

Omgevingsvisie

HERONTWIKKELING ROBIJNLAAN / MGR. ZWIJSSENSTRAAT

Gemeente Cuijk



ROB
IJN
LAAN

MGR
ZWIJ
SSEN
STRAAT



OMGEVINGSVISIE

ROBIJNLAAN / MGR. ZWIJSSENSTRAAT CUIJK

INTEGRAAL ONTWIKKELKADER

GEMEENTE CUIJK
DECEMBER 2019

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	6
2 VASTGESTELDE (BELEIDS)KADERS	10
3 RUIMTELIJKE ANALYSE ROBIJNLAAN	16
4 RUIMTELIJKE ANALYSE MGR. ZWIJSSSENSTRAAT	28
5 KADERS LOCATIE ROBIJNLAAN	40
6 MODELLEN LOCATIE ROBIJNLAAN	44
7 KADERS LOCATIE MGR. ZWIJSSSENSTRAAT	52
8 MODELLEN LOCATIE MGR. ZWIJSSSENSTRAAT	56
9 VERVOLG	62
COLOFON	64



I N L E I D I N G

1 INLEIDING

De Valuwe in Cuijk is een naoorlogse uitbreidingswijk waarvoor een revitalisering in volle gang is. Verschillende projecten zijn gerealiseerd of in aanbouw en de gemeente gaat nu aan de slag met twee voormalige schoollocaties aan de Robijnlaan en de Mgr. Zwijssenstraat. De scholen zijn inmiddels gesloopt en de gemeente wil in nauw overleg met de omgeving de locaties een nieuwe invulling geven met woningbouw.

Om tot een toekomstbestendige invulling te komen is voorliggende omgevingsvisie opgesteld. Hierin is een analyse gemaakt van het geldende beleid, van de locaties zelf en zijn uitgangspunten geformuleerd vanuit verschillende aspecten die een rol spelen bij de herontwikkeling (zoals woningbouwprogramma en duurzaamheid). Aan de hand van eerste schetsen met mogelijke ontwikkelingsrichtingen is per locatie een omgevingsdialog gevoerd. Belanghebbenden uit de omgeving hebben daar hun aandachtspunten voor het te ontwikkelen plan aangegeven. Samen met de eerdere uitgangspunten is vervolgens een integrale afweging gemaakt met een aantal voorkeursmodellen als resultaat. De omgevingsvisie doet verslag van deze planvorming en geeft een integraal ontwikkelkader voor het op te stellen bestemmingsplan.

Ligging planlocaties in Cuijk >



Zicht op school locatie Robijnlaan >



Locatie Mgr. Zwijsenstraat ten tijde van sloop >





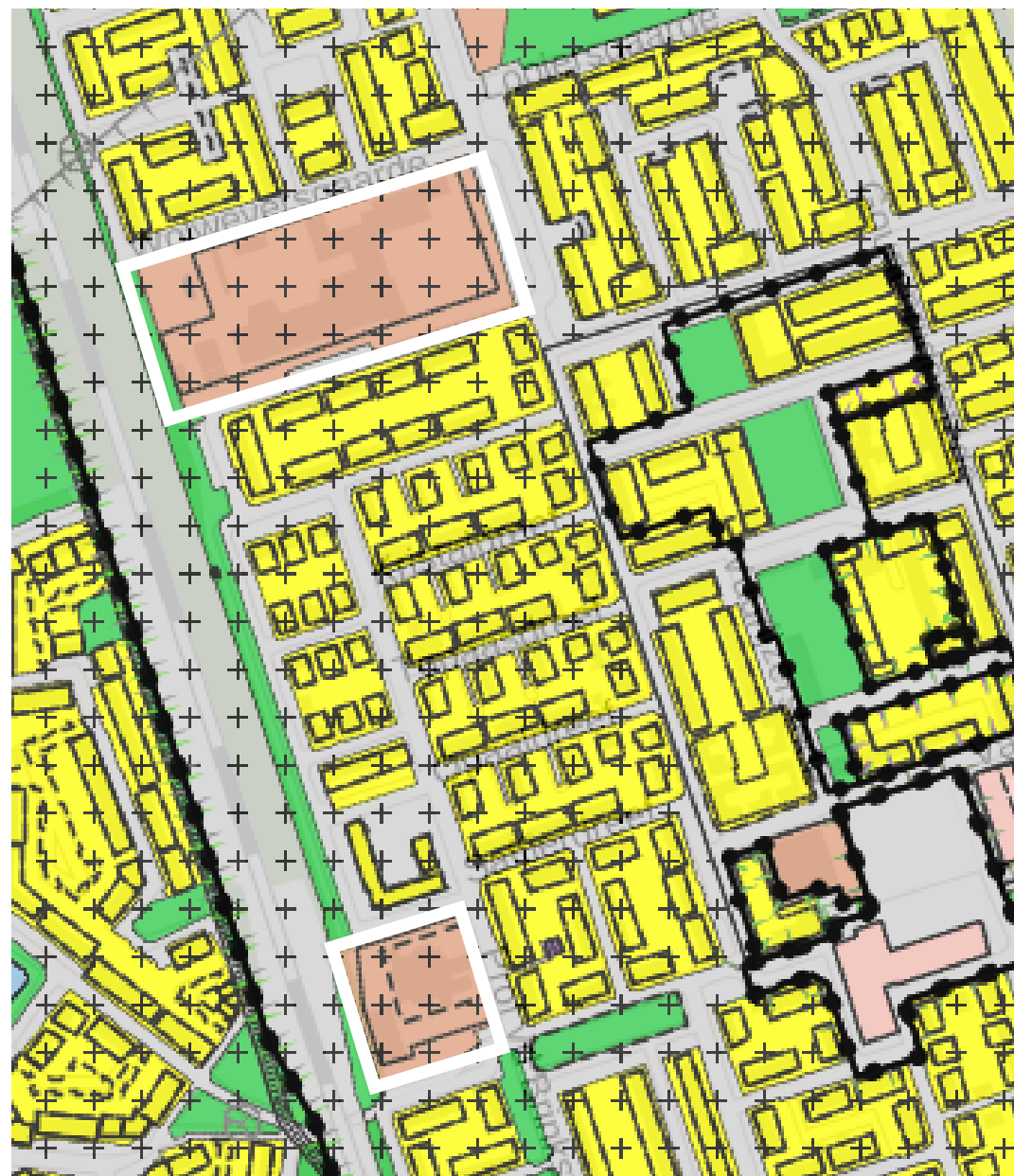
V A S T G E S T E L D E
(B E L E I D S) K A D E R S

2 VASTGESTELDE (BELEIDS)KADERS

Vigerende bestemming Robijnlaan en Mgr. Zwijsenstraat

Voor beide locaties geldt nu het bestemmingsplan 'Cuijk, De Valuwe', vastgesteld door de Raad d.d. 17 december 2012 en geheel onherroepelijk in werking.

In het bestemmingsplan hebben de locaties de bestemming "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming is de nieuwbouw van de gymzaal op de locatie Robijnlaan mogelijk. De herontwikkeling van de rest van de locatie en van de locatie Mgr. Zwijsenstraat past niet binnen de kaders van dit plan. Door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zal deze herontwikkeling mogelijk gemaakt worden.



Masterplan Valuwe

In het kader van de herstructurering van De Valuwe 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
- aandacht voor de relatie met de omgeving
- aansluiting zoeken bij de bestaande kwaliteiten



Stedenbouwkundig plan 2007 Palmboom & van den Bout

De uitgangspunten uit het Masterplan zijn vertaald naar een stedenbouwkundig concept. Dit concept benoemt zes principe-ingrepen, te weten:

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

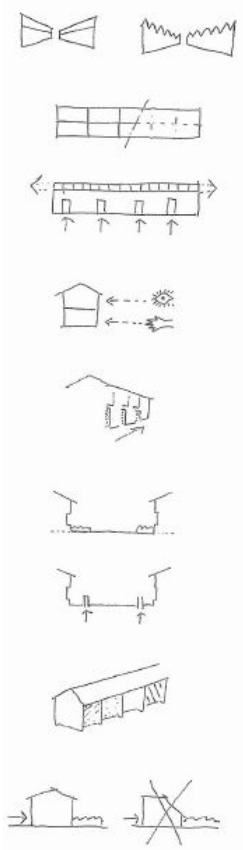
Stedenbouwkundig plan Valuwe >
(Bron: Palmbout.nl)



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 is, als tegenhanger van het huidige beeld dat bepaald wordt door rijwoningen met eenvormige architectuur. Daarnaast is uitgangspunt bij de revitalisering dat in elke fase in de wijk een compleet beeld moet blijven tonen, waarbij oud en nieuw op elkaar aansluiten. Dit vraagt om een architectuur die eenvoudig en rustig is, die vanzelfsprekend overkomt en zorgvuldig is gemaakt.

