1.1 Algemeen

De wijk De Valuwe in Cuijk is hier en daar verouderd. De woningen en voorzieningen zijn gedateerd en het groen is aan herinrichting toe. De gemeente Cuijk is in samenwerking met Stichting Mooiland (Maasland) een revitaliseringstraject gestart. De komende jaren zullen delen van de wijk De Valuwe aangepakt worden en van een nieuw jasje voorzien. Dit bestemmingsplan omvat de herinrichting van het winkelgedeelte met supermarkt en het Valuweplein, ook bekend als fase 2B.

1.2 Aanleiding en doel

De revitalisering van de wijk de Valuwe wordt gefaseerd uitgevoerd. Gestart is met fase 1 (omgeving Looiergaarde). De plannen hiervoor zijn momenteel in uitvoering. Voor fase 2 (Valuweplein) zijn de plannen in ontwikkeling. Fase 2 wordt hiervoor opgesplitst in fase 2A, 2B en 2C. Fase 2A omvat het appartementengebouw De Valuwe en de woningen Goudenrijderstede, fase 2B het winkelcentrum/supermarkt en fase 2C de kerk met aangrenzende groenstrook. De ontwikkelingen in fase 2B zijn nu in zoverre concreet dat deze vertaald kunnen worden naar een bestemmingsplan. Het betreft de verbouw en uitbreiding van de supermarkt, de renovatie van het winkelcentrum en de herinrichting van het Valuweplein.





Voor de ontwikkeling van fase 2A is inmiddels een bestemmingsplan in procedure. Deze ontwikkeling omvat de bouw van een flat met in de plint een medisch cluster en de bouw van 10 woningen (4 aan de Valuwsedijk en 6 aan de Goudenrijdersteede).

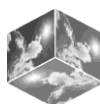
Voor de ontwikkeling van fase 2B moet het bestemmingsplan dus nog gewijzigd worden. In deze bestemmingsplanherziening wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn de bouw en gebruiksregels vastgelegd.

1.3 Plangebied

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

Fase 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 Rooms Katholieke Kerk - H. Jozefkerk. Aan de noord- en oostzijde staan twee flatgebouwen. Het gebouw aan de oostzijde is inmiddels gesloopt. Fase 2B omvat het winkelcentrum en het Valuweplein.

Het flatgebouw aan de noordzijde van het Valuweplein maakt geen onderdeel uit van de revitaliseringsopgave behorende bij fase 2. Dit flatgebouw wordt meegenomen in fase 4.



1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden nu nog de volgende bestemmingsplannen:

- 'De Valuwe', vastgesteld door de Raad d.d. 4 maart 1985, goedgekeurd door G.S. d.d. 11 maart 1986;
- 'Prostitutiebeleid Cuijk 2001', vastgesteld door de Raad d.d. 9 juli 2001, goedgekeurd door G.S. d.d. 26 september 2001;
- 'Partiële herziening bijgebouwen stedelijk gebied', vastgesteld door de Raad d.d. 8 juli 2002, goedgekeurd door G.S. d.d. 25 september 2002.

De revitalisering van de woonwijk De Valuwe, fase 2B past niet (geheel) binnen de kaders van deze plannen. Door middel van het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de omgeving van de kerk en het winkelcentrum mogelijk gemaakt.

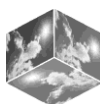
Het bestemmingsplan 'Prostitutiebeleid Cuijk 2001' reguleert de vestiging van prostitutiebedrijven binnen de gemeente. Binnen de bebouwde kom is het niet toegestaan om seksinrichtingen en escortbedrijven te exploiteren. Daarnaast mogen binnen een straal van 300 meter rondom scholen geen sekswinkels geëxploiteerd worden. Binnen het plangebied is de vestiging van prostitutiebedrijven, derhalve niet mogelijk.

De partiële herziening bijgebouwen stedelijk gebied is opgesteld omdat binnen de gemeente verschillende en complexe regelingen ten aanzien van bijgebouwen golden. Door de in gang gezette algemene bestemmingsplanherziening is één bebouwingsregeling voor bijgebouwen bij (burger)woningen in het stedelijk gebied van de gemeente Cuijk ontstaan. Deze regeling is qua opzet overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

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

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





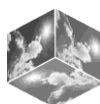
luchtfoto plangebied en omgeving

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied, fase 2B, is gelegen aan het Valuweplein en wordt begrensd door de straten De Valuwe, Dukatendreef, Vierlanderdreef en Robijnlaan.

Het Valuweplein zelf valt uiteen in drie delen: een plantsoen, een parkeerplein voor de kerk en een naar binnen gekeerd winkelcentrum. Daarnaast wordt het plein begrensd door de kerk en een tweetal flatgebouwen met bergingen op de begane grond. Het flatgebouw aan de oostzijde van het plein is inmiddels gesloopt. De overige bebouwing blijft vooralsnog behouden.





plantsoen



parkeerplein



ingang winkelcentrum



kerk



flatgebouw oostzijde



flatgebouw noordzijde

Door de driedeling in het plein is sprake van een onoverzichtelijke situatie. Het winkelcentrum is nauwelijks zichtbaar en draagt niet bij aan de kwaliteit van de ruimte. Daarentegen heeft het wel een belangrijke functie voor de leefbaarheid van De Valuwe. Het is dan ook van groot belang om dit voorzieningenniveau voor de wijk te behouden.

Voor het plein en het plantsoen geldt dat de inrichting niet meer van deze tijd is en niet gericht op verblijven.



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Inleiding

Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De Nota Ruimte is als integraal product van betekenis voor het ruimtelijk beleid. Sinds februari 2006 is de Nota formeel in werking getreden.

