

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente
Cuijk d.d. 10 MAART 2003

Mij bekend,

De griffier

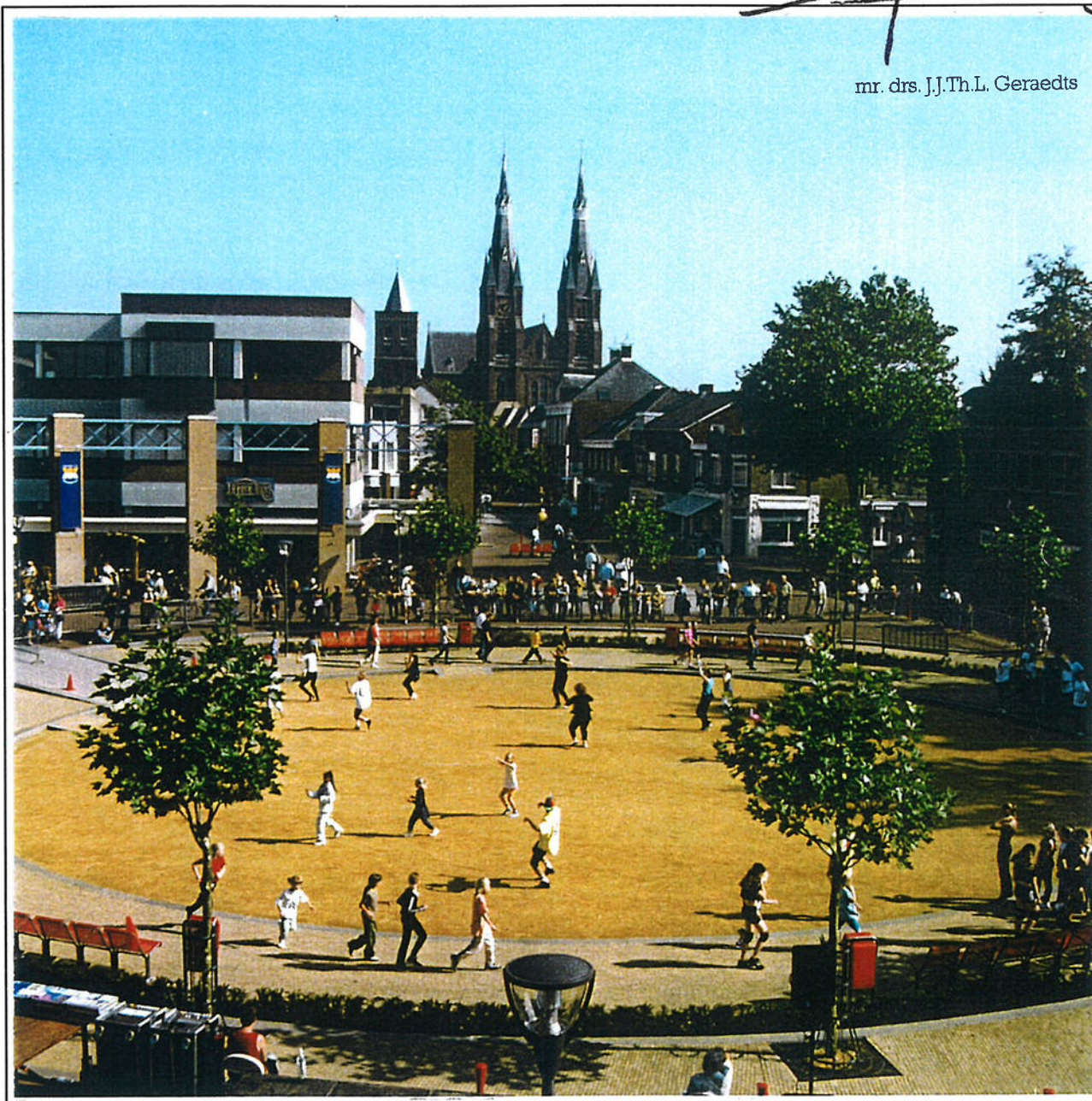
Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van

07-10-2003 Mij bekend. 906311
hoofd bureau RONO

GEMEENTE Cuijk

Bestemmingsplan Centrum Cuijk 1997, 1^e herziening

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts



Maart 2003

141.301.91

Gemeente Cuijk Bestemmingsplan Cuijk Centrum 1997, 1^e herziening

INHOUD:
TOELICHTING
VOORSCHRIFTEN
PLANKAART

Werknummer : 141.301.91 RH/MB/lr/eh
Datum : maart 2003

■ ■ ■ ■

KuiperCompagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Weena 723 Postbus 29059 3001 GB Rotterdam telefoon 010-4330099
Utrechtsestraat 59 Postbus 973 6800 AZ Arnhem telefoon 026-3517060

■ ■ ■ ■

Toelichting

1.	INLEIDING	1
1.1.	Vigerende juridisch-planologische regeling	1
1.2.	Doel van de herziening	1
2.	INHOUD VAN DE HERZIENING	2
2.1.	Wijzigingen.....	2
2.2.	Distributieplanologische gevolgen	8
2.3.	Archeologie	8
3.	MILIEU-ASPECTEN	12
3.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	12
3.2.	Akoestische paragraaf	12
4.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	13
5.	INSPRAAK	14
5.1.	Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan.....	14
5.2.	Ingekomen zienswijzen.....	14
5.3.	Verwerking zienswijzen	14
6.	OVERLEG.....	19
6.1.	Toezening voorontwerp-bestemmingsplan.....	19
6.2.	Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant	19

1. INLEIDING

1.1. Vigerende juridisch-planologische regeling

Op 1 september 1997 werd door de raad der gemeente Cuijk het bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997" vastgesteld. Bij besluit van 2 april 1998 nr 185250 werd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant genoemd bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. Goedkeuring werd onthouden aan enige onderdelen van de plankaart. Op 6 april 1999 heeft de Raad van State een tegen de gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan gericht bezwaar ongegrond verklaard. Aankondiging van het bestemmingsplan vond plaats op 26 januari 2000.

1.2. Doel van de herziening

De onderhavige herziening heeft tot doel:

- Toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij de gebieden waaraan door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedkeuring werd onthouden worden bestemd, met inachtneming van de door Gedeputeerde Staten gedane overwegingen.
- Het bijstellen van het bestemmingsplan waarbij rekening wordt gehouden met feitelijke en gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

De herziening van het genoemde bestemmingsplan was noodzakelijk geworden omdat enige ruimtelijke beleidsbeslissingen uit het verleden in de loop der tijd bijgesteld moesten worden. Dit is het gevolg van het dynamische karakter van het centrum van Cuijk.

Het bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997, 1^e herziening" bestaat uit:

- de voorschriften;
- de plankaart;

De 1^e herziening gaat vergezeld van deze toelichting.

2. INHOUD VAN DE HERZIENING

De herziening heeft betrekking op het centrum van Cuijk. De gemeente Cuijk heeft voor het centrumgebied de volgende doelstellingen geformuleerd:

- een aantrekkelijk winkel- en verblijfsgebied in het centrum;
- een op het niveau van Cuijk afgestemde en bij de wensen van de consument - zowel vanuit Cuijk als vanuit de regio- aansluitende branchering;
- een gebied met een mengvorm van detailhandel, horeca, zakelijke en andere dienstverlening met goede ontwikkelings- en ontplooiingsmogelijkheden voor bestaande en eventueel nieuwe ondernemers.

Daarnaast is de algehele planontwikkeling gericht op:

- het versterken van de positie en het imago van Cuijk als regionale verzorgingskern;
- toevoeging van nieuwe woon-, horeca-, culturele en recreatieve functies met een zodanige herinrichting van het gebied dat een hoogwaardig overblijfsgebied ontstaat dat een onderdeel wordt van het centrumgebied;
- het weer (meer) zichtbaar maken van de (cultuur-) historie van dit deel van Cuijk.