- 
1. Zorg voor een balans tussen enerzijds de eenheid van het straatbeeld en anderzijds de individualiteit van de woning.
 2. Streef naar een zekere "schaalverdwazing": doorbreek de ijzere herhaling van kleine beukmaten en beperkte verdiepingshoogtes; zorg dat deze niet zonder meer uit de gevel afleesbaar zijn.
 3. Articuleer architectonische elementen op de schaal van het hele blok (bijvoorbeeld dakvorm, gootlijn, bandvensters, etc.). Articuleer kenmerkende onderdelen van de afzonderlijke woningen (bijvoorbeeld voordeur, erker, afdak, etc.).
 4. Maak onderscheid tussen onderkant en bovenkant: de bovenkant wordt vooral visueel, op afstand waargenomen (de grote vorm, het silhouet); de onderkant wordt ook van dichtbij en tactiel ervaren (de deurknop, brievenbus, stoep).
 5. Speel in op de overhoekse waarneming in het lengteperspectief van de straat, bijvoorbeeld door (subtiel) reliëf in het gevelvlak te maken.
 6. Zorg dat het reliëf in de gevel van de eerste verdieping inspeelt op en bijdraagt aan het karakter van het straatprofiel. Behandel ook de dakvorm en de daklijst of gootlijn op die manier.
 7. Zorg voor een goede articulatie van het raakvlak tussen openbaar en privé, zowel in de gevel als op de erfgrans (bijvoorbeeld hagen -zie hagenplan hoofdstuk 8-, of anders muurtjes, opsluitbanden, margestrook). Dit zorgt tevens voor geleiding en dieptewerking in het straatprofiel.
 8. Zorg dat het gevelontwerp bestand is tegen individuele veranderingen per woning ten gevolge van veroudering, onderhoud, schilderwerk, toevoegsels, etc. (bijvoorbeeld door doorstekende scheidingsmuren, etc.).
 9. Behandel de kopgevels en achtergevels met evenveel zorg als de voorgevels; benut daarbij het karaktersverschil tussen voor (representatief, wand van de openbare ruimte) en achter (individueel domein, veranderlijk).

Onderzoek woningbehoefte

Onderzoek Compansen

- quickscan woningbehoefte Cuijk d.d. 22 oktober 2018
- voldoende locaties voor nieuwbouw aanwezig in Cuijk om in behoefte te voorzien
- herontwikkeling Valuwe is genoemd als locatie voor nieuwbouw woningen
- in Valuwe vooral behoefte aan grondgebonden koopwoningen

Aanvullende consultatie makelaars

- Behoefte koopwoningen De Valuwe
- Behoefte/interesse voor starterswoningen, levensloopbestendig (patio), 1 persoonshuishoudens
- Maximaal € 200.000,- - € 225.000,- VON
- Typologieën:
- 'Mgr. Zwijssenstraat': grondgebonden eventueel in combinatie met gestapelde woningen (patio en appartementen)
- 'Robijnlaan': mix van grondgebonden woningen (rij en hoek)

Woonwensenonderzoek Brabant-Noordoost

In het voorjaar van 2019 heeft de gemeente Cuijk deelgenomen aan het woonwensenonderzoek Brabant-Noordoost. Het beeld zoals opge-

nomen in de quick scan van Companen wordt in grote lijnen bevestigd. Wel volgt -net als de consultatie van lokaal actieve makelaars- uit het woonwensenonderzoek een (nieuwe) grotere behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor (vitale) senioren en medioren. Voorkeur gaat daarbij om grondgebonden woningen (patio); een appartement kan bij wijze van substitutie als goed en geschikt alternatief dienen, zeker als het gaat om een (centrum) locatie met voorzieningen dichtbij.

Tabel 4.1: Gemeente Cuijk. Kwalitatieve woningbehoefte per wijk in de kern Cuijk naar aantal beschikbare woningen in de plancapaciteit 2017-2030.

	Woningtype	Prijsklasse	Cuijk Centrum	Padbroek	De Valuwe	Heeswijkse Kampen	Kern Cuijk Totaal
Huur	Eengezinswoning	< €710	45	0-5	10	10	65
		€710-€1.000	5	0	0	5	10
		>€1.000	0	0	0	0	0
	Appartement	< €710	75	0	0	0	75
		€710-€1.000	15	0	0	5	20
		>€1.000	5	0	0	0	5
Grondgebonden nultredenwoning	< €710	30	0	0	0	30	
	€710-€1.000	0	0	5	20	25	
	>€1.000	0	0	0	0	0	
Huur totaal			175	5	15	40	235
Koop	Rij- / hoekwoning	< €185.000	15	0-5	10	65	90
		€185-250.000	30	0-5	30	15	75
		€250-350.000	15	0-5	15	0	30
		>€350.000	0	0	0	0	0
	2 ¹ kap / geschakelde woning	< €250.000	35	0-5	15	25	80
		€250-350.000	40	0	15	40	95
		>€350.000	0	0	10	10	20
	Vrijstaande woning	< €250.000	15	0-5	10	70	100
		€250-350.000	30	0	5	20	55
		>€350.000	45	0-5	15	35	95
	Appartement	< €185.000	10	0	0	25	35
		€185-250.000	35	0	0	0	35
>€250.000		35	0	5	15	50	
Grondgebonden nultredenwoning	< €185.000	10	0	5	35	50	
	€185-250.000	10	0	0	10	20	
	>€250.000	20	0-5	25	20	65	
Koop totaal			345	15	160	380	900
Totaal			520	20	175	420	1.135

Bron: WoON2015, Provincie Noord-Brabant (2017), Gemeente Cuijk.

RUIMTELIJKE ANALYSE

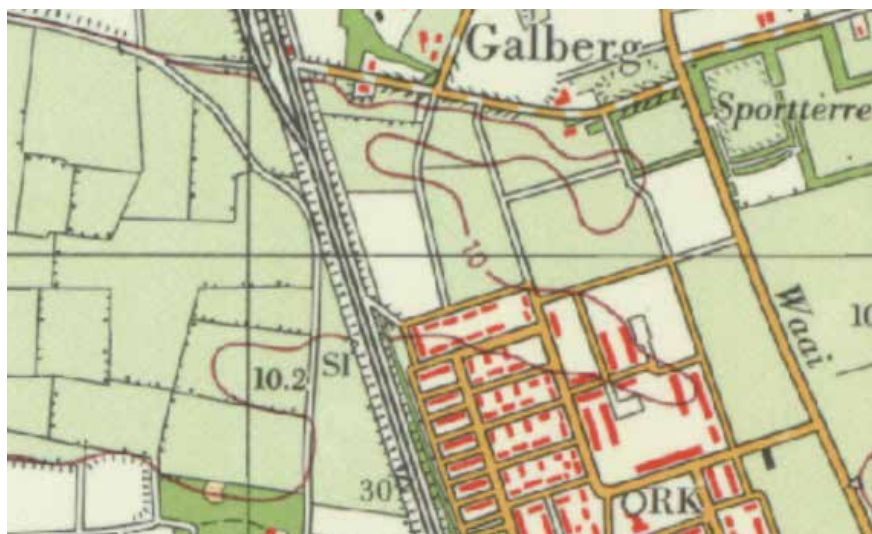
R O B I J N L A A N

3 RUIMTELIJKE ANALYSE ROBIJNLAAN

Historische ontwikkeling

- 1967: eerste ontwikkeling wijk de Valuwe is te zien. De locatie is nog niet ontwikkeld, de Toermalijnlijn was de noordgrens van de wijk.
- 1978: de wijk is verder afgebouwd tot de Galberg. Op de locatie is het schoolgebouw gerealiseerd.
- 1998: de groenzone langs het spoor is verkleind en het terrein van Verdriet is in gebruik genomen.
- 2011: de bebouwing van Verdriet verschijnt.
- 2019: sloop school (Merletcollege)
- 2020: bouw nieuwe gymzaal





Topografische kaart 1967



Topografische kaart 1978



Topografische kaart 1998



Topografische kaart 2011



1 Voormalig schoolgebouw gezien vanaf de Wolweversgaarde



2 Fietspad



3 Wereldtuin Verdeliet



4 Parkje aan Robijnlaan





Aangrenzende bebouwing

-  Woonblokken 2e fase Valuwe jaren '70
2 lagen met kap (stempelverkaveling)
-  Oorspronkelijke 1e fase Valuwe jaren '50 - '60
2 lagen met kap
-  Woonblokken 2e fase jaren '70
2 lagen plat
-  Rijwoningen 2e fase jaren '70
2 lagen plat
-  Bungalowwoningen 2e fase jaren '70
1 laag plat