3.1.2 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent verschuift van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Het kabinet gaat dan ook uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden en dorpen (zoals Cuijk) en bereikbaarheid kent vier pijlers:

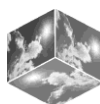
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke waarden;
- borging van de veiligheid;

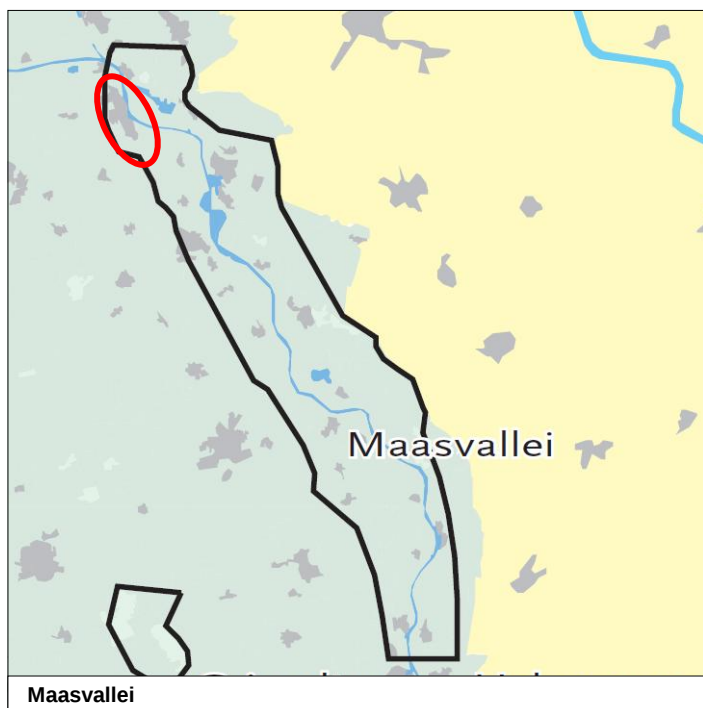
waarbij de laatste drie op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Bundeling van economie en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen.

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Onder andere door revitalisering van de wijk De Valuwe speelt de gemeente hierop in. Deze wijk voldoet qua voorzieningen, openbare ruimte en woningen niet meer aan de eisen van deze tijd. De wijk wordt dan ook opgeknapt.

3.1.3 Nota Belvedere

De nota Belvedere is een nota van een viertal ministeries waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland.





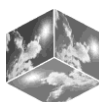
Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. Bescherming van cultuurhistorische waarden geven het landschap en de dorpskom of wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte het (terug)lezen van de geschiedenis en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor.

De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenheidsworst. Een eerste vereiste daartoe is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief(-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden. In de wijk De Valuwe zijn geen monumenten of beeldbepalende panden gelegen, waarvan de kwaliteit behouden moet worden.

Op grotere schaal bezien is de Maasvallei een Belvederegebied. De gemeente Cuijk en de kern Cuijk zelf, maken (gedeeltelijk) onderdeel uit van de Maasvallei. Reden genoeg om het voorgestane beleid, voor zover zichtbaar te maken op het niveau van deze bestemmingsplanactualisering, verder gestalte te geven in dit plan.

In dit bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met de volgende waarden:

- archeologie;
- het historische landschapspatroon: paden, wegen, pleinen, velden, etc.



- monumenten (beschermde dorpsgezichten).

3.1.4 Archeologie

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen. Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet dan ook rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het plangebied kent geen archeologische verwachting als gevolg van verstoringen in het verleden (zie paragraaf 3.6).

3.1.5 Natura 2000/ Vogel- en habitatrictlijn

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 Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet.

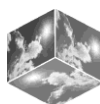
Door middel van dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame planten, diersoorten en insecten en hun leefomgeving. Om tegemoet te komen aan de ruimtelijke dynamiek en vernieuwingsprocessen moet geruime tijd van tevoren geïnvesteerd worden in een vervangende leefomgeving, zodat die reeds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

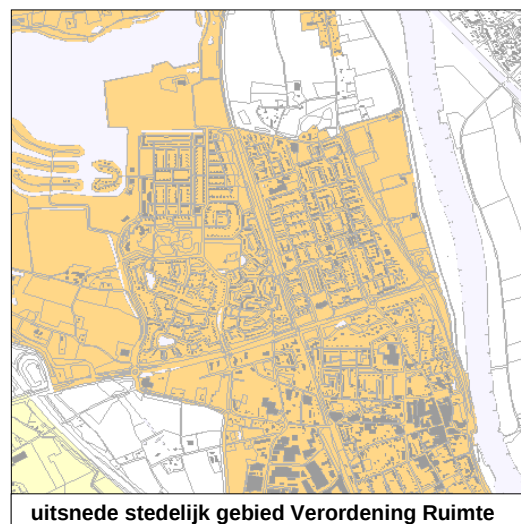
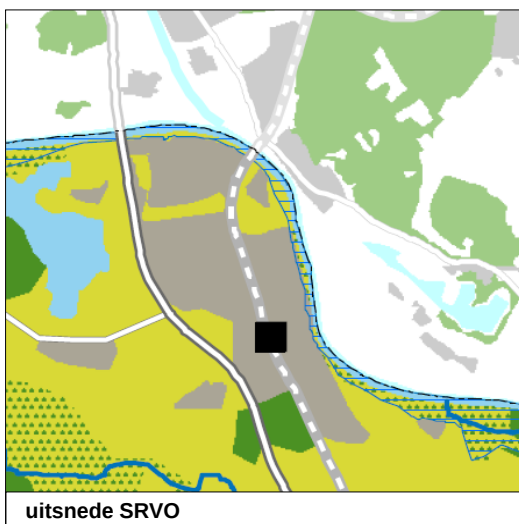
Een plangebied als De Valuwe, fase 2 is niet aangewezen als Natura 2000-, vogelrichtlijn- of habitatrictlijngebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Sint Jansberg is op ongeveer 3 kilometer van het plangebied gelegen. Derhalve is de ontwikkeling niet van invloed op de kwaliteiten van dit gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Inleiding

Het beleid van de provincie Noord-Brabant en de regio is vastgelegd in diverse beleidsstukken, welke van invloed zijn op dit bestemmingsplan. Deze worden hieronder besproken.