2.1. Wijzigingen

De op de plankaart aangebrachte wijzigingen zijn het gevolg van het besluit van Gedeputeerde Staten tot gedeeltelijke goedkeuring van het bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997", en van feitelijke en gewenste ontwikkelingen in het plangebied. Het betreft de navolgende wijzigingen:

1. Gedeputeerde Staten hebben naar aanleiding van de door A.F. Toonen en M. Toonen-van Veen ingediende bedenkingen goedkeuring onthouden aan een plandeel met de bestemming "Gestapelde Woningen" op een perceel aan de Jan van Cuijkstraat. De afstand van de hoofdbebouwing tot de perceelgrens moet ten minste 3 meter bedragen. In de voorliggende herziening is het bebouwingsvlak van appartementencomplex Jeanne 'd Arc State aan de Jan van Cuijkstraat in overeenstemming gebracht met de beslissing van Gedeputeerde Staten. Het hiermee in overeenstemming zijnde bouwplan is reeds gerealiseerd.
2. Conform de feitelijke situatie is de bestemming van perceel Maasstraat 3 gewijzigd van "Detailhandel en Dienstverlening" in de bestemming "Horeca".
3. Conform de feitelijke situatie is de bestemming van perceel Smidstraat 89-91 gewijzigd van "Detailhandel en Dienstverlening" in de bestemming "Vrijstaande Woningen".
4. Conform de feitelijke situatie is de bestemming van perceel Smidstraat 105 gewijzigd van "Detailhandel en Dienstverlening" in de bestemming "Vrijstaande Woningen".

5. Conform de feitelijke situatie is de bestemming van perceel Smidstraat 117 gewijzigd van "Kantoren" in de bestemming "Kantoren en/of Woningen".
6. Conform de feitelijke situatie is de bestemming van een perceel aan het Louis Jansenplein (voormalig kantoor Rabobank) gewijzigd van "Kantoren" in de bestemming "Gemengde Doeleinden". Aan de voorschriften is hiertoe artikel 16 A toegevoegd. Binnen deze bestemming is horeca op de begane grondlaag toegelaten. Detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan.
7. In verband met de feitelijke situatie is op het perceel Korte Molenstraat 22 (Blokker) het bebouwingsvlak enigszins gewijzigd.
8. In verband met de feitelijke situatie is het bebouwingsvlak van perceel Molenstraat 20 (winkel Apart) in geringe mate aangepast.
9. Met betrekking tot het Stationsplein is de gewenste inrichting thans vastgelegd in de bestemmingen "Aaneengesloten woningen" en in het nieuwe artikel 16B "Kantoren, Maatschappelijke doeleinden en Gestapelde woningen". De bebouwing dient binnen de bebouwingsvlakken gesitueerd te worden. Parkeren geschiedt zowel gelijkvloers als binnen een geprojecteerde parkeergarages. Als gevolg hiervan is de bestemming "Uit te werken Gemengde Doeleinden" (artikel 7) komen te vervallen.
Voor het perceel Stationsstraat 36 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van maximaal 6 (gestapelde)woningen.
10. In verband met een beoogde ontwikkeling op het perceel Molenstraat/Smidstraat/Zandberg is de geprojecteerde woonbebouwing op de kaart ingetekend. Het programma van de bestaande wijzigingsbevoegdheid 4 is aangepast.
11. Gedeputeerde Staten hebben naar aanleiding van de door M.J. Vervoort ingediende bedenkingen goedkeuring onthouden aan de bestemming van een perceel aan de Kaneelstraat (achter de Aldi) omdat een nadere afweging diende plaats te vinden naar de aanvaardbaarheid van het stallen van auto's ter plaatse, buiten een bedrijfsbestemming. Tegen de beoogde ontwikkeling bestaat geen overwegend bezwaar. De achterste strook grond is daarom gewijzigd in de bestemming "Garageboxen". De maximumhoogte is 2.30 meter. Aan de voorschriften is in verband hiermee artikel 20A toegevoegd.
12. In het bestemmingsplan is het vastgestelde prostitutiebeleid van de gemeente opgenomen. In dit plan zijn deze inrichtingen door middel van de gebruiksbepalingen in beginsel uitgesloten. Overeenkomstig het vastgestelde beleid is het onder voorwaarden mogelijk om na toepassing van een vrijstellingsbepaling een escortbedrijf toe te laten. Ook zijn er in verband hiermee enkele begripsbepalingen aan artikel 2 van de planvoorschriften toegevoegd.

13. De locatie Zwaanplein e.o. wordt gezien als de noordelijke ingang van het centrumgebied. Om deze reden is een gedeelte van de Zwaanstraat, Mariaplein, Wilhelminastraat en de Dr. Van de Broekstraat bij het plangebied van het centrum van Cuijk getrokken. Om de uitstraling van dit gebied te ondersteunen is de bestemming van de gronden gewijzigd in "Kantoren, Maatschappelijke doeleinden en Gestapelde Woningen". Ter hoogte van het voormalige verkooppunt voor motorbrandstoffen aan de Zwaanstraat is een geprojecteerd kantoorgebouw als zodanig bestemd. Als gevolg van de uitbreiding van het plangebied zijn de kaartbladen 2 en 3 aangepast.
14. Ten behoeve van de verbouw en uitbreiding van het gemeentehuis aan het Louis Jansenplein is het bouwvlak vergroot. Parkeren van auto's geschiedt op afstand in de parkeerkelder die is gelegen onder het winkelcentrum "Maasburg".
15. Vanuit de wens om de relatie tussen de Molenstraat en het kernwinkelgebied te versterken en daartoe ontwikkelingen toe te laten, is van het perceel van de gemeentewerf/brandweerkazerne de bestemming "Uit te werken Centrumdoeleinden" gewijzigd in "Centrumdoeleinden, klasse B". en Verblijfsdoeleinden. Tevens geldt voor het perceel een bebouwingspercentage van 70%. Op de kaart zijn tevens de toegelaten hoogten opgenomen.
16. De provincie acht het vanuit het volkshuisvestingsbeleid noodzakelijk in de planvoorschriften een relatie met het woningbouwprogramma in de gemeente te leggen. Deze bepalingen die beogen dat nieuwe woningen passen in een woningbouwprogramma dat is gebaseerd op het provinciale beleid zijn thans in de planvoorschriften opgenomen.
17. Een gezonde ontwikkeling van de horeca zal de aantrekkelijkheid van het centrum van Cuijk voor het publiek verder vergroten. Het horecabeleid is daarom verder ontwikkeld. In de eerste plaats is het beleid aangepast aan een horecaontwikkeling die heeft plaatsgevonden aan het Louis Jansenplein. Het gaat hierbij om de vestiging van een restaurant op de begane grondlaag van een voormalig bankgebouw. Verder bleek de in artikel 5 opgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor horecabedrijven van 300 m² te beperkt. De planologische ruimte is op dit moment reeds volledig benut.
 Om een gematigde en gestuurde ontwikkeling van de horeca in het centrum te bereiken, is er voor gekozen de beperkte uitbreidingsmogelijkheden in de planvoorschriften ongewijzigd te laten en voor de beoordeling van initiatieven op dit moment rekening te houden met een uitbreidingsruimte van 300 m² en een vrijstelling naar 750 m².
 Daarnaast wordt het gewenst geacht dat voor het binnen dit bestemmingsplan gelegen gedeelte van de Grotestraat mogelijkheden aanwezig zijn om zich te ontwikkelen tot een straat met bij voorkeur meerdere eetgelegenheden. Het binnen het plangebied gelegen gedeelte van deze straat leent zich goed voor dergelijke ontwikkelingen. In de planvoorschriften is aan artikel 1, lid 4 sub B Id en artikel 5, lid A II sub 2d daarom toegevoegd dat de beperking van de mogelijke uitbreiding van horeca in het centrumgebied niet geldt voor vestiging van een horecabedrijf

aan de Grotestraat.

Voor de overige niet-woonfuncties langs de Grotestraat is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 25 van de planvoorschriften opgenomen om de bestemming van de begane grondlaag te kunnen wijzigen ten behoeve van horecadoeleinden. Hierbij dient ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse aan enkele randvoorwaarden voldaan te worden.