Groen & Water



Parkje aan Robijlaan



Groenzone met wateropvang aan Robijnlaan



Groenzone als afscherming spoor aan westzijde



Te behouden boom



Bomen (behouden indien mogelijk)

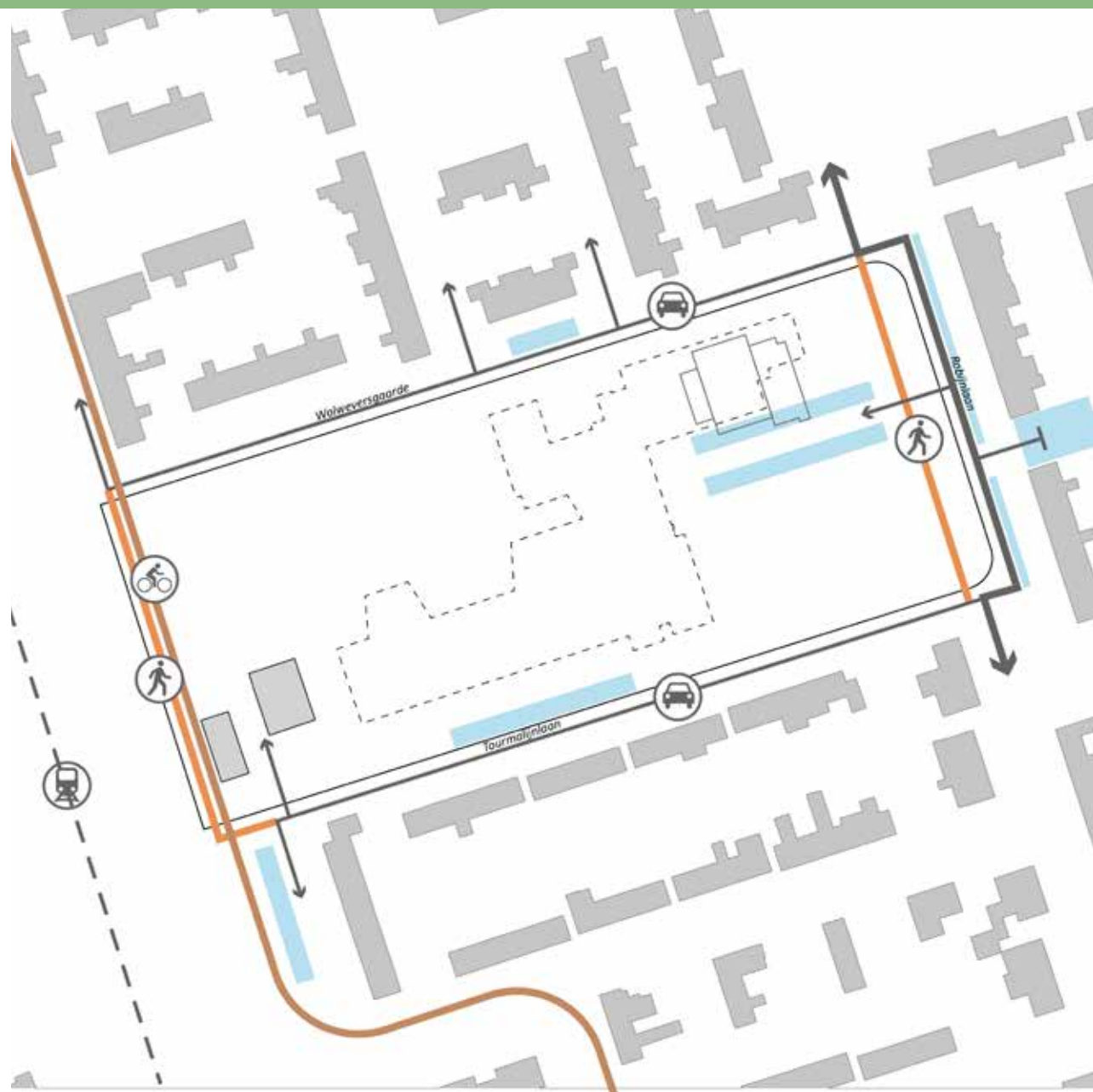


Speelplek



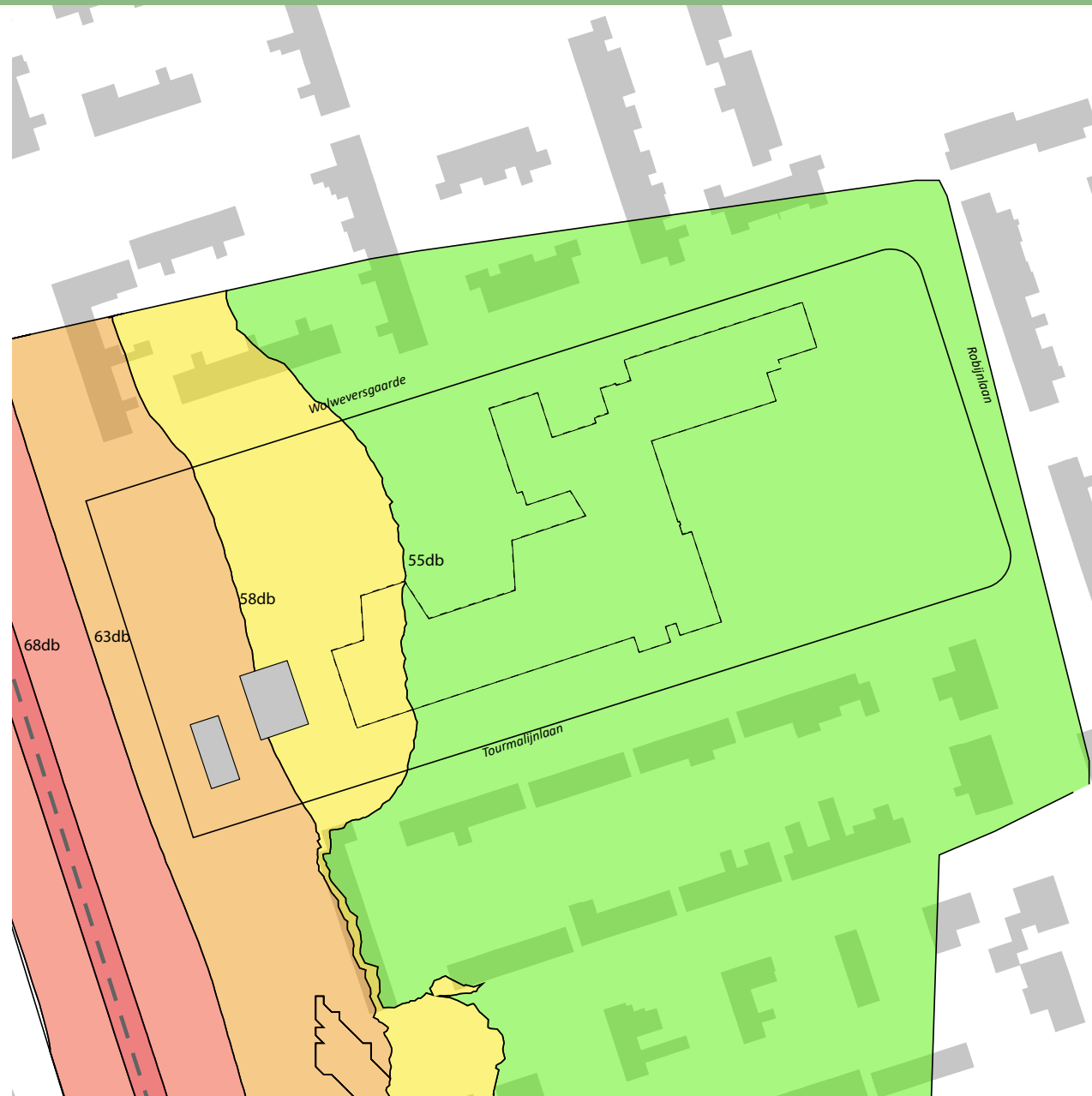
Verkeer & Parkeren

- Hoofdontsluiting school via Robijnlaan
- Ontsluiting Verdeliet via Toermalijnlaan
- Haaks parkeren aan Toermalijnlaan
- Snelfietsroute langs spoor



Omgevingsaspecten

- Geluid: er is ontheffing nodig wanneer de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Dit is afhankelijk van de eventuele uitbreiding van het terrein van de Verdeliët. De nieuwe woningen staan dan mogelijk verder van het spoor af.
- Bodem: geschikt voor de beoogde functie, bij gesloten grondbalans geen PFAS
- Archeologie: gebied is vrijgegeven, geen verder onderzoek nodig
- Flora en fauna: geen ontheffing noodzakelijk
- Stikstof: nabijgelegen project Valuwe fase 4 heeft bijdrage van 0,00. Hier ook voortoets maken en zo nodig intern salderen (voormalige school)
- Planschade: huidige maatschappelijke bestemming geeft (bouw)mogelijkheden, vergelijk met nieuw plan maken in risicoanalyse



Leidingen en milieuzonering

- Kabels en leidingen liggen aan de rand van het gebied
- Geen grote leidingen, voornamelijk huisaansluitingen
- Gymzaal en Verdeliet behoren tot categorie 2 bedrijven: richtafstand is 30 meter vanuit grens bestemming
- Gemotiveerd afwijken van 30 meter mag, bijvoorbeeld door maatregelen aan de gymzaal of gunstige situering van functies die maatgevend zijn vanwege geluid (zoals parkeren of installaties). Dan gaat de richtafstand naar 10 of 0 meter.