3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

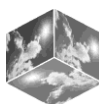
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vervangt samen met de Verordening Ruimte (fase 1 en 2) de Interimstructuurvisie, de Paraplunota, de Uitwerkingsplannen van het Streekplan en het beleidsdeel van de Reconstructieplannen. Daarnaast zijn in de gebiedspaspoorten, die geïntegreerd zijn in de SVRO, de ruimtelijke visie op het landschap gegeven.

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

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

Dit zijn de ambities uit de SRVO die met name van belang zijn voor de kern Cuijk en dus het plangebied. Daarnaast bevat de SRVO ambities op het gebied van werkgelegenheid en landschap.

De SVRO is op 1 oktober 2010 door vastgesteld en per 1 januari 2011 in werking getreden.



3.2.3 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn de volgende ontwerpen uit de provinciale structuurvisie nader uitgewerkt:

- regionaal perspectief voor wonen en werken;
- ruimte-voor-ruimteregeeling;
- GHS-natuur/EHS;
- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- grond- en oppervlaktewatersysteem;
- land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

Doel van het provinciale beleid is zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant en de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plek krijgen binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hiervoor geen mogelijkheden zijn of de geplande ontwikkeling hier niet inpasbaar is, wordt gezocht naar de best mogelijke plek in het buitengebied om nieuwe ruimte aan te snijden. Dit is het principe van de zogenaamde SER-ladder die de provincie hanteert bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied en die is opgenomen in de Verordening Ruimte, fase 1. Voor ontwikkelingen in het landelijk gebied is dit principe uitgewerkt in de Verordening ruimte, fase 2.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. De Verordening Ruimte fase 2 is opgesteld nadat de SRVO is vastgesteld. Provinciale Staten hebben de Verordening Ruimte, fase 2 op 17 december 2010 vastgesteld. Op 1 maart 2011 is de verordening in werking getreden.

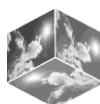
Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling. Volgens de verordening dient een bestemmingsplan voor zo'n ontwikkeling uitsluitend te zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied (artikel 2.1.3). Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied waardoor het planvoornemen past binnen de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 (zie bijlage 3) opgesteld.

Daarnaast gelden voor het plangebied in de huidige situatie een aantal bestemmingsplannen. Deze worden hierna toegelicht.



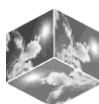


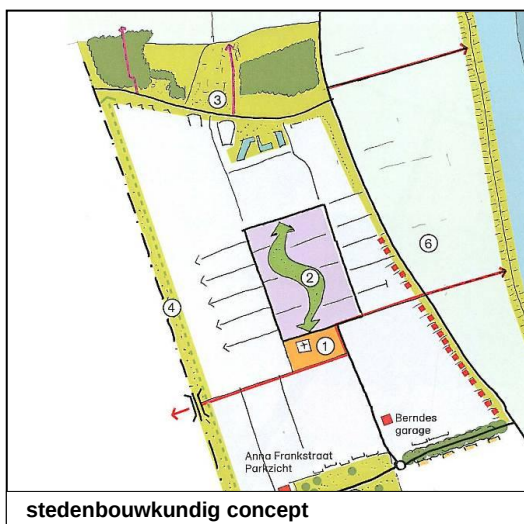
3.3.2 Stedenbouwkundig plan De Valuwe, Cuijk

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 vieren deelt. In het hart van de wijk was ruimte gelaten voor centrale voorzieningen rondom een kerk. In de jaren zestig is het plan bijgesteld omdat er meer behoefte was aan woningen, groen en ruimte voor parkeren. Hierdoor was de hoofdstructuur van de wijk gewijzigd en is het plan van de hoofdwegenstructuur (molenwieken) nooit tot uitvoering gekomen.

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

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



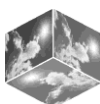


- het Valuweplein als het kloppend hart van de wijk;
- verouderde woongebouwen vervangen door nieuwe, die ook geschikt zijn voor ouderen en starters;
- aandacht voor veilig spelen, wandelen, fietsen en parkeren in de openbare ruimte. Er dient een duidelijk onderscheid te zijn tussen openbaar en privé-domein;
- 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 en voorzieningencentrum. De wijkvoorzieningen zullen daarbij meer gericht zijn op het plein. Daarnaast zal de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. De bestaande bebouwing wordt gedeeltelijk gerenoveerd; een deel wordt vervangen en er wordt nieuwe bebouwing toegevoegd.

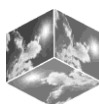


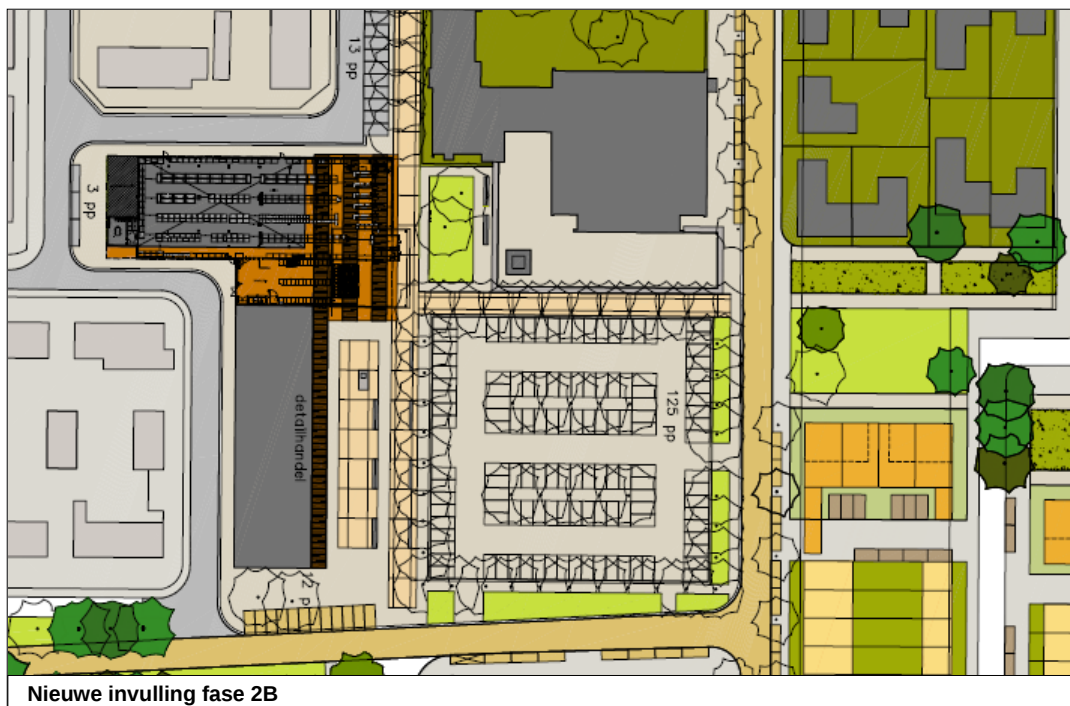
3.3.3 Notitie beeldkwaliteit Cuijk, De Valuwe