18. In het detailhandelsbeleid wordt het niet meer gewenst geacht om in de Molenstraat onderscheid te maken tussen kleinschalige op het kernwinkelgebied aansluitende winkels aan de zijde van het Louis Jansenplein en grootschalige auto-afhankelijke detailhandel in volumineuze goederen aan de zijde van de spoorlijn. Het wordt wenselijk geacht dat de gehele Molenstraat zich ontwikkelt als aanloopstraat naar het centrum. Hierin passen geen ontwikkelingen die auto-afhankelijke detailhandel zouden versterken. In artikel 1, lid 4 sub III is het onderscheid tussen beide delen van de Molenstraat vervallen. Artikel 8 is aan deze beleidswijziging aangepast. Om verdere kleinschalige detailhandelsontwikkelingen mogelijk te maken is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid (in artikel 25) opgenomen die de vestiging van detailhandel en dienstverlening aan de Molenstraat mogelijk maakt. Voordat deze bevoegdheid kan worden toegepast dient aangetoond te worden dat in distributie-planologisch opzicht geen duurzame ontwrichting te duchten valt.
19. Een verzoek om het perceel Molenstraat 50 te mogen gebruiken voor detailhandel en dienstverlening is getoetst aan de gewijzigde inzichten met betrekking tot de Molenstraat. Er bestaat in ruimtelijk opzicht geen overwegend bezwaar tegen het wijzigen van de woonbestemming in een bestemming voor detailhandel en dienstverlening. De kaart is aangepast.
20. Een voorgenomen uitbreiding van een parkeerterrein dat behoort bij een supermarkt aan de Smidstraat/Irenestraat is als (onbebouwd) erf bij de bestemming "Detailhandel en Dienstverlening -DD-" op de kaart aangegeven.
21. Het 'pand Regouin', gelegen aan de Grotestraat (fabrikantenwoning en looierijgebouw/fabriekshuis, nr. 1 en 3) is aangewezen als monument. Hetzelfde geldt voor de fabrieksschoorsteen aan het Tuigleerstraatje. Dit is middels de aanduiding "monumenten" op de plankaart aangegeven. Een omschrijving van de monumenten is opgenomen in de bijlagen.
22. Naar aanleiding van de zienswijze van de heer van Oort zijn de voorgevelbouwgrens en de grens maatvoering bij de panden aan de Korte Molenstraat 18, 20 en 22 op de plankaart aangepast. Deze komen 10 m van de huidige voorgevelbouwgrens te liggen. De overgebleven strook van 10 m is op de plankaart bestemd als -Vb-.
23. De aanduiding "kiosk" is zowel op de plankaart als in de voorschriften in artikel 19 lid AII, sub 2b verwijderd.

24. Artikel 6 -UC- uit de planvoorschriften komt te vervallen. Tevens is de bestemming uit het renvooi van de plankaart gehaald. Als gevolg hiervan wordt in artikel 25, lid 1, sub k de zin met de verwijzing naar artikel 6 -UC- verwijderd.
25. Op de plankaart is in het pand aan de Grotestraat 14 één speelautomatenhal toegestaan, met een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 350 m². Middels de aan de plankaart toegevoegde aanduiding "speelautomatenhal toegestaan" wordt dit mogelijk gemaakt (artikel 5, lid AII, sub 2i).
26. Het perceel aan de Maasstraat 11 verandert van de bestemming -W- in de bestemming -H-. Dit is op de plankaart aangegeven.
27. Bij het pand aan de Molenstraat 76 wordt de bestemming -DD- gehandhaafd in verband met de bestaande situatie. Dit is op de plankaart aangegeven.
28. Een aanpassing van de plangrens en van de grens wijzigingsbevoegdheid aan de Kaneelstraat 33 is op de plankaart weergegeven. Dit als gevolg van gewijzigde planologische inzichten met betrekking tot de gewenste woningbouw aan de zuidzijde van de Markt.
29. In de voorschriften van onderhavige herziening zijn blad 2 "Beeldkwaliteit" en blad 3 "Functionele structuur" aangepast aan de bestaande situatie.
30. In artikel 1, lid 7 is toegevoegd dat als uitgangspunt geldt dat parkeren op eigen terrein geschiedt en dat de huidige parkeerbezetting op eigen areaal voldoende ruimte geeft om eventuele extra parkeerdruk op te vangen.
31. Artikel 25, lid 1, sub q is komen te vervallen.
32. Daar waar in de voorschriften het woord "groei-klassenbeleid" voorkomt, wordt het vervangen door het woord "beleid". De provincie Noord-Brabant heeft een nieuw streekplan (2002) waarin de term "groei-klassenbeleid" niet meer wordt gehanteerd.
33. Conform de bestaande situatie is op de plankaart is, achter de panden aan de Grotestraat, op de hoek met de Kerkstraat, de bestemming -Vb- opgenomen.
34. In aansluiting op de ontwikkeling van de Maasoever en directe omgeving is middels een aanduiding "onderdoorgang" de mogelijkheid gecreëerd om ter plekke van Grotestraat nr. 19 een onderdoorgang te realiseren. Deze verbetert de verbinding tussen de kern van Cuijk en de Maasboulevard.
35. Op de plankaart zijn de bestemmingen van de wegen (wegverkeer en verblijfsdoeleinden) aangepast aan de nieuwe verkeerssituatie zoals deze geschetst is op blad 3 "Functionele structuur" uit de voorschriften. Dit houdt in dat enkele wegen die voorheen bestemd waren als "-Vb-" nu de bestemming "Wegverkeer" krijgen en vice versa.

36. In artikel 25, lid 1, sub s is het volgende toegevoegd na 'artikel 8...': "met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 500 m²".
37. De partiële herziening "Bijgebouwen stedelijk gebied" (gemeente Cuijk, d.d. 8 juli 2002) is in de voorschriften verwerkt. In artikel 2 heeft dit geleid tot de wijziging van het begrip praktijkruimte. De begrippen overkapping, achtererf en zij-erf zijn aan artikel 2 toegevoegd. De verwerking van de partiële herziening heeft ook tot aanpassingen geleid in de erfbebouwingsregeling van artikel 17 -Wonen- en in de gebruiksbepaling van artikel 24.
38. In artikel 1, lid 5 is geregeld dat er een aanlegvergunning vereist is voor monumenten en beeldbepalende objecten. Dit heeft als gevolg dat artikel 21B aan de voorschriften wordt toegevoegd. Hierin is tevens een aanlegvergunning geregeld voor archeologisch waardevolle gebieden.
39. Aan artikel 1 is een nieuw lid, lid 8, toegevoegd. Hierin wordt aangegeven dat nieuwe woningen dienen te passen in het gemeentelijk en provinciaal beleid.
40. Aan artikel 1, lid 4, onder B II "kerngebied horeca" wordt aangevuld met de (motieven voor) de uitbreiding van het aantal eetgelegenheden in de Grotestraat en de randvoorwaarden die daaraan worden gesteld.
41. Aan artikel 5, lid A II onder 2 wordt sub a' toegevoegd ten behoeve van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage.
42. Op de plankaart wordt de aanduiding "archeologisch waardevol gebied" toegevoegd.
43. Op de plankaart wordt de aanduiding "maximum bebouwingspercentage 70%" toegevoegd in het bestemmingsvlak -CB- ten zuiden van de Zwaanstraat.
44. De hoogteaanduidingen en kleuren op de plankaart, blad 1 worden duidelijker weergegeven.
45. Op de plankaart wordt de begrenzing van het bebouwingsvlak Molenstraat 21/21a enigszins gewijzigd.
46. Op de plankaart worden de aanduidingen "grens maatvoering" en de diverse maximumhoogten in meters in het bebouwingsvlak van het gemeentehuis (Louis Jansenplein/Stationsstraat) toegevoegd.
47. Op de plankaart wordt de bestemming van het perceel Stationsstraat 13/15 van -W(v)- gewijzigd naar -W+D-, waarbij tevens de begrenzing van het bebouwingsvlak wordt gewijzigd.
48. In artikel 29 verandert de naam in: "Voorschriften bestemmingsplan Cuijk Centrum 1997, 1^e herziening" en wordt "De secretaris" vervangen door "De griffier".

49. In artikel 5, lid A II onder 2 i wordt "b.v.o." vervangen door "bedrijfsvloeroppervlakte".

2.2. Distributieplanologische gevolgen

In het centrumgebied (Molenstraat 20 en 50) bedraagt de uitbreiding circa 135 m². Deze uitbreiding bedraagt meer dan de toegestane 20% uitbreiding per perceel (artikel 8, lid A II onder 2). Deze overschrijding is evenwel niet significant en kan daarom toelaatbaar geacht worden. Verdergaande ontwikkelingen worden (zie 18) gebonden aan een distributieplanologische toets.