RUIMTELIJKE ANALYSE

MGR. ZWIJSSSENSTRAAT

4 RUIMTELIJKE ANALYSE

MGR. ZWIJSSENSTRAAT

Historische ontwikkeling

- 1967: eerste ontwikkeling wijk de Valuwe is te zien: locatie is nog niet ontwikkeld, het is een open groenplek in de wijk
- 1978: plek is bebouwd met school en gymzaal
- 1987: de eerste aanzet van de wijk Heeswijkse Kampen is te zien en het fietspad met tunnel onder het spoor ten zuiden van de locatie is aangelegd
- 2007: te zien is dat het gebied ten noorden van de Mgr. Zwijsenstraat herontwikkeld is, de strokenbouw is hier vervangen door het huidige appartementengebouw
- 2020: sloop gymzaal, nieuwbouw bij Robijnlaan





Topografische kaart 1967



Topografische kaart 1987



Topografische kaart 1978



Topografische kaart 2007



1 Te slopen gymzaal



2 Sloop voormalige bebouwing en zicht op noordelijke plangrens



3 Te slopen gymzaal

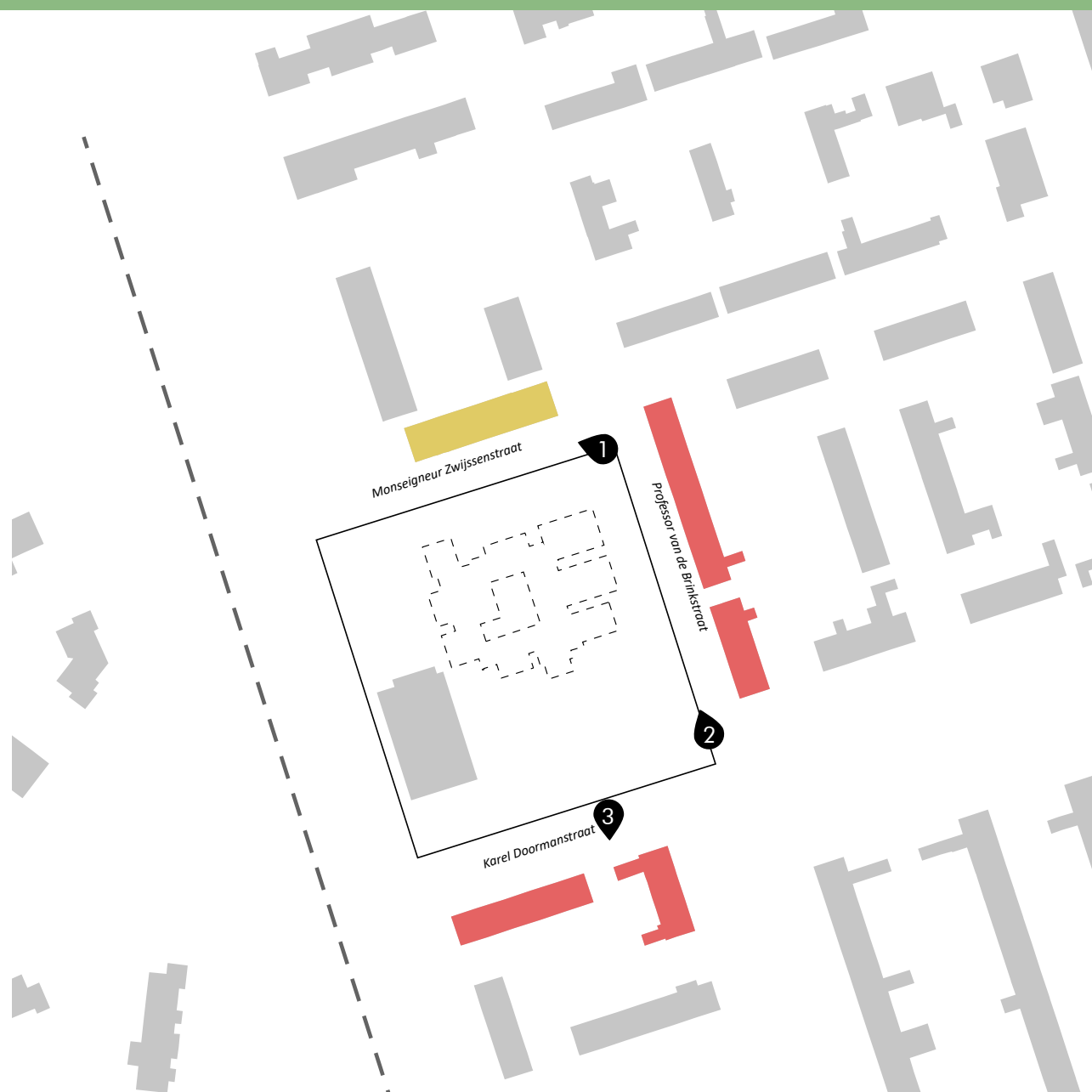


4 Secundaire entree via Mgr Zwijssenstraat



Aangrenzende bebouwing

1. Herontwikkeling jaren '90 appartementenblok
2 - 3 lagen + kap
2. Oorspronkelijke rijwoningen 1e fase Valuwe
2 lagen + kap
3. Bouwblok met oorspronkelijke rijwoningen
2 lagen + kap