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 (bijlage 3).

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. In hoofdstuk 2 is dit reeds uiteengezet.



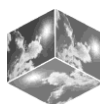


4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundig plan voor fase 2

Voor de herstructurering is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage 1), dat in paragraaf 4.3 nader uiteen wordt gezet. Het plangebied, fase 2, 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 gewenste uitbreiding van de nieuwe 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 nieuwe 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. 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.



In de bestaande situatie omvat het Valuweplein dus een plein met daaromheen het winkelcentrum, de kerk en flats. Het winkelcentrum heeft daarbij de omvang en functie van een buurtwinkelcentrum.

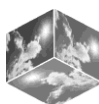
Voorgesteld wordt om in een gedeelte van de kerk in te richten als onderdeel van de voorzieningen een 'publiek interieur' met een overdekte verblijfsruimte. Samen met de herinrichting van het plein moet dit er voor zorgen dat er bij goed of slecht weer, in de winter en in de zomer, altijd iets te doen is. Het 'publieke interieur' heeft in de voorstellen de vorm gekregen van een foyer, de ontvangstruimte van het culturele centrum/multifunctionele accommodatie en het woonzorgcomplex (WoZoCo: huisvesting met zorglabel). De plannen bestaan dus uit renovatie van het bestaande winkelcentrum (fase 2B) en op termijn transformatie van de kerk tot een multifunctionele accommodatie (fase 2C). Aansluitend aan de kerk is het WoZoCo bedacht (eveneens 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. Deze ontmoetingen kunnen toevallig zijn, tijdens het boodschappen doen of het rondje met de hond; afgesproken met vrienden op een terras; of georganiseerd in de vorm van een kermis of braderie.

Bij de inrichting van het plein wordt rekening gehouden met deze uiteenlopende vormen van ontmoetingen en manifestaties. Daarnaast moet het plein de extra parkeerdruk die de nieuwe ontwikkelingen met zich meebrengen opvangen. Het Valuweplein zal dus opnieuw ingericht worden waarbij het plein bestaat uit een parkeergedeelte en een intensief benutte, pleinachtige ruimte aan de zuidzijde. Rondom de pleinachtige gedeelte bevinden zich de winkels, het WoZoCo en de kerk. De bestaande kiosken en luifels bij het winkelcentrum zullen verwijderd worden waardoor de bestaande winkels zich veel nadrukkelijker op het plein kunnen richten. Een opknapbeurt is nodig om de gevels een fris gezicht te geven. Tevens zal een luifel worden aangebracht.

Daarnaast wordt de bestaande supermarkt richting het plein uitgebreid. De uitbreiding wordt gekoppeld aan de luifel die ter plaatse van de bestaande winkels wordt gerealiseerd. Door deze nieuwe inrichting wordt tevens de bereikbaarheid van de winkels verbeterd.

Het kerkgebouw krijgt aan het Valuweplein een prominente plaats. Evenwijdig aan het winkelcentrum komt een voetgangersgedeelte dat het nieuwe plein scheidt van het parkeergedeelte. Het aansluitende deel richting de winkels wordt ingericht als voetgangersgebied met een bomenrij en een aantal bankjes. Ter hoogte van de winkels wordt ruimte gereserveerd voor het neerzetten en stallen van fietsen. Fase 2B omvat de herinrichting van het Valuweplein, de aanpassing van de bestaande detailhandelsvoorzieningen en de uitbreiding van de supermarkt.



Ten oosten van het plein bestaat het voornemen om in de plint het nieuwe medisch centrum te vestigen. De medische voorzieningen zijn nu verspreid over de wijk en zullen ondergebracht worden in één gebouw. Op de verdieping worden appartementen gebouwd. Zowel dit nieuwbouwcomplex als het WoZoCo (fase 2C) mag maximaal 4 bouwlagen hoog worden.

Het medisch cluster met wonen maakt onderdeel uit van fase 2A. Daarnaast is deze fase uitgebreid met de 8 woningen aan de Goudenrijerstede. Ook het Valuweplein is in deze bestemmingsplanherziening meegenomen in verband met de noodzakelijke parkeerbehoefte. Het plein wordt in fase 2A nog niet opnieuw ingericht. Derhalve maakt het plein tevens onderdeel uit van fase 2B.

4.2 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de ontwikkeling van en rondom het Valuweplein dienen voor wat betreft de architectuur overeen te komen met de eisen zoals opgenomen in de notitie beeldkwaliteit (bijlage 3).

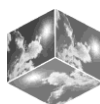
Uitgangspunt is dat bouwblokken duidelijk articuleren wat openbaar en privé is. De bouwblokken moeten de nieuwe opzet van de openbare ruimte ondersteunen. De rode draad van de vernieuwing is dat oud en nieuw 'bij elkaar blijven horen'.