De overige wijzigingen (Maasstraat 3, Smidstraat 105 en Smidstraat 89-91) betreffen percelen die in de inventarisatie van het bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997" niet waren opgenomen. Deze mutaties hebben geen distributieplanologische gevolgen.

2.3. Archeologie

Vigerend en toekomstig archeologisch beleid

In opdracht van de gemeente Cuijk is door het bureau ArcheoLogic een voorstel inzake het bestemmingsplan Cuijk Centrum gedaan. Hieruit is het volgende naar voren gekomen.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. De adviserende en uitvoerende taak voor wat betreft de archeologie ligt formeel bij de Provincie en het Rijk, in dit geval de provincie Noord-Brabant en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB). Vondsten moeten worden gemeld bij de burgemeester en worden doorgegeven aan de ROB.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit zal verdrag naar waarschijnlijkheid in 2003 wettelijk worden verankerd. De gemeente Cuijk neemt met het oog op de implementatie van het verdrag in de nationale regelgeving reeds haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden. Het Verdrag stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Het archeologisch beleid van de provincie Noord-Brabant is verwoord in de nota "Monumentenzorg in de Provincie Noord Brabant, College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, december 1998". Het beleidsdoel van de provincie is duurzaam behoud en beheer van het archeologisch erfgoed en vergroting van het archeologisch draagvlak. Dit beleid is verankerd in het streekplan "Brabant in balans. Streekplan Noord-Brabant 2002". De herziening van het bestemmingsplan Cuijk Centrum dient dan ook ten aanzien van de archeologie rekening te houden met dit streekplan.

In de toekomst zal de gemeente in het nieuwe bestel als bevoegd gezag een steeds actievere rol gaan spelen op het gebied van de archeologie. Anticiperend op deze ontwikkelingen heeft Staatssecretaris Van der Ploeg op 27 oktober 2001 interim-beleidsregels voor de opgravingsbevoegdheid vastgesteld. In 2001 heeft de Raad voor Cultuur hem daarover geadviseerd en is de Tweede Kamer schriftelijk geïnformeerd. Om de kwaliteit van de omgang met archeologische waarden te waarborgen is inmiddels een

kwaliteitsnorm vastgesteld, de zogenaamde “Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie” (KNA).

Voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging Cuijk Centrum is het van belang dat de gemeente Cuijk inmiddels op basis van het interim-beleid van het Rijk de volgende maatregelen genomen heeft. Ten eerste heeft de gemeente een Archeologische Adviescommissie Cuijk (AAC) ingesteld om zich op het gebied van de archeologie met deskundig advies te laten bijstaan. De leden bestaan uit specialisten van de ROB, de gemeente, de universitaire wereld en de lokale historische vereniging. Ten tweede past de gemeente bij planvorming reeds waar mogelijk het principe “de veroorzaker betaalt” toe zoals dat in de komende wetgeving zal worden voorgeschreven. Ten aanzien van de archeologie hanteert de gemeente op dit moment de volgende werkwijze. De gemeente laat op advies van de AAC bij planvorming inventariserend archeologisch onderzoek uitvoeren. Bij het aantreffen van archeologische waarden vindt een waardestelling plaats met inachtneming van de KNA, op grond waarvan een selectieadvies wordt opgesteld door de AAC. Indien in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn neemt de gemeente na dit advies van de AAC een besluit ten aanzien van de eventuele behoudenswaardigheid van deze waarden (selectiebesluit). Indien de waarden niet behoudenswaardig zijn, zijn geen verdere archeologische maatregelen noodzakelijk. Indien de waarden wel behoudenswaardig zijn, dient te worden bezien welke beheersmaatregelen in de gegeven omstandigheden de meest geëigende zijn. Hierbij genieten bescherming en inpassing de voorkeur. Indien behoud ter plaatse (“in situ”) niet mogelijk is, kunnen de archeologische waarden veilig gesteld worden door middel van opgraven of bouwbegeleidend documenteren (“behoud ex situ”).

Archeologische waarden in Cuijk Centrum (onderzoek ArcheoLogic)

Het plangebied Cuijk centrum ligt op een oude rivierduin waarop het oude centrum van Cuijk is gesitueerd. Meer naar het noorden daalt het maaiveld richting Beerse Overlaat. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en bestaat uit bebouwd gebied. De bebouwde delen van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (versie 2002) zijn niet van een archeologische verwachting voorzien zodat de verwachting slechts indirect kan worden vastgesteld.

Middels twee eeuwen van archeologische inventarisatie en opgraving is veel bekend over het bodemarchief van Cuijk met name in het centrum. De gemeente is bezig deze gegevens te inventariseren ten behoeve van haar archeologisch beleid. Het historisch centrum van Cuijk, kenmerkt zich door een enorme rijkdom aan archeologisch materiaal van (inter)nationale betekenis. In het plangebied zijn Rijksmonumenten aanwezig.

Op een aantal plaatsen is het bodemarchief recentelijk nader geïnventariseerd. Desondanks is nog geen compleet beeld verkregen van de in het plangebied mogelijk aanwezige archeologische waarden. Om toch uiting te geven aan de wens om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, heeft de gemeente Cuijk gekozen voor een werkwijze waarbij inventarisatie van mogelijk aanwezige archeologische waarden aanvullend plaatsvindt bij bodemingrepen in het kader van de planontwikkeling.

Om deze reden is een gedeelte van het plangebied “Cuijk Centrum” gedefinieerd als archeologisch attentiegebied en als zodanig op de plankaart aangeduid. Binnen dit attentiegebied dienen, ter controle op de aanwezigheid van mogelijke archeologische

waarden, bodemingrepen worden voorafgegaan door inventariserend veldonderzoek conform de voorschriften zoals geformuleerd in de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie. tenzij voorafgaand aan de bodemingreep reeds ten genoegen van de gemeente is aangetoond dat zich ter plaatse van deze ingreep geen archeologische waarden bevinden. Zoals boven reeds is aangegeven dient steeds bij het aantreffen van archeologische waarden door de gemeente een besluit met betrekking tot de behoudenswaardigheid (selectiebesluit) genomen te worden. Zoals boven reeds is aangegeven past de gemeente hierbij het zg. *veroorzakersprincipe*. Dit betekent dat de veroorzaker verantwoordelijk is voor de te nemen maatregelen.

Onderzoek bureau RAAP

Voor de plandelen Zwaanplein (nr. 14) en gemeentewerf/brandweerkazerne (nr. 16) heeft het Archeologisch Adviesbureau RAAP een Aanvullend Archeologisch Inventarisatie (AAI) uitgevoerd (RAAP rapport 593/24-10-2000).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat noch uit de Romeinse tijd, noch uit de Middeleeuwen archeologische resten bekend zijn. Volgens een recente overzichtskaart zou de Romeinse vicus zich net niet tot aan beide plandelen hebben uitgestrekt. Het is moeilijk om op basis van de beschikbare gegevens uitsluitsel te krijgen over de uitgestrektheid van de middeleeuwse bebouwing. Beide plandelen liggen aan de periferie van historisch Cuijk, in een overgangszone tussen het hart van Cuijk en de aansluitende akkers.

Uit historische kaarten en een oude luchtfoto blijkt dat het Zwaanplein tot in begin van de 20^e eeuw onbebouwd is gebleven. Het Zwaanplein maakte deel uit van een aaneengesloten akkercomplex. Sporen van bebouwing van voor de 20^e eeuw zijn op basis van het bureau-onderzoek niet aangetoond. Momenteel is het Zwaanplein in gebruik als geasfalteerde parkeerplaats.

Deze gegevens stroken met de resultaten van het veldwerk. In boring 1 werden sporen van een esdek aangetroffen, hetgeen wijst op eeuwenlange beakkering.

Onder het esdek werden in een oude akkerlaag scherven uit mogelijk de Prehistorie (of de Romeinse tijd) en uit de Middeleeuwen aangetroffen. Deze scherven wijzen op de mogelijke aanwezigheid van bewoningssporen. Het esdek kan enerzijds hebben bijgedragen aan een goede conservering van eventueel aanwezige sporen, anderzijds werd in de boringen 2 t/m 6 een verstoord bodemprofiel aangetroffen.

Het plandeel gemeentewerf/brandweerkazerne is gesitueerd op een plek waar tot de jaren 50 van de 20^e eeuw woningen en een handelszaak stonden. Zij vormden een deel van de laatste, deels geïsoleerde bebouwing op de grens tussen het hart van Cuijk en het aansluitende buitengebied. Vijf boringen moesten worden gestaakt wegens de aanwezigheid van puin in de ondergrond. Archeologische resten werden in de boringen niet aangetroffen. Het in enkele boringen aangetroffen steenkoolgruis houdt waarschijnlijk verband met de brandstoffenhandel die op deze plaats heeft gestaan in de vroege 20^e eeuw.

Op basis van de AAI wordt geconcludeerd dat in beide plandelen sporen kunnen voorkomen van zowel agrarische als stedelijke (of dorps-)samenlevingsvormen.

Hierbij kan zowel aan de Prehistorie, de Romeinse tijd als de Middeleeuwen gedacht

worden. De landelijke component lijkt te overheersen op het Zwaanplein, de stedelijke eerder op de plaats van het plandeel gemeentewerf/brandweerkazerne. Beide plandelen zijn gesitueerd in een overgangszone die informatie kan verschaffen over het functioneren van Cuijk (en haar voorlopers) in haar omgeving. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat (al dan niet recente) graafwerkzaamheden eventueel aanwezige sporen (deels) hebben verstoord of vernietigd.

Op basis van de resultaten van de AAI wordt de gemeente Cuijk geadviseerd de grondwerkzaamheden in het kader van de inrichting van de plandelen onder archeologisch toezicht te laten plaatsvinden.

Archeologisch toezicht houdt in dat, in overleg met de opdrachtgever en aannemer, ruimte wordt gecreëerd om archeologische waarnemingen te verrichten zonder dat deze de voortgang van de graafwerkzaamheden belemmeren. De waarnemingen worden gedaan door een archeoloog, die afhankelijk van de situatie ter plaatse, al dan niet voortdurend aanwezig is. Doel van het toezicht is archeologische informatie te documenteren. Voor archeologisch toezicht dient in overleg met de aannemer die de bodemingrepen uitvoert ruimte te worden gecreëerd en de afspraken dienen bij voorkeur in de bestekken te worden vastgelegd. Op deze manier kunnen eventueel aanwezige archeologische sporen op kaart worden ingetekend en kunnen vondsten worden gedocumenteerd.

3. MILIEU-ASPECTEN

3.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Onderzoek naar verontreiniging van bodem en grondwater is verricht op de volgende locaties:

1. Zandberg 3, locatie gemeentewerf en brandweerkazerne;
2. Kaneelstraat 38;
3. Zwaanplein;
4. Stationsplein 6;
5. Stationsplein 4;
6. Stationsstraat 33 en 35;
7. Stationsplein 7 / 8;
8. Stationsplein 5.

Op grond van de verrichte onderzoeken mag worden geconcludeerd dat de algemene bodem- en grondwaterkwaliteit op deze locaties geen belemmering vormt voor het voorgenomen grondgebruik. Met betrekking tot de locatie Zandberg 3 wordt een saneringsonderzoek aanbevolen.

Bodem en grondwatersanering heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden op het perceel Zwaanstraat 16.

3.2. Akoestische paragraaf

Wegverkeerslawaaai

Voor het gehele centrum van Cuijk zal een maximumsnelheid van 30 km/uur worden ingesteld. Het openbaar gebied zal hiertoe als een 30 km zone worden ingericht.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone langs een weg waar op grond van de Wet geluidhinder onderzoek naar wegverkeerslawaaai noodzakelijk geacht wordt.

Railverkeerslawaaai

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege railverkeerslawaaai op geprojecteerde woningen aan het Stationsplein. Het onderzoek (2001.0175-1/08.02.2001) geeft aan dat op vijf waarneempunten geluidbelastingen zijn berekend die hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 57 d(B)A. Als maximale ontheffingswaarde geldt hier 70 d(B)A. De berekende gevelbelasting bedraagt maximaal 62 d(B)A. Voor deze woningen is voor de vaststelling van het bestemmingsplan een hogere waarde procedure gevolgd bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Deze hebben op 25 juni 2002 vrijstelling verleend ingevolge de Wet Geluidhinder.

4. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met betrekking tot de in het plan opgenomen ontwikkelingslocaties worden voor een deel door particulieren ontwikkeld. Deze ontwikkelingen hebben geen invloed op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor andere locaties zijn afzonderlijk exploitatieberekeningen gemaakt.

Het bestemmingsplan wordt uitvoerbaar geacht.

5. INSPRAAK

5.1. Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 1995 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997, 1^e herziening" met ingang van 28 juni 2001 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

5.2. Ingekomen zienswijzen

Ingekomen zijn de volgende zienswijzen:

1. J. B. T. G. van Oort, Korte Molenstraat 20, 5431 DT CUIJK;
2. de heer en mevrouw Toonen, Louis Jansenplein 2, 5431 BV CUIJK;
3. de heer en mevrouw De Lange, Stationsstraat 15, 5431 CB CUIJK;
4. M. J. Vervoort, Kaneelstraat 29a, 5431 DV CUIJK;
5. M. J. H. Janssen, Stationsstraat 7, 5431 CB CUIJK;
6. Stichting Rechtsbijstand te Tilburg, namens W. Jeurissen, Molenstraat 21a, 5431 BW CUIJK, alsmede namens zijn ouders;
7. A. M. M. van de Cruisen, Molenstraat 36, 5431 BX CUIJK;
8. Bestuur van het Horeca Platform Cuijk, secr. Kerkstraat 1, 5431 DS CUIJK.

5.3. Verwerking zienswijzen

1. J. B. T. G. van Oort, Korte Molenstraat 20, 5431 DT CUIJK.

Zienswijze:

In nagenoeg het gehele plangebied is de voorgevelbouwgrens gebaseerd op de bestaande bebouwing. Dit is echter niet het geval bij de panden Korte Molenstraat 18, 20 en 22. Het gevolg is dat de bebouwingsmogelijkheden voor deze panden ongerechtvaardigd kleiner zijn.

Verwerking:

Met de zienswijze kan worden ingestemd. Op de plankaart zijn de voorgevelbouwgrens en de grens maatvoering ter plaatse aangepast.

2. de heer en mevrouw Toonen, Louis Jansenplein 2, 5431 BV CUIJK.

Zienswijze:

In het voorontwerp-plan is de mogelijkheid opgenomen tot het oprichten van een kiosk nabij de woning Louis Jansenplein 2. De betreffende aanvraag om een bouwvergunning is echter ingetrokken. In verband daarmee wordt verzocht de bepalingen ten aanzien van de kiosk te schrappen.

Verwerking:

De bepalingen betreffende de kiosk zullen worden geschrapt.

3. de heer en mevrouw De Lange, Stationsstraat 15, 5431 CB CUIJK.

Zienswijze:

Bezwaar wordt gemaakt tegen:

- a) het verdwijnen van de bestemming "Tuin" in de Stationsstraat ter hoogte van de hoek gemeentehuis tot en met het perceel Stationsstraat 2;
- b) het veranderen van de bestemming "Vrijstaande woning" in "Maatschappelijke doeleinden" op het perceel van de woning Stationsstraat 2;
- c) het veranderen van de maximale nokhoogte van 10 meter in 16 meter op het perceel Stationsstraat 2;

De in het voorontwerp-plan opgenomen veranderingen, met namen voor wat betreft de toegestane massa en nokhoogte, kunnen het karakter van de Stationsstraat ernstig aantasten. Dit kan tevens leiden tot een inbreuk op de privacy.

Verwerking:

De bezwaren richten zich tegen de verbouwing en uitbreiding van het gemeentehuis. Bij het opstellen van de bouwplannen heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met alle belanghebbenden, waaronder de heer en mevrouw De Lange. Het overleg heeft tot gevolg gehad dat de bouwplannen op vele punten zijn aangepast. Vervolgens is de procedure opgestart als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Nadat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2002 de verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven, is op 19 maart 2002 de bouwvergunning verleend. Tegen de bouwvergunning hebben de heer en mevrouw De Lange geen bezwaar ingediend. In verband hiermede mag worden aangenomen dat aan de bezwaren van betrokkenen op voldoende wijze is tegemoet gekomen.

4. M. J. Vervoort, Kaneelstraat 29a, 5431 DV CUIJK.

Zienswijze:

Op het perceel Kaneelstraat 38-44 is de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van garageboxen met een maximale hoogte van 2,30 meter. In verband met het stallen van bestelbussen wordt verzocht de maximale hoogte te wijzigen in 2,50 respectievelijk 2,75 meter.

Verwerking:

Ingevolge de bij de bestemming "Garageboxen" behorende voorschriften mogen de te realiseren garageboxen inderdaad niet hoger zijn dan 2,30 meter. Gewezen wordt op de algemene vrijstellingsbepaling. Krachtens die bepaling kan vrijstelling worden verleend van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken met ten hoogste 10%. Dit betekent voor de garageboxen een maximale hoogte van 2,53 meter (2,30 meter + 10%). Een dergelijke hoogte wordt, mede gezien de voorgestane ontwikkeling van het perceel gelegen op de hoek Veldweg/Kaneelstraat, alleszins redelijk geacht. Rekening houdende met deze vrijstellingsbepaling is bij besluit van 26 maart 2001 aan de heer Vervoort, met toepassing van artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een viertal garages op het betreffende perceel, met een maximale hoogte

van 2,48 meter.

5. M. J. H. Janssen, Stationsstraat 7, 5431 CB CUIJK.

Zienswijze:

Door de verbouwing van het gemeentehuis wordt afbreuk gedaan aan het groene karakter van de Stationsstraat. Voorts zal het leefmilieu in deze woonstraat nadelig worden beïnvloed.

Verwerking:

De bezwaren richten zich tegen de verbouwing en uitbreiding van het gemeentehuis. Bij het opstellen van de bouwplannen heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met alle belanghebbenden, waaronder de heer Janssen. Het overleg heeft tot gevolg gehad dat de bouwplannen op vele punten zijn aangepast. Vervolgens is de procedure opgestart als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Nadat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2002 de verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven, is op 19 maart 2002 de bouwvergunning verleend. Tegen de bouwvergunning hebben de heer Janssen geen bezwaar ingediend. In verband hiermede mag worden aangenomen dat aan de bezwaren van betrokkene op voldoende wijze is tegemoet gekomen.

6. Stichting Rechtsbijstand te Tilburg, namens W. Jeurissen, Molenstraat 21a, 5431 BW CUIJK, alsmede namens zijn ouders.

Zienswijze:

Verzocht wordt:

- a) de maximale hoogte van het nieuwbouwkantoor nabij het pand Molenstraat 21/21a te beperken tot 10,10 respectievelijk 12,60 meter;
- b) in het bestemmingsplan op te nemen dat de gevels van het nieuwbouwkantoor nabij het pas Molenstraat 21/21a vanaf de eerste verdieping geen ramen of muuropeningen mogen bevatten, dan wel uitsluitend ramen van ondoorzichtig materiaal;
- c) een positieve bestemming, inclusief een aanlegvergunningstelsel, op te nemen voor de nabij de perceelsgrens aanwezige bomen;
- d) het begrip "peil" te verduidelijken;
- e) volledige bebouwing van het perceel (met name de huidige achtertuin) toe te staan.

Verwerking:

De bezwaren richten zich tegen de verbouwing en uitbreiding van het gemeentehuis. Bij het opstellen van de bouwplannen heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met alle belanghebbenden, waaronder de heer Jeurissen. Het overleg heeft tot gevolg gehad dat de bouwplannen op vele punten zijn aangepast. Vervolgens is de procedure opgestart als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Nadat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2002 de verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven, is op 19 maart 2002 de bouwvergunning verleend. Tegen de bouwvergunning hebben de heer Jeurissen geen bezwaar ingediend. In verband hiermede mag worden

aangenomen dat aan de bezwaren van betrokkene op voldoende wijze is tegemoet gekomen.

Met betrekking tot het verzoek om volledige bebouwing op het perceel toe te staan, wordt het volgende opgemerkt. Het beleid ten aanzien van de Molenstraat is gericht op het aansluiten van het winkelareaal op het kernwinkelapparaat, zulks door met name de vestiging van meer kleinschalige detailhandel (< 500 m² bedrijfsvloeroppervlakte). Uitbreiding van detailhandel bij bestaande bedrijven is toegelaten met een oppervlakte van 20% ten opzichte van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte. In de artikelen 8 en 25 van de planvoorschriften is een uitbreiding van een bebouwingsvlak in beperkte mate toegelaten. Een volledige bebouwing van het perceel past echter niet in de visie van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de hoogtematen van het gemeentehuis wordt opgemerkt dat deze op de plankaart zijn aangepast.

7. A. M. M. van de Cruisen, Molenstraat 36, 5431 BX CUIJK.

Zienswijze:

Het perceel gemeentewerf/brandweerkazerne zal grotendeels worden bestemd tot "Centrumdoeleinden, klasse B". Aan de zijde van de Zandberg mogen gebouwen worden opgericht met een maximale hoogte van 10 meter. In verband hiermede en mede uit architectonisch/stedenbouwkundig oogpunt, wordt verzocht om de voorgevelbouwgrens aan de zijde van de Zandberg op ten minste 8 meter uit het hart van deze straat te leggen.

Verwerking:

Mede gezien de bestaande bebouwing en rekening houdende met de aard van de toekomstige bebouwing is de voorgevelbouwgrens aan de zijde van de Zandberg op 5 meter uit het hart van de Zandberg gelegd. Een dergelijke afstand wordt voldoende geacht om ter plaatse de lucht- en lichttoetreding te garanderen.

8. Bestuur van het Horeca Platform Cuijk, secr. Kerkstraat 1, 5431 DS CUIJK.

Zienswijze:

Het horecabeleid in de gemeente Cuijk is gebaseerd op het convenant "Veilig Uitgaan". In dit op 30 november 2000 door zowel de gemeente, de politie als de individuele horecaondernemers ondertekende convenant wordt verwezen naar een horecastructuuronderzoek. Ter onderbouwing van de in het voorontwerp-plan opgenomen horecaontwikkelingen wordt verzocht te starten met een dergelijk onderzoek.

Verwerking:

Het bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997, 1^e herziening" heeft slechts in beperkte zin betrekking op horecaontwikkelingen. Het betreft enerzijds een beperkte uitbreidingsmogelijkheid van 300 m² in het centrum en anderzijds het toestaan van meerdere eetgelegenheden in de Grotestraat. De motieven hiervoor worden in zowel de toelichting als de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan voldoende omschreven. Een onderbouwing van voormelde horecaontwikkelingen middels een horecastructuuronderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Desondanks bestaat

echter wel de behoefte aan een integraal horecabeleid voor de gemeente Cuijk. De meeste vigerende bestemmingsplannen in Cuijk zijn namelijk sterk gedateerd. Deze plannen bieden dan ook geen adequaat beleid- en toetsingskader meer voor nieuwe verzoeken van horecaondernemers gericht op wijzigingen in gebruik, bebouwing en terreinindeling. In verband hiermede zal in 2003 worden gestart met het opstellen van een gemeentelijk horecabeleidsplan.

6. OVERLEG

6.1. Toezending voorontwerp-bestemmingsplan

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch;
2. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening-Zuid te Eindhoven;
3. de Directeur-Generaal Rijkswaterstaat te 's-Hertogenbosch;
4. de ROB te Amersfoort;
5. Waterschap De Maaskant te Oss;
6. de Rijksdienst Monumentenzorg te Zeist;
7. het Ministerie van Economische Zaken te Den Haag.

Van voormelde instanties heeft uitsluitend de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant opmerkingen gemaakt.

6.2. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Samenvatting

- a) in het plan is geen rekening gehouden met de voorbereiding van de integrale herziening van het Streekplan. Aandacht dient te worden geschonken aan de kwalitatieve onderbouwing van het woningbouwprogramma;
- b) geadviseerd wordt de delen van het plangebied gelegen ten oosten van de Kaneelstraat/Zwaanstraat te bestempelen tot "archeologisch waardevol gebied";
- c) inzicht moet worden gegeven in de eventuele akoestische consequenties.

Overwegingen

- a) opgenomen is een verwijzing naar zowel de StructuurvisiePlus Land van Cuijk als de integrale herziening van het Streekplan. In maart 2001 is door de 5 gemeenten in het Land van Cuijk de StructuurvisiePlus Land van Cuijk vastgesteld. In deze StructuurvisiePlus is, naast een aantal inhoudelijke uitspraken over volkshuisvesting, opgenomen dat een integrale visie op volkshuisvesting dient te worden opgesteld.

In februari 2002 hebben Provinciale Staten het Streekplan Noord-Brabant, "Brabant in balans" vastgesteld. Voor wat betreft verstedelijking, wonen en werken is afgestapt van het groeiklassenbeleid. Onderscheiden en aangewezen zijn stedelijke en landelijke regio's. De 5 gemeenten in het Land van Cuijk vormen tezamen een landelijke regio. Volgens de nieuwe aanpak wordt de (toegestane) woningbouw in de landelijke regio's op het schaalniveau van de regio('s) bekeken en vastgesteld. Door de provincie wordt in overleg met de betreffende gemeenten in de regio, voor de regio uitwerkingsplannen opgesteld. In die uitwerkingsplannen wordt vastgelegd hoe het regionale woningbouwprogramma wordt verdeeld over de gemeenten (de locaties) in de regio.

Vermeld is dat het woningbouwbeleid van de gemeente Cuijk meer en meer moet worden afgestemd in regionaal verband. Een regionale volkshuisvestingsvisie is daarbij onontbeerlijk. In een dergelijke visie zal zowel de kwantitatieve als de

kwalitatieve woningbehoefte zijn opgenomen. Deze visie zal vervolgens basis zijn voor het gemeentelijk woningbouwprogramma. In de voorschriften is opgenomen dat de te bouwen woningen moeten passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, gebaseerd op de regionale volkshuisvestingsvisie;

- b) de delen van het plangebied gelegen ten oosten van de Kaneelstraat/Zwaanstraat zijn bestemd tot "archeologisch waardevol gebied". Opgenomen is dat deze gronden tevens zijn bestemd voor behoud, herstel en versterking van archeologische waarden;
- c) het plangebied grenst aan een drietal wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 50 km per uur, te weten de Heeswijksestraat, de Bontsestraat en de Beerseweg. De geluidszones van deze wegen zijn weliswaar gelegen binnen het plangebied, maar binnen deze zones zullen geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden betrekking hebbende op geluidsgevoelige objecten. Voor de wegen binnen het plangebied is een maximumsnelheid van 30 km per uur ingesteld.

Bijlagen

Beschrijving monumenten

Samenvoeging van COMPLEX-besluiten tot aanwijzing

30 JAN. 2002

DE STAATSSECRETARIS VAN ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN.

Gelet op de artikelen 3 en 4 van de Monumentenwet 1988 (Staatsblad 1988 nr. 638);

Gehoord de raad van de gemeente waarin de hierna te noemen onroerende zaak is gelegen;

Gehoord gedeputeerde staten van de provincie waarin de hierna te noemen onroerende zaak is gelegen, indien dit zich bevindt buiten de in artikel 20a, eerste lid, van de Wegenverkeerswet 1994 (Staatsblad 1994 nr. 475) bedoelde bebouwde kom;

Gehoord de Raad voor cultuur;

BESLUIT

De als volgt aan te duiden onroerende zaak en de samenstellende onderdelen van het complex van onroerende zaken, aan te wijzen als beschermd monument:

Het betreffende complex van onroerende zaken is:

Provincie : Noord-Brabant
Gemeente : Cuijk
Naam : Looierij Regouin

Monumentnummer : 517505

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Grotestraat 3 te Cuijk, e.a.

KADASTRALE AANDUIDING
EN
KADASTRALE TENAAMSTELLING

Zie bij het onderdeel van het complex

OMSCHRIJVING

Complexomschrijving Grotestraat 1 (fabrikantenwoonhuis), Grotestraat 3 (looierijgebouw) en fabrieksschoorsteen (Kerkstraat 14)
Inleiding Het complex bestaat uit FABRIKANTENWOONHUIS (Grotestraat 1), LOOIERIJGEBOUW of FABRIEKSHUIS (Grotestraat 3) en FABRIEKSSCHOORSTEEN (Tuigleerstraatje, ongenummerd). De uit Frankrijk afkomstige M.B. Regouin startte in 1838 midden op het hoogste punt van de kern van het

dorp Cuijk, in het "fabriekshuis" Grotestraat 3, de eerste leerlooierij in het Land van Cuijk. Meer dan honderd jaar lang werd dit de belangrijkste tak van industrie tot in de verre omtrek. De looierij van Regouin lag gunstig vanwege zijn hoge ligging ten opzichte van de Maas. De looiputten mochten bij een hoge waterstand van de Maas niet onderlopen. De looierij lag op twee locaties; het voornaamste, beschermenswaardige gedeelte wordt ingeklemd door drie straten: in het westen door de Grotestraat, aan de achterzijde door de Kerkstraat (oost) en aan de zijkant door de Deken van den Ackerhof (noord). De looierij werd in de bloeiperiode regelmatig uitgebreid en gemoderniseerd. Na de sluiting in 1965 hebben de gebouwen een nieuwe bestemming gekregen en zijn de looiputten gedempt. Grotestraat 1 betreft het FABRIKANTENWOONHUIS (onderdeel I) van leerlooier M.B. Regouin, waar hij in 1838 zijn intrek nam. In 1910 werd dit woonhuis door de leerlooiersfamilie gemoderniseerd naar ontwerp van de Nijmeegse architect Oscar Leeuw. In 1965 was het woonhuis op de verdieping verbonden door een luchtbrug met het LOOIERIJGEBOUW of FABRIEKSHUIS (onderdeel II). In het Tuigleerstraatje staat de FABRIEKSSCHOORSTEEN uit het eerste kwart van de 20ste eeuw (onderdeel III). Het uit drie onderdelen bestaande complex vormt het voornaamste overblijfsel uit de looierijgeschiedenis van Cuijk en omgeving. Waardering (van het complex) Het complex van de firma M.B. Regouin te Cuijk, bestaande uit fabrikantenwoonhuis (I), looierijgebouw of fabriekshuis (II) en fabrieksschoorsteen (III) vertegenwoordigt algemeen belang op basis van: - de ouderdom; - de cultuurhistorische waarde, met name als representant van de industriële ontwikkeling in het Maasgebied; - de betekenis voor de typologische ontwikkeling van industriecomplexen; - de beeldwaarde en de historische betekenis voor Cuijk e.o.; - de architectuur- en bouwhistorische waarde met name wegens de sobere bouwstijl en detaillering alsook de bouwgeschiedenis.

Samenstellend onderdeel van het complex is:

Provincie : Noord-Brabant

Monumentnummer : 517506

Gemeente : Cuijk

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Cuijk

Straat : Grotestraat

Huisnummer : 3

KADASTRALE AANDUIDING
EN
KADASTRALE TENAAMSTELLING

Kad. Gemeente : Cuijk

Sectie : C

Nummer : 2146

Soort recht : Recht van eigendom

Gerechtigde : De Zeemleerindustrie Nijmegen B.V.

Straat : 't Tuigleerstraatje 18

Woonplaats : 5431 DB CUIJK

OMSCHRIJVING

Onderdeel II, looierijgebouw of fabriekshuis (Grotestraat 3) Inleiding
Het looierijgebouw of fabriekshuis uit 1838 is het hoofdgebouw van het
voormalige looierijcomplex van M.B. Regouin. Het looierijgebouw of
fabriekshuis staat met de kop naar de Grotestraat; het heeft een
17de-eeuwse kern en een gepleisterde gevel uit het midden van de 19de
eeuw. In dit fabriekshuis werd door verschillende werknemers tezamen
een vorm van eerste machinale arbeid verricht. De oude indeling en
aankleding in het huis duiden hier enigszins op. Het fabriekshuis
heeft een rechthoekige plattegrond met een lengte van circa 20.3 x
11.5 meter. Naast het fabriekshuis staat op het adres Grotestraat 1
het voormalige woonhuis van leerlooier M.B. Regouin (onderdeel I).
Omschrijving Grote tweelaagse looierij onder zadeldak, gedekt met
oud-Hollandse pannen, met aan de straat een dakoverstek met houten
windveren. Het langwerpige gebouw is vijf traveeën diep. De
buitenmuren zijn van handgevormde stenen en gemetseld in kruisverband.
Gedeeltelijk zijn de muren wit geschilderd. De noordgevel bevat vijf
pilasters van een halve steen dikte. Als muurbeëindiging is in de
oostgevel vlechtwerk toegepast. De gepleisterde gevel bestaat uit vier
horizontale geledingen. De muuropeningen bevatten vier- en
zesruitsschuifvensters, die omzoomd zijn door geprofileerde
stuclijsten bekroond door een kuif. De muuropeningen van de begane

grond zijn bekroond door wenkbrauwbogen met boven de voordeur een fraai stucornament met engelenkop. In de zuidgevel bevinden zich getordeerde smeedijzeren ankers. Op zolder een eiken kap, bestaande uit vier spanten waarvan de kapbalk op houten muurstijlen ligt en door korbeelhouten is verbonden. In de derde travee van de oostgevel bevindt zich in het dak een kapel met hijsdeuren. Hierachter bevond zich tot omstreeks 1995 een groot houten hijswiel (nu elders opgesteld).

Waardering Het looierijgebouw of fabriekshuis van M.B. Regouin is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als representant van de industriële ontwikkeling van het Maasgebied en is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de gebouwen voor de leerlooierij. Het fabriekshuis heeft architectuurhistorisch belang wegens de sobere bouwstijl en detaillering en is tevens van bouwhistorisch belang door de gecompliceerde bouwgeschiedenis, die een materialisatie is van groei en ontwikkeling van het bedrijf. Het fabriekshuis heeft ensemblewaarde als onderdeel van een groter geheel; het is gaaf bewaard gebleven en uiterst zeldzaam.

Samenstellend onderdeel van het complex is:

Provincie : Noord-Brabant

Monumentnummer : 517514

Gemeente : Cuijk

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Cuijk

Straat : Grotestraat

Huisnummer : 1

KADASTRALE AANDUIDING
EN
KADASTRALE TENAAMSTELLING

Kad. Gemeente : Cuijk

Sectie : C

Nummer : 3891

Soort recht : Recht van eigendom

Gerechtigde : Eduard Jozef Marie Peters

Straat : Grotestraat 1

Woonplaats : 5431 DG CUIJK

OMSCHRIJVING

Onderdeel I, fabrikantenwoonhuis (Grotestraat 1) Inleiding Woonhuis van de in 1843 uit Frankrijk komende leerlooiersfamilie M.B. Regouin, in de 19de eeuw gewijzigd, terwijl de voorgevel in 1910 werd verbouwd naar plannen van de Nijmeegse architect Oscar Leeuw. De kern van het huis is ouder (18de-eeuws, mogelijk 17de-eeuws). Het huis staat op de hoek met de Deken van den Ackerhof. Het ligt aan drie zijden vrij op het perceel. De oost- en zuidkant van het perceel grenzen aan voormalige fabrieksgebouwen van de looierij.

Omschrijving Het woonhuis heeft een oppervlakte van circa 13.9 x 11.8 meter. Het bestaat uit een voor- en achterhuis van twee verdiepingen, met verschillende verdiepingshoogten. Beide zijn voorzien van een schilddak, parallel aan de Grotestraat. De buitenmuren zijn van handvorm baksteen, gemetseld in kruisverband. De symmetrische voorgevel is vijf traveeën breed. De voorgevel is, evenals de linker zijgevel voorzien van blokpleisterwerk en een houten bakgoot met gesneden gootklossen. Boven de monumentale ingangspartij bevindt zich op de verdieping een melkmeisje (driedelig venster) en in het dak een driehoekige topgevelbekroning met dakoverstek. Beneden zijn schuiframen en boven T-ramen. De bovenlichten zijn alle voorzien van gekleurd gals-in-lood met Jugendstil motieven. De achtergevel, die uit schoon metselwerk bestaat, heeft vierruits vensters op de verdieping

en een goot met kroonlijst op gesneden gootklossen. Het huis heeft een fraai interieur met o.a. een 19de-eeuwse wandbetimmering in de hal, met schijnpilasters en rondboogdoorgangen. De kamers van de begane grond in het voorhuis hebben een verhoogde ligging ten opzichte van de straat, in verband met de grote gewelfde kelder in het rechter deel van het voorhuis. In de linker kamer een wit marmeren schoorsteenmantel. De plafonds in de hal en in de kamers van het achterhuis zijn gespelderd. De rechter voorkamer heeft een stucplafond met geprofileerde lijsten en blad- en bloemmotieven. De rechter voorkamer op de verdieping heeft een stucplafond met Jugendstil zonnebloemornament in het midden. Beide sporenkappen van de huizen hebben gedeeltelijk eiken spanten met korbeels. Op het erf achter het huis ligt een oude bestrating van rivierkeien, afkomstig uit de nabijgelegen Maas. Het perceel is aan de kant van de Grotestraat en langs de Deken van den Ackerhof afgezet met een smeedijzeren hek met poort. Het hek is geplaatst op een gemetseld tuinmuurtje, voorzien van een ezelsrug.

Waardering Het woonhuis is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling, namelijk de bloei van de looierij-industrie in de Maaskant. Het heeft architectuurhistorisch belang vanwege de gecompliceerde bouwgeschiedenis en als voorbeeld van het werk van de Nijmeegse architect Oscar Leeuw. Het is van industrieel-archeologisch belang als het woonhuis van M.B. Regouin, die in 1843 hiernaast zijn looierij stichtte en hiermee een belangrijke impuls heeft gegeven aan de ontwikkeling van Cuijk en omgeving. Het woonhuis vormt samen met het hoofdgebouw en de fabrieksschoorsteen van de looierij een waardevol fabriekslandschap in de kern van Cuijk. Het woonhuis is door de gecompliceerde bouwgeschiedenis betrekkelijk zeldzaam.

Samenstellend onderdeel van het complex is:

Provincie : Noord-Brabant

Monumentnummer : 521345

Gemeente : Cuijk

PLAATSELIJKE AANDUIDING

Plaats : Cuijk

Straat : Kerkstraat

Huisnummer : 14

KADASTRALE AANDUIDING
EN
KADASTRALE TENAAMSTELLING

Kad. Gemeente : Cuijk

Sectie : C

Nummer : 2146

Soort recht : Recht van eigendom

Gerechtigde : De Zeemleerindustrie Nijmegen B.V.

Straat : 't Tuigleerstraatje 18

Woonplaats : 5431 DB CUIJK

OMSCHRIJVING

Onderdeel III, fabrieksschoorsteen, Tuigleerstraatje, ongenummerd
Inleiding Fabrieksschoorsteen uit omstreeks het eerste kwart van de
20ste eeuw, behorend bij het looierijcomplex van de firma M.B.
Regouin.

Omschrijving Op het voormalige fabrieksschoorsteen staat een
rood-bakstenen fabrieksschoorsteen ter hoogte van circa 20 meter.
Waardering De fabrieksschoorsteen uit het eerste kwart van de 20ste
eeuw vertegenwoordigt algemeen belang op basis van: - de ouderdom; -
de gaafheid; - de bouwhistorische betekenis; - de beeldbepalende
waarde als historisch herkenningsteken; - de structurele betekenis
voor het fabrieksenemble van de firma M.B. Regouin.

Voor de overwegingen die aan dit besluit ten grondslag liggen, wordt verwezen naar de bij dit besluit gevoegde bijlage, die geacht moet worden in dit besluit te zijn herhaald en opgenomen, alsmede naar de bovengemelde omschrijving.

Een afschrift van dit besluit zal, onder gelijke dagtekening, worden verzonden aan:

- Dhr E.J.M. Peters
Grotestraat 1
5431 DG CUIJK
- De Zeemleerindustrie Nijmegen B.V.
't Tuigleerstraatje 18
5431 DB CUIJK
- Provincie Noord-Brabant
- Gemeente Cuijk

Burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het monument is gelegen, leggen dit besluit op de secretarie ter inzage. De burgemeester maakt de terinzagelegging op de gebruikelijke wijze bekend.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cfi/FJZ t.a.v. de Commissie voor de bezwaarschriften, Postbus 606, 2700 ML Zoetermeer.

Tenminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,
dr. F. van der Ploeg,
namens deze,
de Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
voor deze,
het Hoofd Monumentenregistratie en Subsidies,

w.g.

(Mr. M.P. Otten)