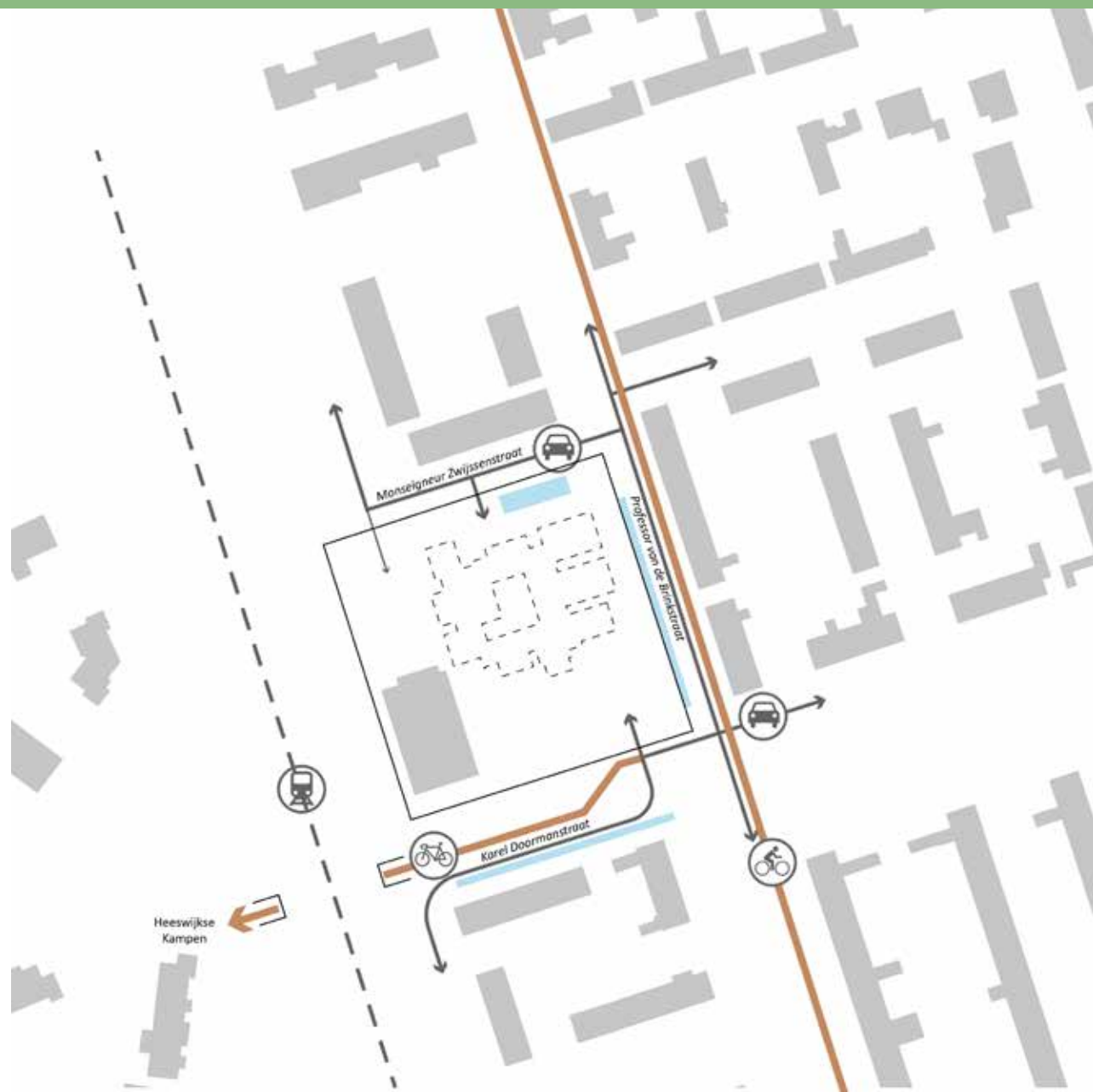
Groen & Water

-  Groenzone oostzijde is onderdeel wijkstructuur
-  Groenzone westzijde is onderdeel van afschermend groen richting spoor
-  Groenzone zuidzijde is overgang naar fietspad dat naar tunnel onder spoor leidt
-  Te handhaven markante platanen aan noordzijde
-  Bomen buiten plangebied



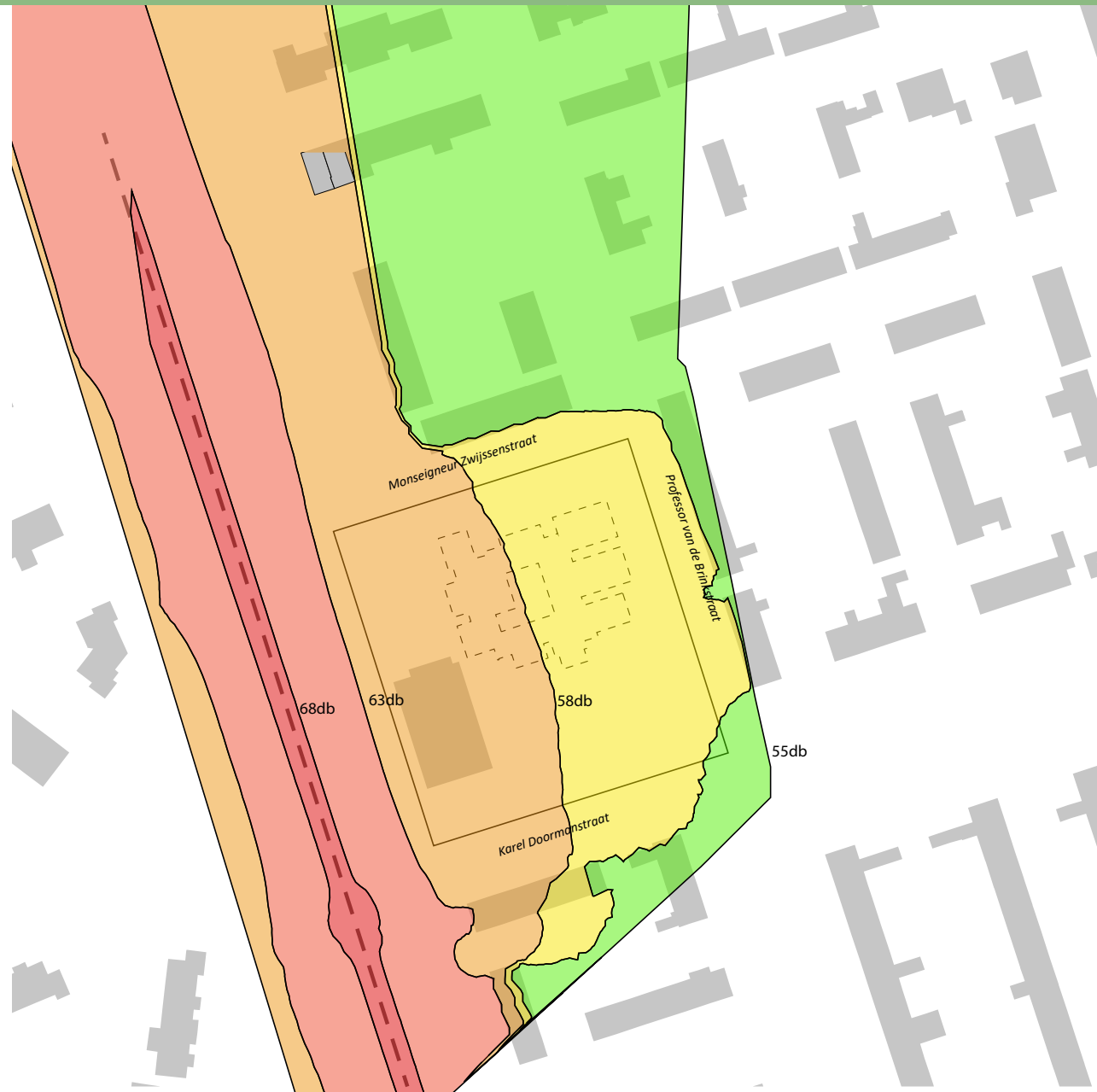
Verkeer & Parkeren

- Bijzondere 'bajonet'-ontsluiting aan zuidzijde
- Geen inritten naar oostzijde, wel strook langsparkeren
- Aan noordzijde alleen parkeerplek en poort voor incidentele ontsluiting gymzaal
- Fietspad richting tunnel onder spoor aan zuidzijde
- verspringend verloop, geen zicht op tunnel
- Snelfietsroute over Professor van de Brinkstraat