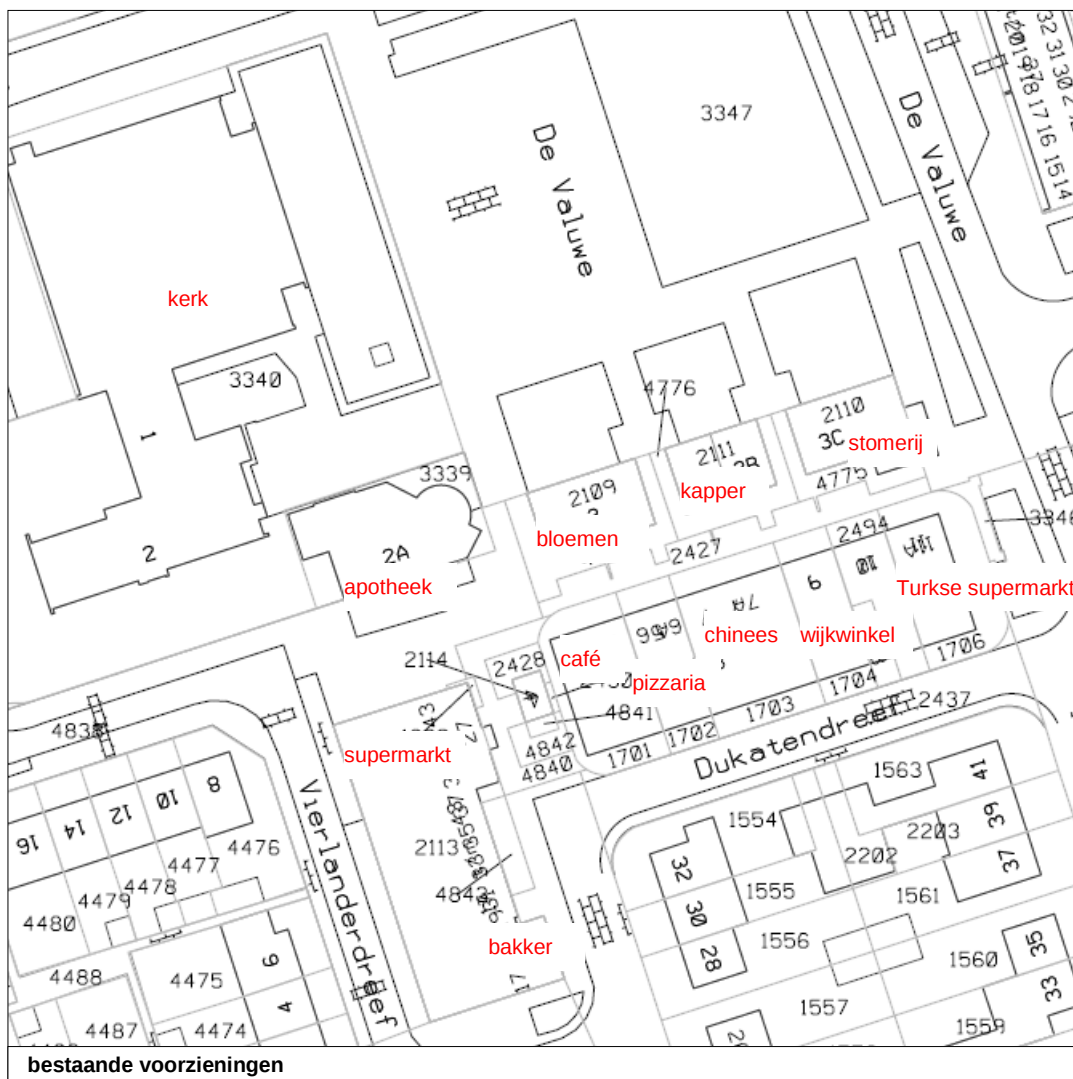
Bij de renovatie van de winkels dient respectvol omgegaan te worden met de bestaande structuur en architectuur. Dit leidt tot een beter resultaat dan een 'extreme make-over'.

4.3 Projectbeschrijving fase 2B

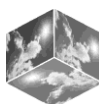
Het plangebied betreft de upgradering van het winkelcentrum De Valuwe inclusief een uitbreiding van de supermarkt en herinrichting van het Valuweplein. In het winkelcentrum zijn momenteel onder andere een supermarkt, een apotheek, een kapper, een stomerij, een café, een Turkse supermarkt, een wijkwinkel, een bakker, een Chinees restaurant en een pizzeria gevestigd.