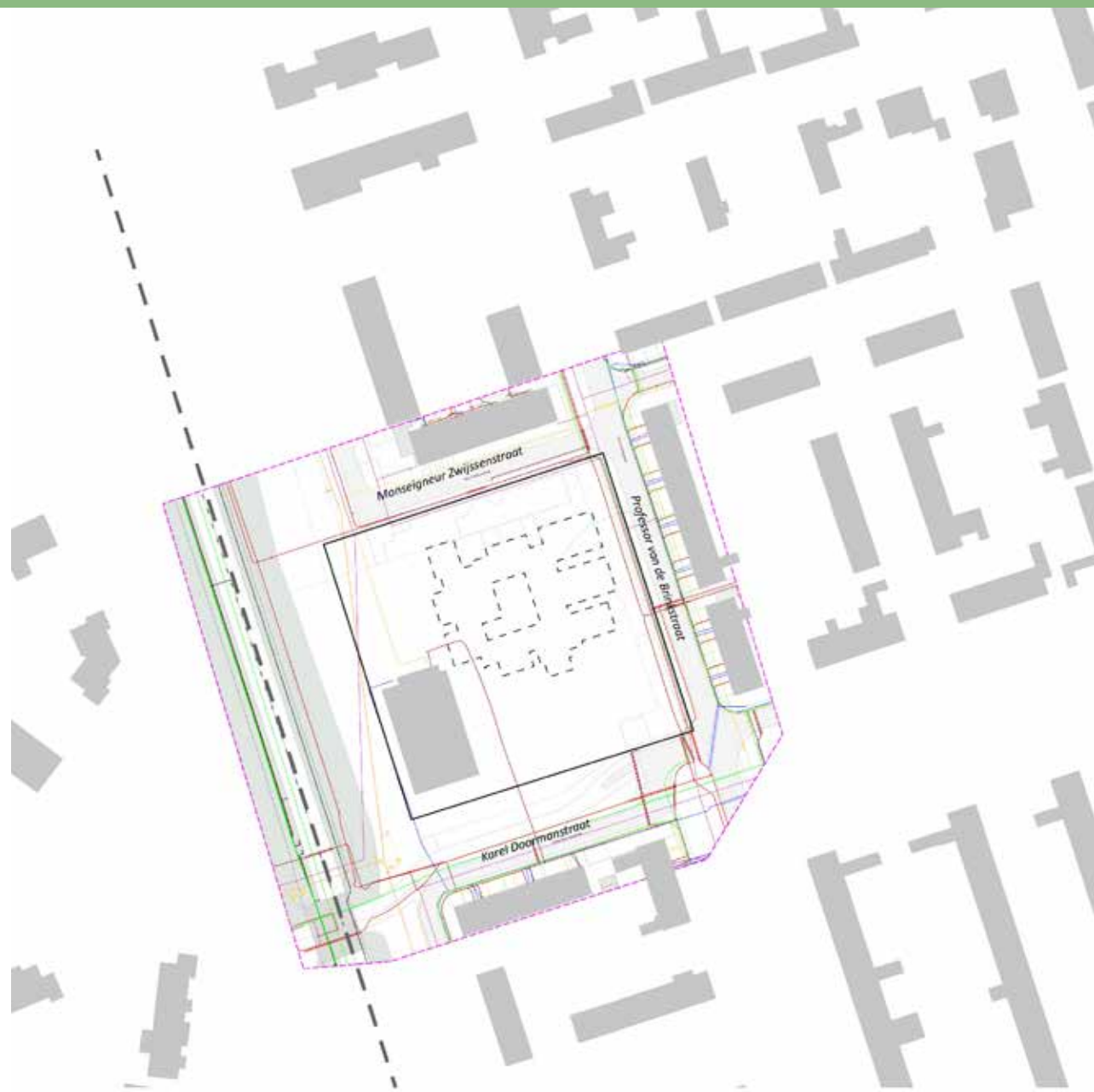
Omgevingsaspecten

- Geluid: ontheffing nodig vanwege overschrijding voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De volgens de Wet geluidhinder hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB wordt niet overschreden. Wanneer woningen haaks op de spoorlijn worden gebouwd, zijn bij de uitwerking mogelijk extra bouwkundige maatregelen nodig (plaatsing bijgebouwen, erfscheiding) om een geluidsluwe achtergevel te realiseren
- Bodem: geschikt voor de beoogde functie, bij gesloten grondbalans geen PFAS
- Archeologie: gebied is vrijgegeven, geen verder onderzoek nodig
- Flora en fauna: geen ontheffing noodzakelijk
- Stikstof: nabijgelegen project Valuwe fase 4 heeft bijdrage van 0,00. Hier ook voortoets maken en zo nodig intern salderen (voormalige school)
- Planschade: huidige maatschappelijke bestemming geeft (bouw)mogelijkheden, vergelijk met nieuw plan maken in risicoanalyse



Leidingen en milieuzonering

- Kabels en leidingen liggen aan de rand van het gebied
- Geen grote leidingen, voornamelijk huisaansluitingen
- Geen te zoneren functies aanwezig





K A D E R S L O C A T I E

R O B I J N L A A N

5 KADERS LOCATIE ROBIJNLAAN

Visie en uitgangspunten herontwikkeling locatie Robijnlaan

Visie

De Toermalijnlaan vormt de grens tussen de oorspronkelijk eerste fase van de wijk De Valuwe en de latere uitbreiding in de jaren zeventig waarvan de locatie Robijnlaan onderdeel uitmaakte. De locatie huisvestte bijzondere functies: Aanvankelijk een middelbare school en een groene speelplek, later ook 'wereldtuin' Verdeliët. De locatie is opgespannen tussen de spoorzone en de Robijnlaan, die onderdeel is van de hoofdstructuur van de wijk.

- De ligging aan die hoofdstructuur, centraal in de wijk, en de ligging nabij basisschool 't Startblok maakte de locatie geschikt voor de herbouw van de gymzaal (thans aanwezig op de locatie Mgr. Zwijssenstraat). Dit sluit aan bij het oorspronkelijke karakter van de plek als scholenlocatie. Inmiddels is besloten dat de gymzaal herbouwd zal worden op het noordoostelijk deel van het plangebied.
- Locatie biedt kansen voor het verbeteren van de relatie tussen het centrale middengebied, waar de meest omvangrijke herstructureringen van de wijk plaatsvinden, en de spoorzone als groene zoom van de wijk waar tevens de snelfietsroute naar Nijmegen is gepland.
- Naast het herbergen van bijzondere functies is ruimte voor aanvullende woningbouw om zo te voorzien in de vraag naar betaalbare grondgebonden woningen in de wijk.

Uitgangspuntenkader

Programmatische uitgangspunten

- Realisering Gymzaal
 - Footprint bebouwing: 550 m²
 - Minimaal 17 parkeerplaatsen
 - Minimaal 14 stallingsplekken fietsen. Ruimte voor het stallen van enkele bromfietsen.
 - Nooduitgang bereikbaar voor de brandweer en vrachtwagen voor leveren toestellen.
- Tussen de 20 en 30 woningen (afhankelijk van uitbreiding Verdeliët)
 - Locatie met name geschikt voor betaalbare koopwoningen voor starters en gezinnen eventueel in combinatie levensloopbestendige woningen.
 - CPO-groep duurzaam bouwen.
- Mogelijke uitbreiding Verdeliët
- Parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen en voor Verdeliët

Duurzaamheid

Onderstaand zijn enkele uitgangspunten op stedenbouwkundig niveau opgesomd.

- Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk energieneutraal bouwen (BENG is de norm ENG is het streven)
- Ruimte bieden voor toepassing van zonnepanelen (mag ook op de gevel)
- Het regenwater zal op eigen terrein worden opgevangen
- Groene inrichting ter voorkoming van hittestress
- Tegen de gevels wordt toepassing van groen gestimuleerd
- Beperking van de hoeveelheid verharding



Stedenbouwkundige opzet

- Locatie van de gymzaal op het noordoostelijk deel van de locatie Robijnlaan
- De nieuwe gymzaal oriënteert zich op de Robijnlaan als één van de hoofdwegen in de wijk
- De entree van het terrein van de gymzaal ligt aan de Robijnlaan ter hoogte van de bestaande inrit

Openbare ruimte

- Behoud groenzone aan oostzijde inclusief bomen en wateropvang (greppel)
- Zoveel mogelijk behoud markante bomen
- Een groene afscherming van de gymzaal richting de woningen aan de Wolweversgaarde

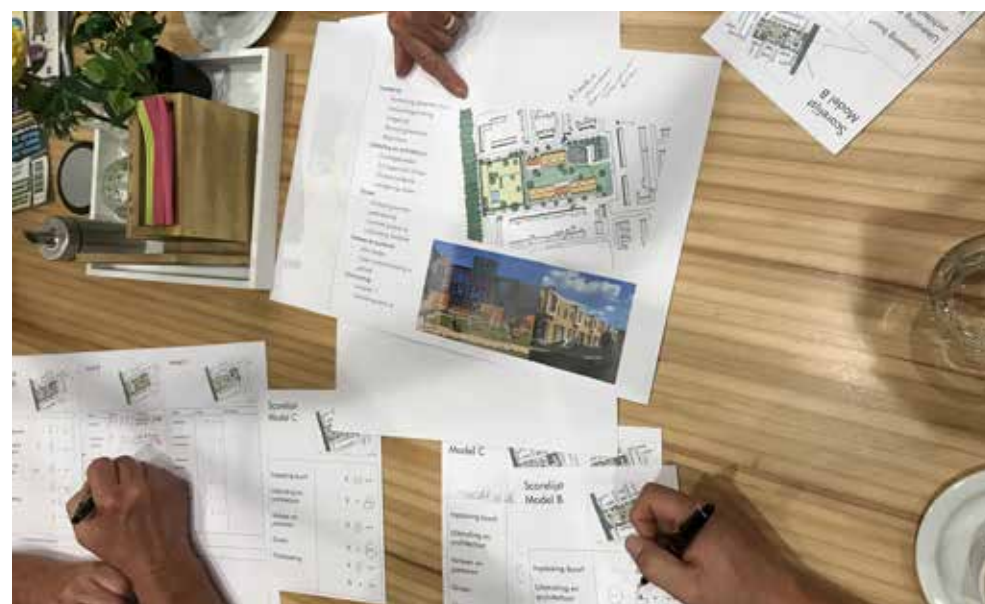
Omgevingsdialog

Op 12 september 2019 is voor omwonenden en geïnteresseerden een informatieavond georganiseerd over de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie (Merletcollege) aan de Robijnlaan in Cuijk. In vier groepen werden de gepresenteerde modellen in goede samenspraak beoordeeld.

In de groepen werden de modellen in goede samenspraak beoordeeld. De groepen kwamen tot verschillende voorkeursmodellen. Een aantal aspecten vonden meerdere groepen belangrijk. Zo gaven alle groepen aan dat er aandacht moet zijn voor de parkeerdruk die Verdriet veroorzaakt. Er is volgens de groepen al sprake van parkeeroverlast in de buurt en men vindt het belangrijk dat dit bij een herontwikkeling niet toeneemt. Daarnaast vonden de groepen het belangrijk om de bestaande speelplaats en ontmoetingsplek aan de Robijnlaan te behouden. Over het algemeen was er een voorkeur voor woningen van 2 lagen met een kap waarbij de uitstraling gevarieerd en wel wat eigentijds mag. Het concept en bijbehorende leefstijl van een ecowijk vinden de groepen niet passen in de buurt. De afwijkende, speelse stedenbouwkundige opzet van de ecowijk is voor een deel van de groepen wel een optie.