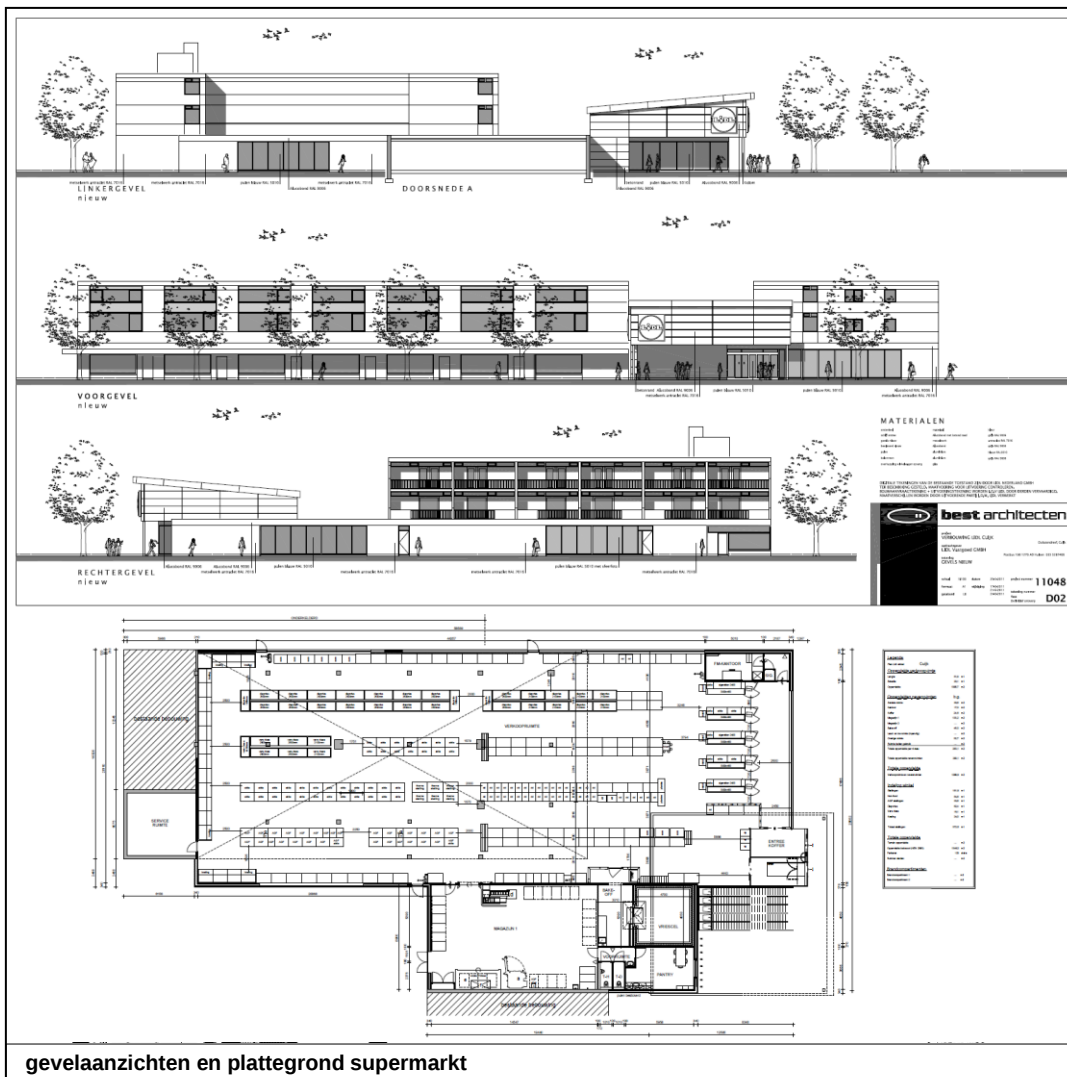
Voor de renovatie van het winkelcentrum en de uitbreiding van de supermarkt worden de kiosken aan de noordzijde van het winkelcentrum en de overkapping gesloopt. Tevens wordt het pand van de apotheek gesloopt.





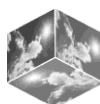
Het voornemen is om de winkels aan de zuidzijde van het winkelcentrum te renoveren en te voorzien van een nieuwe luifel. De woningen boven de winkels worden in dat geval opgeknapt. Het pand waar voorheen een supermarkt met daarachter een bakkerij was gevestigd is inmiddels van eigenaar gewisseld. De nieuwe exploitant wil voor een rendabele exploitatie het bestaande pand uitbreiden tot aan de bestaande winkels. Daarnaast wordt de supermarkt in noordelijke richting naar de kerk uitgebreid. De uitbreiding van de supermarkt bedraagt 642 m², waarvan 392 m² verkoopvloeroppervlakte. Hoewel dus sprake is van een toename van het verkoopvloeroppervlak, leidt die toename niet tot een onevenredige en/of duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau in de gemeente Cuijk. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de supermarkt al sinds lange tijd is gevestigd in De Valuwe en voornamelijk wordt bezocht door inwoners van diezelfde wijk. Dat neemt niet weg dat de versterking en vergroting van de supermarkt ten gunste is voor alle inwoners van de gemeente.





Hoewel niet aannemelijk is dat de toename van de verkoopvloeroppervlakte gevolgen heeft voor andere winkelvoorzieningen binnen de gemeente, zijn de afstanden tussen de verschillende winkelvoorzieningen binnen de gemeente dermate gering dat geen wezenlijke beperkingen zullen ontstaan voor de inwoners van de gemeente bij het doen van de dagelijkse boodschappen. De luifel die voor de overige winkels wordt aangebracht wordt doorgezet bij de supermarket waardoor het geheel een eenheid gaat vormen.

Daarnaast wordt het Valuweplein opnieuw ingericht. De bestaande groenstroken rondom het parkeerplein komen te vervallen. Ter plaatse van het bestaande parkeerplein en de groenstroken worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Het geheel wordt begrensd door bomenrijen. De parkeerplaats is met de auto toegankelijk vanaf de weg De Valuwe en de Guldengarde. Tussen het parkeerplein en de woonstraten zijn groenstroken gesitueerd.



Ter hoogte van de winkels wordt een plein aangelegd met enkele bankjes en stallingmogelijkheden voor de fiets.

4.4 Groenstructuur

In de bestaande situatie is het oostelijk gedeelte van het plein ingericht als grasveld met daarop een aantal bomen. Voor het overige is binnen het plangebied geen groen aanwezig. In de directe omgeving is aan de achterzijde van de kerk nog een groenstrook gelegen. Bij de invulling van fase 2C wordt deze bebouwd met een WoZoCo.

Bij de revitalisering van het plein wordt het Valuweplein zodanig ingericht dat het omringd wordt door bomen met daarbinnen ruimte voor parkeerplaatsen. Ter hoogte van de winkels wordt het plein ingericht als verblijfsgebied.

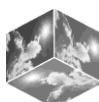
4.5 Verkeer- en vervoerstructuur

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten volgens de bestaande in de woonwijk aanwezige verkeerstructuur. De ontsluiting van de parkeerplaats op het Valuweplein is driezijdig. De parkeerplaats heeft één in- en uitrit op De Valuwe, de overige in- en uitritten zijn gesitueerd aan de Guldengarde.

Parkeren

De parkeerplaats op het Valuweplein heeft een capaciteit van 125 plaatsen. Daarnaast is in de directe omgeving van het plein een aantal openbare parkeerplaatsen aanwezig langs de openbare weg. Het betreft circa 85 tot 90 parkeerplaatsen, waarmee het totaal aan parkeercapaciteit in de nieuwe situatie uitkomt op circa 210 tot 215 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm ter plaatse (3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak), zoals vastgelegd in de Parkeernota Cuijk 2007-2015 'Slim parkeren'.