Samenvattend zijn de volgende punten naar voren gekomen:

- Behoud speelplek en aangrenzend grasveld
- Woningen oriënteren op omliggende straten
- Alleen uitbreiding Verdriet als er voldoende parkeergelegenheid is
- Traditionele opzet met eigentijdse/duurzame uitstraling (geen ecowijk)
- Parkeren op terrein oplossen, rondom zoveel mogelijk groen houden



6 MODELLEN LOCATIE ROBIJNLAAN

Inleiding

De input uit de analyse en de omgevingsdialoog is mede aan de hand van het afwegingskader duurzame herstructurering afgewogen en vertaald naar een voorkeursmodel. Voor de locatie Robijnlaan leidt dit in hoofdlijnen tot een groene omlijsting met daarin een driedeling van de locatie. Vast onderdeel is de nieuwe gymzaal met aan de zuidzijde de bestaande speelplek met aangrenzend grasveld. Daarnaast is ruimte voor nieuwe woningbouw. De omvang hiervan is afhankelijk van de grootte van Verdriet. Deze tuin behoudt haar huidige afmeting (circa 3.000 m²) of wordt ongeveer de helft groter (circa 4.500 m²). Laatste variabele is het parkeren voor de Verdriet wat in de openbare ruimte of op eigen terrein wordt opgelost. In de hierna opgenomen 2 modellen zijn de varianten in beeld gebracht.

Overkoepelende factor bij alle modellen is de beeldkwaliteit. Hiervoor gelden de hieronder opgenomen uitgangspunten.

- Net als de stedenbouwkundige sluit de architectuur van de woningen meer aan op de omliggende woningen
- De woningen zijn 2 lagen met een kap
- De woningen zijn op de straat gericht
- Door naast baksteen ook bijzondere materialen (hout, eigentijdse plaatmaterialen, eventueel gebruik van circulaire bouwmaterialen) toe te passen wordt benadrukt dat het om een eigentijdse duurzame invulling gaat

Ter illustratie hiernaast een sfeerimpressie van de beoogde beeldkwaliteit.

Referentiebeelden



Model 1

Stedenbouw:

- Behoud bestaande omvang Verdeliet en speelplek
- Verkaveling afgestemd op wijkstructuur gericht op omliggende straten
- Behoud huidige vorm speelplek, versterken groene omzoming
- Toevoegen verbindingsweg ter ontsluiting wonen en centraal parkeren met inrit aan zowel de Wolweversgaarde als aan de Toermalijnlaan
- Mix van patio's en rijwoningen

Inrichting openbare ruimte:

- Het groen aan de randen van het plangebied is versterkt en biedt ook ruimte voor de opvang van regenwater (wadi)
- De westkant van de groene speelplek biedt tevens mogelijkheden voor de opvang van regenwater (wadi)
- Door toepassing van groen tegen de gevels van de kopse kanten van de bebouwing en gebouwde erfscheidingen is het duurzame karakter van het plan zichtbaar

Programma:

- 26 woningen, waarvan 8 patio's en 18 rijwoningen
- Parkeernorm 2,0 pp per woning
- Verdeliet 9 pp
- Benodigde parkeerplaatsen met dubbelgebruik 74 pp



Model 2

Stedenbouw:

- Uitbreiding Verdelië aan oostzijde (circa 1.400 m²)
- Verkaveling afgestemd op wijkstructuur gericht op omliggende straten
- Behoud huidige vorm speelplek, versterken groene omzoming
- Toevoegen verbindingsweg ter ontsluiting wonen en centraal parkeren met inrit aan de Toermalijnlaan
- Mix van patio's, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen

Inrichting openbare ruimte:

- Het groen aan de randen van het plangebied is versterkt en biedt ook ruimte voor de opvang van regenwater
- De westkant van de groene speelplek biedt tevens mogelijkheden voor de opvang van regenwater (wadi)
- Door toepassing van groen tegen de gevels van de kopse kanten van de bebouwing en gebouwde erfscheidingen is het duurzame karakter van het plan zichtbaar

Programma:

- 23 woningen, waarvan 6 patio's, 13 rijwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen
- Parkeernorm 2,0 pp per woning voor patio's en rijwoningen en 2,2 pp per woning voor twee-onder-één-kapwoning (garage met enkele oprit geeft 1 pp op eigen terrein, dus 1,2 pp nodig in openbare ruimte)
- Verdelië 13 pp (op eigen terrein)
- Benodigde parkeerplaatsen in openbare ruimte 62 pp





K A D E R S L O C A T I E

MGR. ZWIJSSSENSTRAAT

7 KADERS LOCATIE

MGR. ZWIJSSENSTRAAT

Visie en uitgangspunten herontwikkeling locatie Mgr. Zwijsenstraat

Visie

In de oorspronkelijk eerste fase van de wijk De Valuwe vormde de locatie aanvankelijk een groenplek. Deze is later ingevuld als locatie van basisschool 't Starblok inclusief gymzaal.

De locatie grenst aan de groene spoorzone en de fietsroute onder het spoor door richting Heeswijkse Kampen en ligt dicht bij het wijkcentrum Valuwe.

- De locatie biedt ruimte om te voorzien in de vraag naar levensloopbestendige woningen
- Door de ligging van het wijkcentrum Valuwe op loopafstand is de locatie interessant voor senioren
- De omliggende bebouwing en openbare ruimte is divers.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is daarom om de stedenbouwkundige opzet af te stemmen op de wijkstructuur en deze structuur ter plekke van de locatie Mgr. Zwijsenstraat te vervolmaken. Dit geeft rust in het toch al heel diverse beeld van de wijk

Uitgangspuntenkader

Programmatische uitgangspunten

- Locatie met name geschikt voor levensloopbestendige woningen voor senioren en voor 1-persoonshuishoudens
- Zowel gestapeld als grondgebonden
- Tussen de 12 woningen (alleen grondgebonden) en 24 woningen (combinatie grondgebonden en gestapeld)
- Parkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen

Duurzaamheid

Onderstaand zijn enkele uitgangspunten op stedenbouwkundig niveau opgesomd.

- Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk energieneutraal bouwen (BENG is de norm ENG is het streven)
- Ruimte bieden voor de toepassing van zonnepanelen (mag ook in combinatie met zonnepanelen op de gevel)
- Het regenwater zal op eigen terrein worden opgevangen
- Ter voorkoming van hittestress worden de locaties zo groen mogelijk ingericht. Tegen de gevels wordt toepassing van groen gestimuleerd
- Beperking van de hoeveelheid verharding

Stedenbouwkundige opzet

- De hoofdopzet is afgestemd op de orthogonale wijkstructuur
- Een gesloten bebouwingswand richting spoorzone is noodzakelijk voor het realiseren van een geluidsluw woongebied (afscherming spoorweggeluid)

Openbare ruimte

- Behoud van de groenzone aan oostzijde, deze groenzone is namelijk onderdeel van de wijkstructuur
- De groenzone aan de spoorzijde zal in lijn met het uitgangspunt van het masterplan worden versterkt als wandel- en recreatiegebied
- De markante platanen aan de noordzijde van de locatie zullen in het plan worden opgenomen



Omgevingsdialogoog

Op 5 september 2019 is voor omwonenden en geïnteresseerden een informatieavond georganiseerd over de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Mgr. Zwijsenstraat in Cuijk. In twee groepen werden de gepresenteerde modellen in goede samenspraak beoordeeld.

De eerste groep kwam tot de voorkeur voor een van de modellen waarin alleen patiowoningen zijn opgenomen. De woningtypen vond men mooi, vooral als de patiowoningen ook een verdieping krijgen. Deze groep ziet graag dat het fietspad langs de Karel Doormanstraat rechtgetrokken wordt. Het hebben van een gemeenschappelijke binnentuin vindt deze groep ook een pluspunt als mogelijkheid voor ontmoeting. Over de modellen met gestapelde woningen werd verschillend gedacht. Aan de ene kant vindt men dat er al voldoende gestapelde woningen in de buurt zijn, aan de andere kant denkt men dat er wel veel vraag naar is.