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 Wet geluidhinder

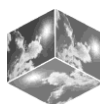
Voor nieuwbouwplannen van geluidgevoelige objecten geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde van 48 dB. De nabij het plangebied gelegen straten maken allen deel uit van een 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 echter geen nieuwe geluidgevoelig object gerealiseerd. Bovendien gaat een afschermende werking uit van de tussen het plangebied en de Katwijkseweg gelegen bebouwing. Derhalve wordt akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht.

5.1.2 Bodemonderzoek

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

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



Op het adres De Valuwe 3c, dat deel uitmaakt van het plangebied, heeft daarnaast een nader bodemonderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn verontreinigingen aangetroffen die verband houden met de voormalige aanwezigheid van een chemische wasserij ter plaatse. Deze verontreiniging zal met spoed gesaneerd moeten worden, waarbij een saneringsplan opgesteld dient te worden. Teneinde de exacte omvang van de verontreiniging vast te stellen zal een nader onderzoek ingesteld dienen te worden.

Het nadere bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar (Nader bodemonderzoek De Valuwe 3c te Cuijk, Econsultancy, rapportnr. 08083342, d.d. 27 oktober 2008).

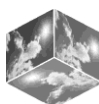
Binnen het plangebied is, in aanvulling op het vooronderzoek uit 2007, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de aankoop van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Er zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen welke echter geen reden zijn voor een nader onderzoek. Voor de aankoop van en nieuwbouw op de onderzoekslocatie bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen beperkingen. Wel is bepaald dat de mogelijk vrijkomende grond niet zondermeer mag worden afgevoerd of elders toegepast.

Het verkennende bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar (Verkennend bodemonderzoek plangebied 'De Valuwe' te Cuijk in de gemeente Cuijk, Econsultancy, rapportnr. 11053375, d.d. 22 juni 2011).

5.1.3 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 renovatie van een bestaand winkelcentrum en de uitbreiding van een supermarkt. 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.

5.1.4 Externe veiligheid

Ten aanzien van de externe veiligheid kunnen zaken van belang zijn:

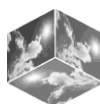
- transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- contouren die in acht moeten worden genomen in het kader van risicogevoelige bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen;
- aandachtsgebied spoor;
- propaantanks met risicocontour.

Van bovenstaande gevallen is ter plaatse van het plangebied geen sprake. In het kader van externe veiligheid zijn dan ook geen gevaren te verwachten.

5.1.5 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

In de direct omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Binnen het plangebied zijn een aantal detailhandels- en horekazaken aanwezig. Deze voorzieningen zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering aangeduid als een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 10 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 1 bedrijven een richtafstand van 0 meter geldt, dus dat deze het woon- en leefklimaat ter plaatse niet aantasten.

Het kerkgebouw aan het Valuweplein betreft een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter en met reductie 10 meter. Binnen het plangebied worden geen nieuwe woningen gerealiseerd derhalve is geen sprake van hinder als gevolg van bedrijvigheid.



5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Waterparagraaf

Voor het grondgebied binnen het Land van Cuijk is in de StructuurvisiePlus Land van Cuijk het wensbeeld met betrekking tot de waterhuishouding en riolering beschreven.

Algemeen

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.

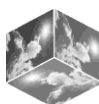
In het Land van Cuijk zijn 10 verschillende (delen van) stroomgebieden te onderscheiden. Alle beken en waterlopen monden uiteindelijk uit in de Maas. Globaal gezien stroomt het water in noordelijke en oostelijke richting naar de lager gelegen Maas. Het overgrote deel van het oppervlaktewater stroomt 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.

Waterhuishouding in De Valuwe

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.

Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundige relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in bestaand stedelijk gebied, hiervoor bestaan geen specifieke maatregelen of richtlijnen voor hydrologisch neutraal bouwen.

Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert bij nieuwe ontwikkelingen onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

Per beleidspunt wordt het onderhavig plan getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

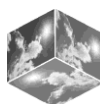
Oppervlaktewater

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (legger-)watergang of ander oppervlaktewater gelegen.

Gemeentelijk Rioleringsplan

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP, oktober 2005) heeft de gemeente Cuijk zich ten doel gesteld om de afvoer van het hemelwater zoveel mogelijk los te koppelen van het rioolstelsel. Hemelwater moet ter plaatse worden geïnfiltreerd of als dat niet mogelijk is worden geborgen. Als ook dat niet mogelijk is, mag het worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

In het planvoornemen zal het hemelwater dat valt op nieuw te realiseren bebouwing worden afgekoppeld en gescheiden aangeleverd worden op het gemeentelijk riool.



Grondwater

De Valuwe, fase 2B is gelegen in een infiltratiegebied met relatief lage grondwaterstanden wat mogelijkheden biedt voor infiltratie. Hemelwater kan in de wijk niet op grote schaal worden afgekoppeld. Zowel de bestaande als de toekomstige structuur en intensieve bebouwing en verkaveling beperken de mogelijkheden.

Riolering

Binnen het plangebied ligt van oudsher een gemengd rioolstelsel. Dit stelsel is voorlopig nog niet aan vervanging toe. De woningen en voorzieningen zijn op dit systeem aangesloten. Het nieuwbouwproject wordt eveneens hier op aangesloten. De capaciteit van het huidige stelsel is voldoende. De huisaansluitingen worden bij nieuwbouw volgens een gescheiden systeem uitgevoerd zodat in de toekomst eventueel een gescheiden rioolstelsel aangelegd kan worden.

Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

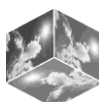
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen worden geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen toegepast.

Afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

In aansluiting op het landelijk beleid (NW4, WB1) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk dient te blijven aan de oorspronkelijke situatie. Voor de revitalisering van de totale woonwijk De Valuwe, fasen 2, 3 en 4 is een integraal waterplan in voorbereiding (zie volgende paragraaf). In dit plan wordt uitgegaan van het principe hydrologisch neutraal bouwen.



Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied

Integraal waterplan

Voor het totale middengebied van de wijk De Valuwe wordt zagezegd één integraal riolerings- en waterhuishoudingsplan opgesteld. In dit plan worden de oplossingen aangedragen voor infiltratie en buffering van het hemelwater dat ontstaat als gevolg van de toename van het verhard oppervlak door de revitaliseringsplannen. Er is inmiddels gestart met dit plan en uiteraard wordt het Waterschap daarbij betrokken.

Hemelwater

Voor de revitaliseringsplannen in fasen 2, 3 en 4 is in het integraal waterplan bepaald hoe omgegaan wordt met de hemelwaterafvoer. Dit plan voorziet in het aanleggen van een hwa-ringleiding voor fase 2 met afvoer naar de sportvelden aan de Groenendijkse Kampen te Cuijk. Tevens worden in fasen 3 en 4 wadi's aangelegd.

Riolering

De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk scheiden van schoon en vuilwaterstromen en het vasthouden van gebiedseigen water. In de toekomst kan de gemeente daarom een gescheiden rioolsysteem aanleggen, eventueel met infiltratievoorzieningen of afvoer naar oppervlaktewater. Door binnen het plangebied bij de nieuwbouwontwikkelingen een gescheiden aanvoer, gescheiden huisaansluitingen, te realiseren kan het plangebied direct op het nieuwe gescheiden systeem worden aangesloten.

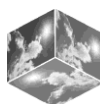
In afwachting van het integraal waterplan plan blijft voor het onderhavige plangebied voorsnog gelden dat het hemelwater gescheiden wordt aangeleverd en afgevoerd naar het nog aan te leggen gescheiden gemeentelijk riool. Dit nieuwe rioolstelsel maakt straks onderdeel uit van voornoemd integraal riolerings- 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 de ecologische hoofdstructuur. Binnen een straal van 3 kilometer is in oostelijke richting net het ontwerp Natura 2000-gebied Sint Jansberg (gebied in ontwerp dus nog niet definitief aangewezen) gelegen. De planontwikkeling is gezien deze afstand niet van invloed op dit Natura 2000-gebied.



Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen rondom het Valuweplein. Ter plaatse van deze planontwikkeling is het gebied grotendeels bebouwd en/of verhard. Er komen weinig bomen of begroeiingen voor. Derhalve kan vrijwel uitgesloten worden dat er ter plaatse van de planontwikkeling beschermde faunasoorten aanwezig zijn waarvoor ontheffing nodig is. Mogelijke kap van struiken en bomen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden omdat vogels deze mogelijk gebruiken om te nesten (broedseizoen 15 maart-15 juli). In deze situatie is géén ontheffing nodig. Derhalve hoeft geen onderzoek naar de flora- en faunawaarden te worden uitgevoerd.

De verwachting is dan ook dat door het planvoornemen geen beschermde planten- en diersoorten in de verdrukking komen.

5.2.4 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

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

5.3 Haalbaarheid

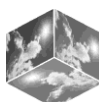
5.3.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en de woningmaatschappij Maasland, de initiatiefnemers. De kosten voor de planherziening inclusief bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemers. In bijlage 5 is de financiële onderbouwing uit de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen.

Daarnaast zijn met de initiatiefnemer voor de uitbreiding van de supermarkt separate afspraken gemaakt over de realisering van de nieuwe supermarkt. Deze afspraken zijn d.d. 16 maart 2011 vastgelegd in de overeenkomst 'Supermarkt Valuwe', welke is opgenomen in bijlage 6. Omdat in casu geen sprake is van de bouw van één of meer woningen en/of (de uitbreiding van) bedrijfsgebouwen van meer dan 1.000 m² in het nieuwe bestemmingsplan, wordt in dit geval geen exploitatieplan vastgesteld. Ten behoeve van het kostenverhaal is een samenwerkingsovereenkomst gesloten (zie bijlage 5).

5.3.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De herstructurering van winkelcentrum De Valuwe in Cuijk leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



5.4 Handhaafbaarheid

5.4.1 Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen

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

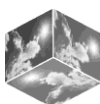
Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

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 2008 (SVBP 2008);
- 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.

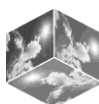
De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden 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 'Centrum' en 'Verkeer'. Binnen de centrumbestemming is de revitalisering van het winkelcentrum en uitbreiding van de supermarkt binnen het bouwvlak toegestaan. De bestemming verkeer omvat de overige gronden binnen het plangebied die gebruikt worden als plein en voor de ontsluiting en het parkeren.



6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 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 SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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



Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

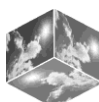
In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover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

Nadere eisen

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

Afwijken van de bouwregels

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



Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

Wijzigingsbevoegdheid

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

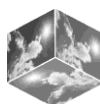
6.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene afwijkingsregels

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



Algemene procedureregels

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

Overige regels

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

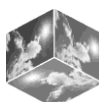
Daarnaast zijn voorrangregels opgenomen. Indien een strijdigheid tussen een bestemming en dubbelbestemming aan de orde is, dan gaat het belang van de dubbelbestemming voor. Tevens is een prioriteitsstelling ten aanzien van de dubbelbestemmingen onderling opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels**Overgangsrecht**

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

Slotregel

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



7 PROCEDURE

7.1 De te volgen procedure

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

- 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

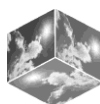
In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrecht-spraak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

7.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en het waterschap Aa en Maas.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Cuijk De Valuwe, Valuweplein fase 2B' heeft daarnaast op grond van de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 27 juli 2011 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder mondeling of schriftelijk een inspraakreactie kunnen indienen. In totaal zijn binnen deze termijn 3 inspraakreacties ontvangen.

De ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en beoordeeld in het 'Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg', dat als bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen.



7.3 Ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 26 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend. Voor zover de zienswijzen gegrond zijn verklaard, is het bestemmingsplan hierop aangepast.