De tweede groep heeft juist een voorkeur voor een mix van patiowoningen en gestapelde woningen. Reden hiervoor is dat dit aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving en dat er op deze manier meer kans is op een variatie qua leeftijd van de toekomstige bewoners. Tevens wordt er op deze manier qua aantal woningen een goede bijdrage geleverd aan de invulling van de woningbehoefte. Ook deze groep heeft een voorkeur voor een rechtgetrokken fietspad langs de Karel Doormanstraat. Een gezamenlijke tuin ziet de groep graag, om de ontmoeting te bevorderen. Deze groep is niet negatief over de modellen met patiowoningen, maar ziet liever een mix van patiowoningen en gestapelde woningen.

Samenvattend kwamen de volgende punten naar voren:

- Blok met patiowoningen als basis
- Eventueel appartementen toevoegen (naar behoefte)
- Aandacht voor afstemming hoogte appartementen en patio's
- Binnenhof naast parkeren ook geschikt maken voor ontmoeting
- Ontsluiting via Mgr. Zwijsenstraat bekijken
- Suggestie: fietspad Karel Doormanstraat bij voorkeur rechtdoor

MODEL A



MODEL B



MODEL C



MODEL D



8 MODELLEN LOCATIE MGR. ZWIJSSENSTRAAT

Inleiding

De input uit de analyse en de omgevingsdialoog is afgewogen en vertaald naar een voorkeursmodel. Voor de locatie Mgr. Zwijsenstraat leidt dit in hoofdlijnen tot een groene omlijsting met daarbinnen een compacte opzet van woningen passend bij de omringende stedenbouwkundige blokstructuur. Vast onderdeel is een semi-openbaar binnenhof voor parkeren dat bereikbaar is via de Mgr. Zwijsenstraat. De andere omliggende straten lenen zich minder voor een ontsluiting gezien het fietsverkeer. Het fietspad langs de Karel Doormanstraat blijft in zijn huidige vorm bestaan. Voor de noodzaak tot aanpassing zal nader onderzoek en overleg (met de buurt) moeten plaatsvinden. Dit valt buiten onderhavig project en aanpassing is voor de ontwikkeling en vanuit verkeerskundig oogpunt nu niet noodzakelijk. De variabele bij deze locatie zit in de toepassing van wel of geen gestapelde woningen. In de hierna opgenomen 2 modellen zijn de varianten in beeld gebracht.

Overkoepelende factor bij alle modellen is de beeldkwaliteit. Hiervoor gelden de hieronder opgenomen uitgangspunten.

- De patio's zijn 1 laag en deels 2 lagen plat afgedekt of voorzien van een flauwe kap, de appartementen 3 tot 4 lagen. Het appartementengebouw heeft een verbijzondering in de bovenste laag of is voorzien van een kap, waarmee aangesloten wordt op het tegenoverliggende appartementengebouw
- Door naast baksteen ook bijzondere materialen (hout, eigentijdse plaatmaterialen, eventueel gebruik van circulaire bouwmaterialen) toe te passen wordt benadrukt dat het om een eigentijdse duurzame invulling gaat

Ter illustratie hiernaast een sfeerimpressie van de beoogde beeldkwaliteit.

Referentiebeelden



Model 1

Stedenbouw:

- Patio's met deels tweede laag gericht op Karel Doormanstraat, spoorzone en Prof. Van de Brinkstraat
- Pad langs spoorzone, verbinding Mgr. Zwijssenstraat en Karel Doormanstraat
- Haaksparkeren aan de Mgr. Zwijssenstraat, privéparkeren op gemeenschappelijk binnenterrein bereikbaar via inrit vanaf Mgr. Zwijssenstraat

Inrichting openbare ruimte:

- Het groen rond de woningen heeft een parkachtig karakter
- Door toepassing van een groen tegen de gevels van de kopse kanten van de bebouwing en gebouwde erfscheidingen is het duurzame karakter van het plan zichtbaar
- Spoorzone biedt mogelijkheden voor de opvang van regenwater (wadi)

Programma:

- 16 patio's
- Parkeernorm 2,0 pp per woning
- Benodigde parkeerplaatsen 32 pp (34 getekend)



Model 2

Stedenbouw:

- Patio's met deels tweede laag gericht op spoorzone en Prof. Van de Brinkstraat, gestapeld wonen langs Mgr. Zwijsenstraat
- Pad langs spoorzone, verbinding Mgr. Zwijsenstraat en Karel Doormanstraat
- Haaksparkeren aan de Mgr. Zwijsenstraat, privéparkeren op gemeenschappelijk binnenterrein bereikbaar via inrit vanaf Prof. Van de Brinkstraat. De inrit is gelegen ten westen van het appartementencomplex, met haaksparkeren

Inrichting openbare ruimte:

- Het groen rond de woningen heeft een parkachtig karakter
- Door toepassing van een groen tegen de gevels van de kopse kanten van de bebouwing en gebouwde erfscheidingen is het duurzame karakter van het plan zichtbaar
- Spoorzone biedt mogelijkheden voor de opvang van regenwater (wadi)

Programma:

- 24 woningen, waarvan 10 patio's en 14 appartementen
- Parkeernorm 2,0 pp per patiowoning en 1,9 pp per appartement
- Benodigde parkeerplaatsen 47 pp (50 getekend)



9 VERVOLG

Deze omgevingsvisie brengt de gewenste ontwikkeling in beeld van de voormalige schoollocaties aan de Robijnlaan en de Mgr. Zwijssenstraat in Cuijk. Zowel een omgevingsanalyse als een omgevingsdialoog met belanghebbenden is daarin betrokken. De voorkeursmodellen bieden samen met de uitgangspunten een integraal ontwikkelkader op basis waarvan de verdere uitwerking kan plaatsvinden in een definitief stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan. Tevens is een bestemmingsplan nodig om de woningbouw mogelijk te maken. Uitgangspunt is een globaal, flexibel plan wat ruimte geeft waar het kan en vast legt wat nodig is. De hiernaast weergegeven uitgangspunten voor de regels gelden daarvoor als vertrekpunt.

Het bestemmingsplan zal verder verslag doen van onderzoeken op het gebied van milieu en omgeving. In de analyse is een overzicht hiervan opgenomen met eventuele aandachtspunten/te nemen maatregelen. Er zijn geen aanwijzingen die de uitvoerbaarheid van de plannen onmogelijk maken. De milieuzonering van de gymzaal en Verdelië is dusdanig bepalend voor de stedenbouwkundige opzet dat dit onderzocht is bij de voorkeursmodellen (zie input hiernaast).



Input regels bestemmingsplan Robijnlaan

- Groene omlijsting incl. wateropvang vastleggen.
- Gymzaal, speelplek-grasveld en Verdeliet vastleggen.
- Te handhaven boom voorwaardelijk verplichten.
- Woongebied aangeven met rij (incl. patio) en twee onder een kap. woningen. Patio evt. specifiek regelen bebouwd oppervlak.
- Goot- en bouwhoogte maximaal twee bouwlagen met kap.
- Aantal woningen afhankelijk van model, maximaal 30.
- Ontsluiting woongebied via aangrenzende wegen mogelijk maken.
- Voorgevelrooilijnen aangeven.
- Voldoende parkeerplaatsen borgen en aanduiden (woningen en Verdeliet).

Milieuzonering gymzaal en Verdeliet

- De nieuwe woningen zijn binnen de richtafstand van 30 meter rond de gymzaal en de Verdeliet gesitueerd. Van deze afstand kan gemotiveerd worden afgeweken. Hiervoor is een onderbouwing opgesteld en een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat beide voorzieningen niet worden belemmerd in hun activiteiten en dat bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Input regels bestemmingsplan Mgr. Zwijsenstraat

- Groene omlijsting incl. wateropvang vastleggen.
- Te handhaven bomen voorwaardelijk verplichten.
- Woongebied aangeven met rij (incl. patio) en gestapelde woningen. Patio evt. specifiek regelen bebouwd oppervlak.
- Goot- en bouwhoogte grondgebonden maximaal twee bouwlagen met kap.
- Goot en bouwhoogte gestapeld maximaal drie bouwlagen met kap.
- Aantal woningen afhankelijk van model, maximaal 15 gestapeld, maximaal 20 grondgebonden (bij combinatie gestapeld maximaal 10).
- Ontsluiting woongebied via Mgr. Zwijsenstraat mogelijk maken.
- Voorgevelrooilijnen aangeven.
- Voldoende parkeerplaatsen borgen en aanduiden.



COLOFON

PROJECT

Omgevingsvisie herontwikkeling locaties

Robijnlaan en Mgr. Zwijssenstraat

Projectnummer: 06.40.08

INITIATIEFNEMER

Gemeente Cuijk

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

T (026) 35 23 125

E arnhem@buro-sro.nl

DATUM

december 2019

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement