

1 Inleiding



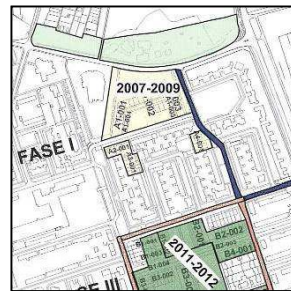
1.1 De noodzaak van een nieuw bestemmingsplan

De wijk De Valuwe in Cuijk is hier en daar verouderd. De woningen zijn gedateerd en het groen is aan herinrichting toe.

De gemeente Cuijk is in samenwerking met Woonmaatschappij Mooiland (Maasland) een revitaliseringstraject gestart. De komende jaren zullen delen van de wijk De Valuwe aangepakt worden en van een nieuw jasje worden voorzien. Deze ontwikkelingen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan.

De revitalisering wordt gefaseerd uitgevoerd. Van fase 1 (omgeving Looiergaarde) zijn de plannen nu in zoverre concreet dat deze vertaald kunnen worden naar een bestemmingsplan.

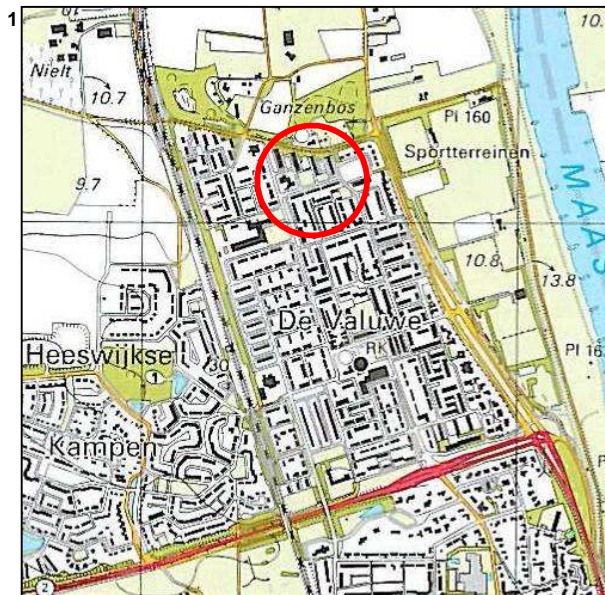
Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is 'De Valuwe', door de Raad vastgesteld op 4 maart 1985 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 11 maart 1986.



1 impressie fase 1

2 De Valuwe, fase 1





1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

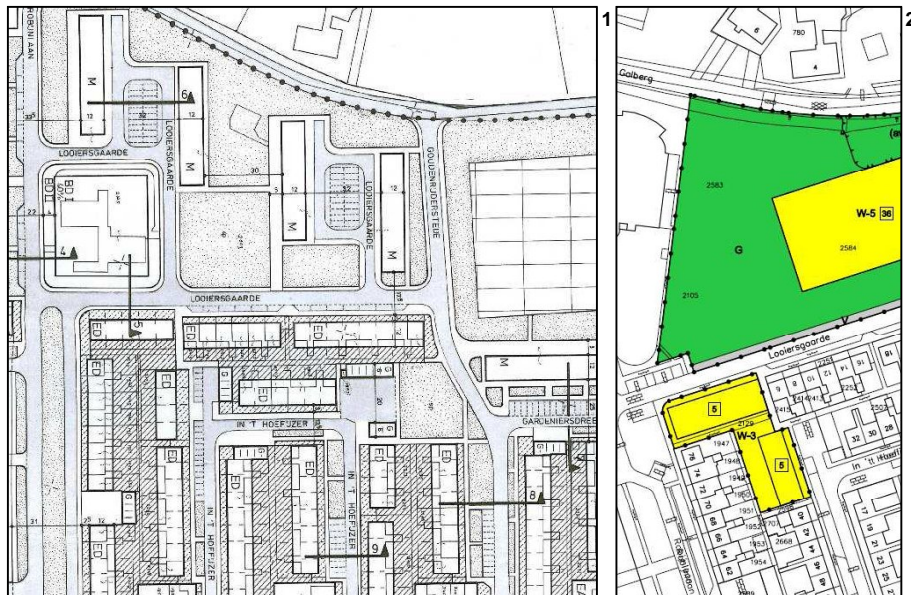
De wijk De Valuwe is gelegen in het noordoosten van de kern Cuijk en grenst aan de noordzijde aan het buitengebied. Aan de westzijde wordt de wijk begrensd door de spoorlijn Venlo-Nijmegen. Aan de zuidzijde door de Beersebaan, de belangrijkste invalsweg van de kern Cuijk. Aan de oostzijde van De Valuwe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

1 topografische ligging

Fase 1 van het revitaliseringsproject is gelegen in het noorden van de wijk De Valuwe, ten zuiden van de weg Galberg. Voorheen stonden hier flatgebouwen aan de Looiersgaarde en seniorenwoningen ter hoogte van de hoek Looiersgaarde en Robijnlaan. Ook aan In 't Hoefijzer stonden voorheen woningen. Het gebied waar de flatgebouwen stonden is nu ingericht als grasveld, ter hoogte van de gesloopte woningen aan de Looiersgaarde en In 't Hoefijzer is het terrein eveneens tijdelijk ingericht met gras. Een laatste gebied dat deel uitmaakt van fase 1 betreft een groenstrook met gras, bomen en struiken aan de Goudenrijdersteede.

2





1.3 Juridische planvorm

Voor het plangebied gelden nu nog de volgende bestemmingsplannen:

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

- 1 detail van het bp De Valuwe, 1988
- 2 (detail) nieuw bp

De revitalisering van de woonwijk De Valuwe, fase 1 past niet (geheel) binnen de kaders van deze plannen. Door middel van het opstellen van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wordt de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt.



2 Project – en gebiedsbeschrijving



2.1 Opzet toelichting met betrekking tot de veranderingen

In dit hoofdstuk worden zowel het project als het gebied beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de bestaande situatie en de nieuwe stedenbouwkundige opzet, de landschappelijke inpassing en de te hanteren beeldkwaliteit. Tenslotte wordt ingegaan op duurzaamheidsaspecten.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied, fase 1 is gelegen aan de Looiersgaarde, Galberg, Goudenrijderstede en In 't Hoefijzer. Dit gebied vormt de overgang tussen de woonwijk en het buitengebied richting Katwijk. Op dit moment is deze overgang niet erg merkbaar, met name door de dichte opgaande begroeiing.

Ter plaatse van de Looiersgaarde stonden voorheen vier flats. Ten behoeve van de bouw van de school aan de Galberg/Robijnlaan zijn er daarvan in eerste instantie twee gesloopt. Vooruitlopend op de voorgenomen herstructurering van de wijk De Valuwe zijn inmiddels ook de andere twee flats gesloopt. Momenteel is dit vrijgekomen gebied ingericht als grasveld met speelmogelijkheden.

- 1 bestaand grasveld
- 2 groenstrook Goudenrijderstede
- 3 braakliggende gronden Looiersgaarde





Daarnaast is een deel van het herstructureringsproject gelegen op de hoek Robijnlaan/Looiersgaarde en aan In 't Hoefijzer. Tot voor kort stond aan de Looiersgaarde een rij seniorenwoningen. Deze zijn inmiddels gesloopt, waarna het terrein met gras is ingericht. Het gebied dat aan In 't Hoefijzer is gelegen, is momenteel ook in gebruik als groenstrook. In het verleden is deze strook eveneens bebouwd geweest met rijtjeswoningen, maar deze zijn intussen gesloopt.

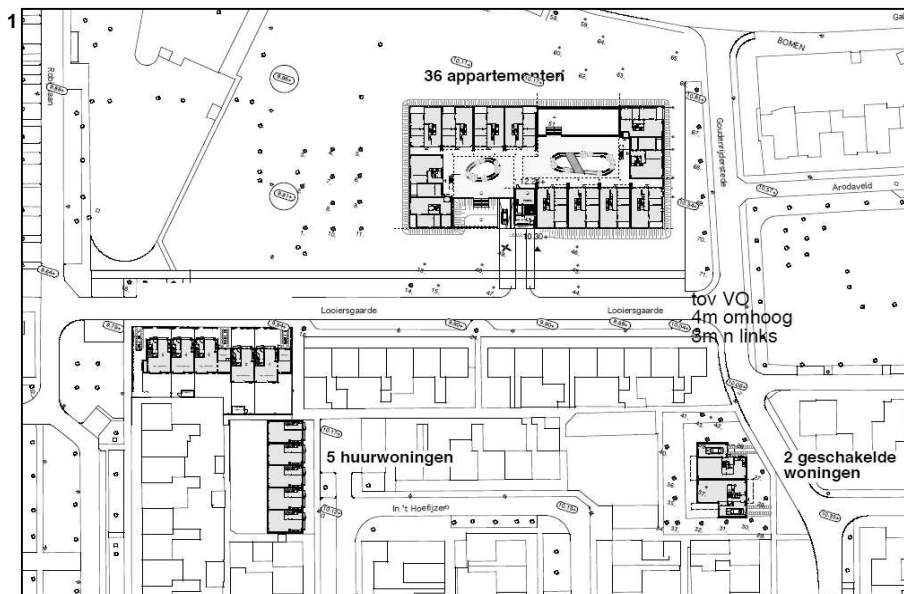
Het deel van het herstructureringsproject dat is gelegen aan de Goudenrijderstede is sinds jaar en dag in gebruik als groenstrook. Op het terrein staan diverse volgroeide bomen en een bankje. Het gebied is een halfopen ruimte gelegen tussen zij- en achtergevels van diverse bouwblokken. Hierdoor heeft het groen geen relatie met de omgeving en vormt het niet meer dan een restgebied.

Gezien de bestaande situatie maakt het gebied actief onderdeel uit van de herstructurering van de wijk De Valuwe. Ter plaatse is bebouwing gesloopt en hiervoor in de plaats zal nieuwe bebouwing worden opgericht. In totaal zijn 53 woningen gesloopt en hiervoor in de plaats worden (maximaal) 48 woningen teruggebouwd.

Hiermee neemt het aantal woningen niet toe, hetgeen voldoet aan de afspraken gemaakt in het uitwerkingsplan en de provinciale woningbehoefte.

- 1 In 't Hoefijzer
- 2 school
- 3 bestaande woningen in de omgeving





2.3 Stedenbouwkundig plan voor fase 1

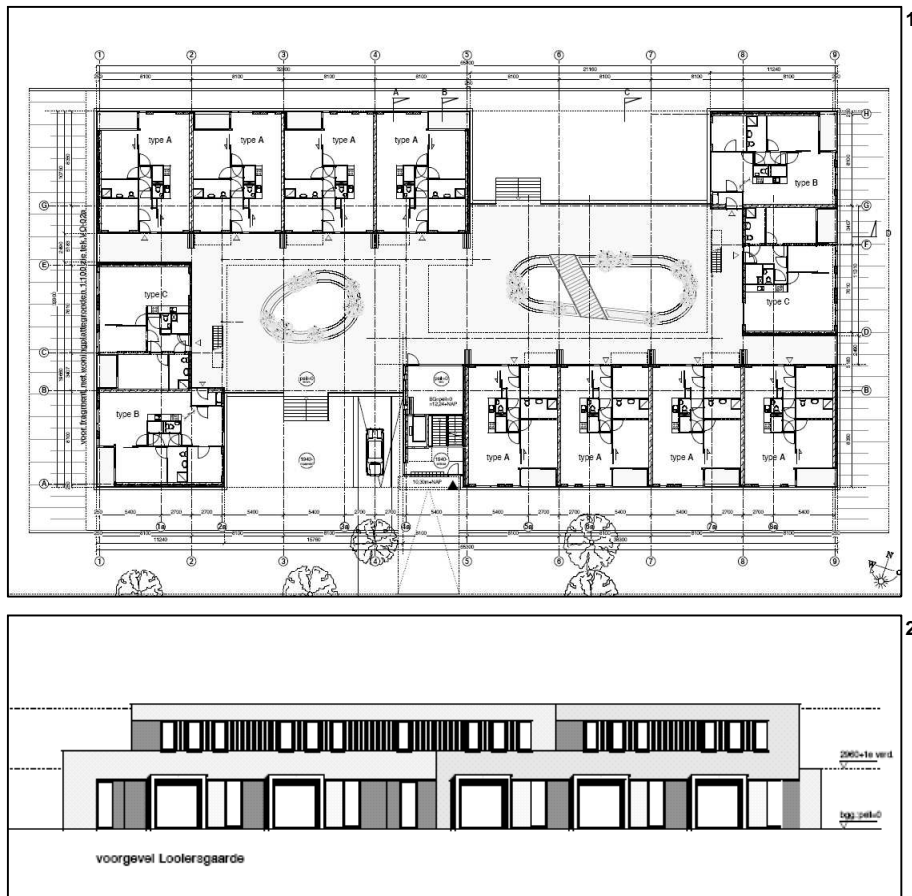
Voor de herstructurering is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage 1), dat in hoofdstuk 5 nader uiteen wordt gezet. Het plangebied, fase 1, vormt hiervan een gedeelte. Door aanpassingen in het programma zijn inmiddels enkele wijzigingen opgetreden in het stedenbouwkundig plan. In de nieuwe situatie is meer ruimte voorzien voor groen en open gebied. De ontwikkelingen zijn dermate ver gevorderd, dat reeds gedetailleerde bouwplannen (d.d. 21 juni 2008) beschikbaar zijn.

1 voorstel voor nieuwe inrichting fase 1 (bron: Van der Waals / Zeinstra Architecten)

Ter plaatse wordt een transparante bebouwingsoptzet voorgesteld. Door op de plek van de voormalige flatgebouwen appartementengebouwen te realiseren, kunnen bestaande waardevolle bomen bewaard blijven en ontstaan nieuwe routes en zichtlijnen tussen de wijk en de weg Galberg. De nieuwe appartementengebouwen staan op ruime afstand van de Galberg. Dit komt het groene en landschappelijke karakter van de Galberg ten goede.

In totaal worden 36 appartementen gebouwd, verdeeld over twee gebouwen van 3 bouwlagen hoog met een gezamenlijke parkeergarage onder de ruimte tussen de twee gebouwen.



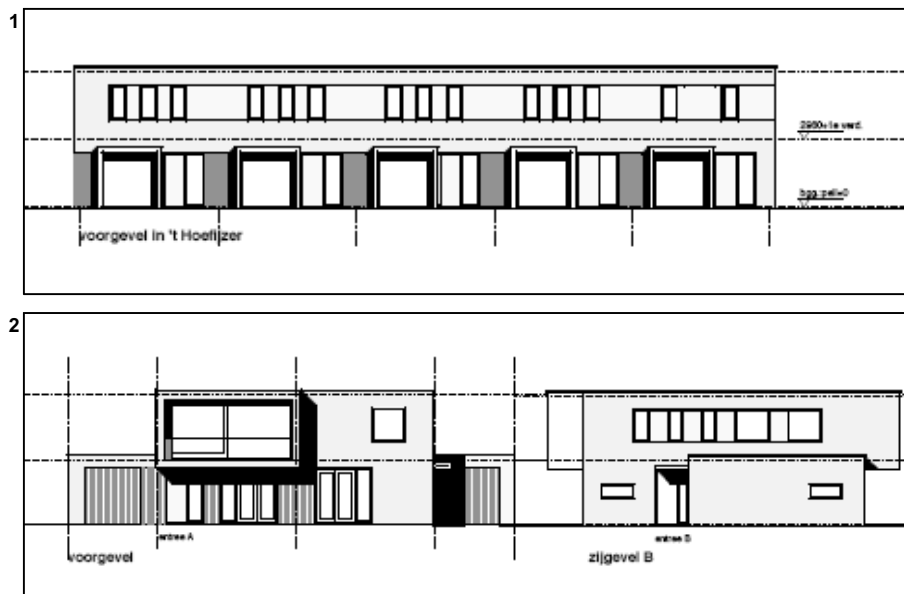


Ter plaatse van de hoek Looiersgaarde-Robijnlaan worden in plaats van de gesloopte seniorenwoningen maximaal 5 nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee wordt nagestreefd binnen de wijk een grotere verscheidenheid aan woningtypen te verkrijgen.

De nieuwe woningen worden uitgevoerd in 2 tot 3 bouwlagen en zijn afgedekt met platte daken. Er wordt gebruikt gemaakt van een moderne architectuur, die wat betreft materiaalgebruik en maatvoering evenwel goed aansluit bij de omliggende bestaande woningen.

- 1 voorstel voor plattegrond appartementengebouwen
- 2 voorstel voor nieuwe woningen aan de Looiersgaarde-Robijnlaan (bron: Van der Waals / Zeinstra Architecten)





Aan In 't Hoefijzer zijn eerder al vier woningen gesloopt. Ter plaatse worden 5 woningen teruggebouwd. Deze woningen worden, aansluitend bij de omliggende woningblokken, uitgevoerd in twee bouwlagen en afgedekt met plat dak. Er is gebruik gemaakt van een strak vormgegeven architectuur.

Aan de Goudenrijderstede wordt een tweekapper gerealiseerd op de plek waar nu nog de groenstrook is gelegen. Dit type woning is binnen de wijk De Valuwe minimaal aanwezig, waarmee de verscheidenheid aan woningtypen wordt vergroot. De woningen zijn 2 bouwlagen hoog, zoals ook bij de omliggende woningen het geval is.

De benodigde ruimtebehoefte is in de regels omschreven en vertaald naar bouwvlakken. De bouwvlakken zijn niet geheel strak om de woningen en het appartementencomplex getrokken, zodat nog ruimte openblijft voor uitbreiding. Daarnaast geldt dat ruimte aanwezig is voor bijgebouwen.

- 1 voorstel voor woningen aan In 't Hoefijzer (bron: Van der Waals / Zeinstra Architecten)
- 2 voorstel voor woningen aan de Goudenrijderstede (bron: Van der Waals / Zeinstra Architecten)





2.4 Beeldkwaliteit

De nieuwe woningen komen voor wat betreft de architectuur overeen met de eisen zoals opgenomen in de notitie beeldkwaliteit (bijlage 2).

Het appartementencomplex is los gelegen in een groene omgeving aan de rand van de wijk. Dit komt in de architectuur tot uitdrukking door een open en ruime opzet in twee gedeelten. Hierdoor ontstaat in noord-zuidrichting een doorzicht. Het complex wordt drie bouwlagen hoog en heeft de beschikking over een (halfverdiepte) parkeerkelder. De ontsluiting vindt plaats via de Looiersgaarde.

De architectuur van het complex heeft rekening gehouden met de openheid van het gebied door de losse en speelse situering in het groen. Hiermee is een relatie ontstaan tussen de bebouwing en de omgeving/het landschap. Door de gelaagdheid en de platte afdekking wordt de nagestreefde horizontaliteit benadrukt.

De twee blokken rijtjeswoningen ogen niet als zomaar een aaneenschakeling van losse woningen, maar vormen duidelijke woonblokken die naadloos aansluiten bij de bestaande aangrenzende woonblokken. Hiermee wordt aangesloten bij de eisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

1 3D-impresie voorstel voor
stedenbouwkundig plan fase
1 (bron: Van der Waals /
Zeinstra Architecten)



2.5 Groenstructuur

Het plangebied heeft een groen karakter, mede door de groen ingerichte ruimte die vrijgekomen is als gevolg van de gesloopte oude bebouwing. De functie van dit groen is echter onbepaald. Ook na de nieuwbouw zal het gebied haar overwegend groene karakter behouden. Het wordt betrokken bij de uitwerking van het profiel van de weg Galberg.

Ten noorden van de Galberg is het buitengebied gelegen. Door dat de afstand van de nieuwbouw tot aan de Galberg groter wordt dan in de huidige situatie, komt dit het landschappelijke karakter van de Galberg ten goede.

De omgeving bij de overige woningen die onderdeel uitmaken van fase 1 is voornamelijk bebouwd en heeft geen betekenis ten aanzien van de grondstructuur.





2.6 Verkeer- en vervoerstructuur

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied wordt ontsloten volgens de bestaande in de woonwijk aanwezige verkeerstructuur. Hierin vinden geen wijzigingen plaats. Voor de ontsluiting van de appartementen wordt een nieuwe inrit aangelegd.

Parkeren

Het parkeren wordt terloops in het straatbeeld opgenomen, door langsparkeren langs het trottoir. Daarnaast wordt onder het appartementencomplex een halfverdiepte parkeergarage aangelegd.

In totaal dienen voor het appartementencomplex 48 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Voor de woningen aan de Looiersgaarde maximaal 8,5 parkeerplaatsen, voor de woningen aan In 't Hoekijzer 7,5 parkeerplaatsen en voor de woningen aan de Goudenrijderstede 2 parkeerplaatsen (berekening volgens stedenbouwkundig plan).

- 1 Looiersgaarde
- 2 Galberg
- 3 Goudenrijderstede





- 1 kinderboerderij
- 2 moskee
- 3. cultureel centrum
- 4 basisschool

2.7 Voorzieningenstructuur

Binnen het plangebied, omgeving Looiersgaarde, zijn geen voorzieningen gelegen. Ten oosten van het plangebied zijn onder andere een basisschool en kinderdagverblijf gelegen.

Ten noorden van de Galberg is in een groene omgeving een strook met voorzieningen gelegen met onder andere een moskee, islamitisch cultureel centrum, kinderboerderij en jeu de boulesbaan.



3 Beleidskaders Rijk

3.1 Inleiding

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

3.2 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling

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

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

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

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

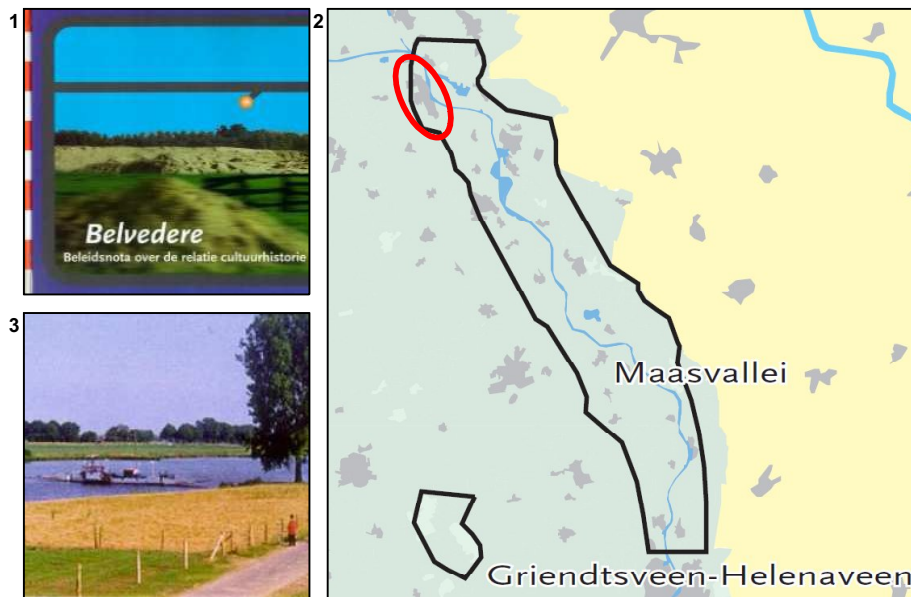
waarbij de laatste drie op dit bestemmingsplan van toepassing zijn. Bundeling van economie en verstedelijking staat centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen.

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en dient er aan de gemeente ruimte te worden geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Onder andere door revitalisering van de wijk De Valuwe speelt de gemeente hierop in. In deze wijk zijn de woningen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd gesloopt en worden deze vervangen door nieuwe eigentijdse woningen.



1 Nota 'Ruimte'





3.3 Nota Belvedere

De nota Belvedere is een nota van een viertal ministeries waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt “behoud door ontwikkeling”. De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

- 1 nota Belvedere
- 2 Maasvallei
- 3 Maas en uiterwaarden

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

De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenheidsworst.



De locatie is op de "Cultuurhistorische waardenkaart" van de provincie Noord-Brabant aangeduid als zijnde een locatie met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Er zijn echter geen bekende archeologische waarden aanwezig en bij boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel zijn indirecte aanwijzingen in de vorm van deels intacte bodemprofielen aanwezig, in zowel de top van het Laatglaciale Niers-Rijn terras als in de top van het duinzand, die aangeven dat er archeologische waarden te verwachten zijn.

Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek (karterende fase) is als losse bijlage beschikbaar (Plangebied Galberg te Cuijk, Gemeente Cuijk, BAAC rapport V07.0139).

3.5 Natura 2000/ Vogel- en habitatrichtlijn

Natura 2000 is het initiatief van de Europese Unie om natuur zoveel mogelijk te behouden. Het is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU.

Het netwerk omvat alle gebieden die beschermd zijn op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet.

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

Een plangebied als De Valuwe, fase 1 is niet aangegeven als Natura 2000-, vogel- of habitatgebied. Gelet op de intentie van dit bestemmingsplan, als beheersplan, zullen de meer algemene inzichten over biotopen en habitat doorwerking hebben in sloop- en inrichtingsplannen.



4 Beleidskader provincie en regio

4.1 Inleiding

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

4.2 Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling

De basis voor de Interimstructuurvisie wordt gevormd door het Streekplan 2002, waaruit het merendeel van het beleid in aangepaste vorm is overgenomen. De ruimtelijke visie en het ruimtelijk beleid zijn uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes.

Deze principes zijn:

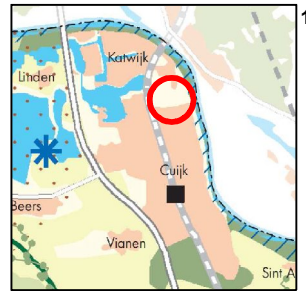
- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Met name het 2^e en 3^e principe zijn van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Er moet zuinig omgegaan worden met de ruimte. Groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag moeten zoveel mogelijk afgeremd worden en nieuwe ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk in geconcentreerde vorm plaatsvinden. Inbreiding, herstructurering en intensivering gelden als uitgangspunt. Maar bestaande groene en landschappelijke kwaliteiten moeten worden behouden en versterkt.

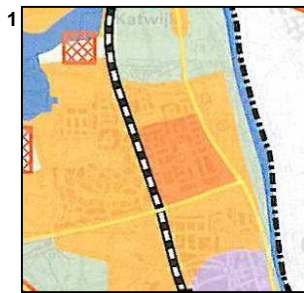
Het plan is een vorm van herstructurering, waarbij bestaande bebouwing is gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw. Daarnaast is sprake van inbreiding omdat een groenstrook bebouwd wordt. Derhalve wordt met dit planvoornemen aangesloten bij het provinciale beleid.

Voor een aantal deelgebieden van het voormalige streekplan zijn nadere uitwerkingen gemaakt. De gemeente Cuijk behoort tot een deelgebied waarvoor dat geldt. In 2004 is het uitwerkingsplan Land van Cuijk vastgesteld, deze is meegenomen in de Interimstructuurvisie c.q. Paraplunota Ruimtelijke Ordening.



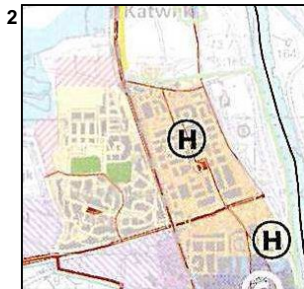
- 1 uitsnede plankaart
Interimstructuurvisie
- 2 uitsnede plankaart
Paraplunota





Onderdelen van het beleid uit het uitwerkingsplan zijn een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programma voor wonen en werken.

Het doel van het structuurbeeld is zicht te krijgen op de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de kernen en de regio. Binnen het regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is Cuijk aangeduid als stedelijk gebied met nadruk op beheer en intensivering. De kern is grotendeels omgeven door het landschappelijk raamwerk met landschapsbeheer.



Het plangebied zelf is eveneens aangeduid als stedelijk gebied met de nadruk op herstructurering. Omdat dit gebied niet goed genoeg meer functioneert, in ruimtelijke danwel functionele zin is stedelijke vernieuwing gewenst. De strategie voor herstructurering is dan ook revitaliseren van woon- en werkgebieden. Dit is wat de gemeente met De Valuwe nu ook voor ogen heeft.

Op de kernenkaart is het plangebied aangeduid als woningbouw uit de periode 1950-1975 met de strategie herstructurering. Het planvoornemen is de eerste fase in het herstructureringstraject voor deze wijk.

4.3 StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De Structuurvisieplus (2001) bestaat uit een structuurbeeld en een programma. In het structuurbeeld is de kern Cuijk aangeduid als bestaand woongebied. Het beheer binnen dit gebied moet zich richten op de instandhouding van de patroonspecifieke kenmerken van de kern. Verdere ontwikkeling is mogelijk met inachtneming van de specifieke kwaliteiten. Een harde begrenzing ten noorden en zuiden van de kern is opgenomen. Ten westen wordt de kern begrensd door het spoor c.q. de A73 en ten oosten door de Maas. Nieuwe woningbouwlocaties zullen, na realisatie van De Heeswijkse en Groenendijkse Kampen, vooral gezocht moeten worden in de omliggende kernen.

Ter hoogte van het centrum wordt een bijzondere relatie van de kern met het landschap beoogd en voor het centrum met de Maas.

- 1 uitsnede regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld Land van Cuijk
- 2 uitsnede kernenkaart gemeente Cuijk



Het aangrenzende werkgebied is aangeduid als bestaand gebied. Voor de Maas wordt binnen het structuurbeeld beheer een autonome ontwikkeling nagestreefd.

Binnen de StructuurvisiePlus ligt het accent op het voorkomen dat overal op eenzelfde wijze wordt gebouwd. Door op regionaal en lokaal niveau de aanwezige kwaliteiten te onderkennen, benutten en versterken, kunnen verschillende woonmilieus worden gecreëerd.

De kern Cuijk kan zich profileren door middel van een meer stedelijke manier van bouwen met hogere dichtheden nabij de stedelijke voorzieningen. Incidenteel kan gestapeld bouwen worden overwogen. Met de realisatie van de Maasboulevard wordt nadrukkelijk het accent gelegd op het bevorderen van het wonen in centrum.

Door de herstructurering van de wijk De Valuwe wordt ingespeeld op het creëren van verschillende woonmilieus. Door nieuwbouw worden in de wijk moderne vormen van wonen geïntroduceerd.



1



2

- 1 StructuurvisiePlus,
Land van Cuijk
- 2 Cuijk als structuurbeeld





1 oorspronkelijke
stedenbouwkundig plan De
Valuwe

5.1 Inleiding

De gemeente is in samenwerking met de woonmaatschappij Maasland bezig met de herstructurering van de wijk De Valuwe. Voor dit gebied is dan ook een stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1) en een notitie beeldkwaliteit (zie bijlage 2) opgesteld.

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

5.2 Stedenbouwkundig plan De Valuwe, Cuijk

De wijk De Valuwe is de eerste grootschalige uitbreiding van Cuijk na de oorlog. Het oorspronkelijke plan is opgebouwd uit een molenwiek van hoofdwegen, die de wijk in vieren deelt. In het hart van de wijk was ruimte gelaten voor centrale voorzieningen rondom een kerk.





In de jaren zestig is het plan bijgesteld omdat er meer behoefte was aan woningen, groen en ruimte voor parkeren. Hierdoor was de hoofdstructuur van de wijk gewijzigd en is het plan van de hoofdwegenstructuur (molenwieken) nooit tot uitvoering gekomen.

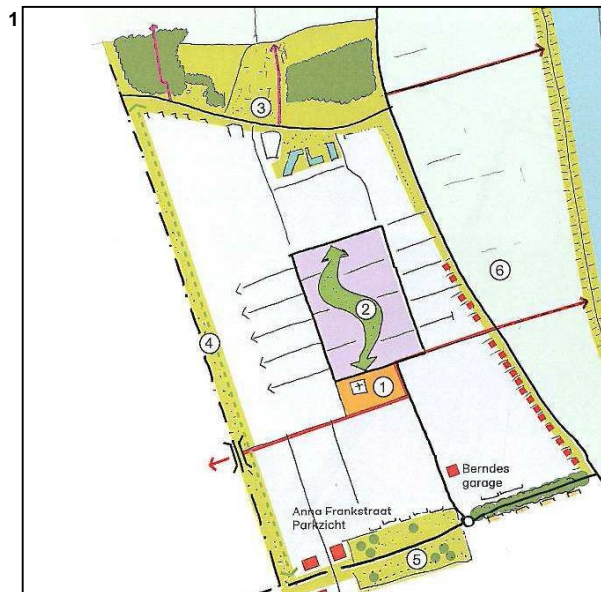
Door de jaren heen is de wijk verouderd. Het centrale plein vraagt om een opknapbeurt om de bestaande voorzieningen te behouden voor de wijk. Dit was de aanleiding om over te gaan tot herstructurering. Tevens kent het plan een sociaal-maatschappelijk motief.

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

- het Valuweplein als het kloppend hart van de wijk;
- verouderde woongebouwen vervangen door nieuwe, die ook geschikt zijn voor ouderen en starters;
- aandacht voor veilig spelen, wandelen, fietsen en parkeren in de openbare ruimte. Er dient een duidelijk onderscheid te zijn tussen openbaar en privé-domein;
- aandacht voor de relatie met de omgeving;
- aansluiting zoeken bij de bestaande kwaliteiten en verbinden.

- 1 impressie De Valuwe
- 2 idem
- 3 idem





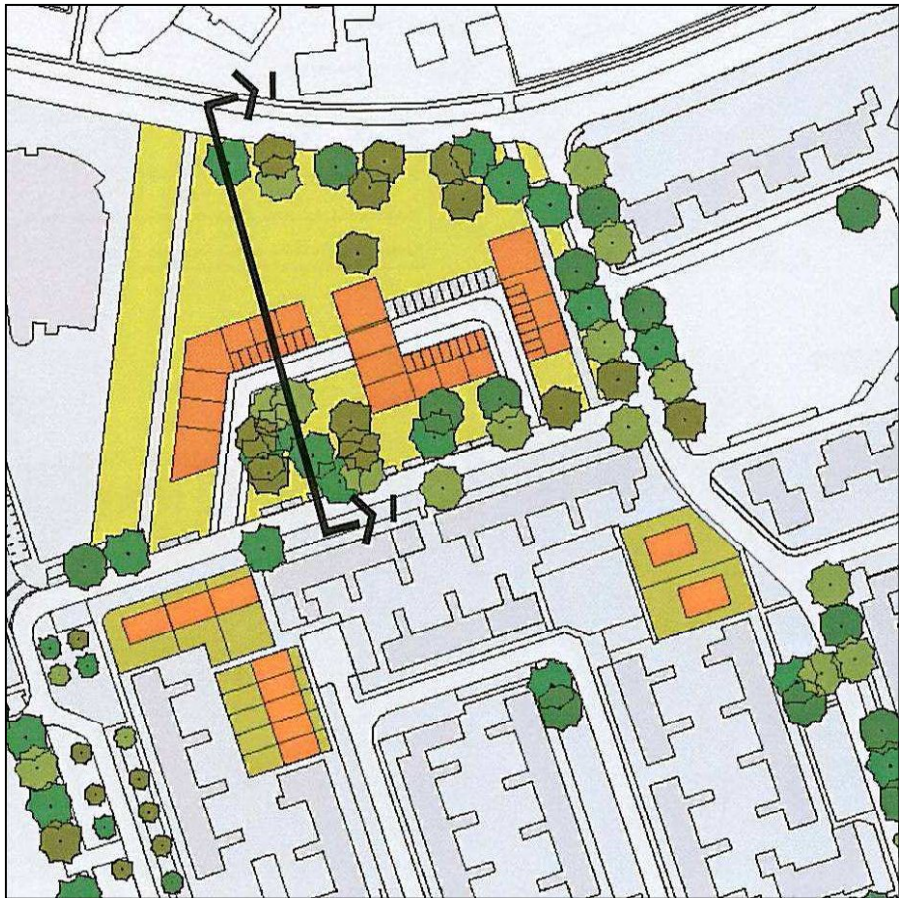
De uitgangspunten uit het Masterplan zijn vertaald naar een stedenbouwkundig concept. Voor de wijk bestaat dit concept uit zes ingrepen, te weten:

1. Valuweplein, verblijfsruimte en voorzieningencentrum;
2. 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.

1 stedenbouwkundig
concept

Dit planvoornemen vormt de uitwerking naar een bestemmingsplan van de derde ingreep. De Looiersgaarde en de Galberg vormen de overgang tussen de kern Cuijk en het landelijke gebied. Bij de inrichting is nadrukkelijker vorm gegeven aan deze relatie. Aangrenzende functies worden beter zichtbaar. Hekken worden aan het zicht onttrokken door aanplant van hagen. Het landelijk gebied wordt beter voelbaar gemaakt in de wijk.





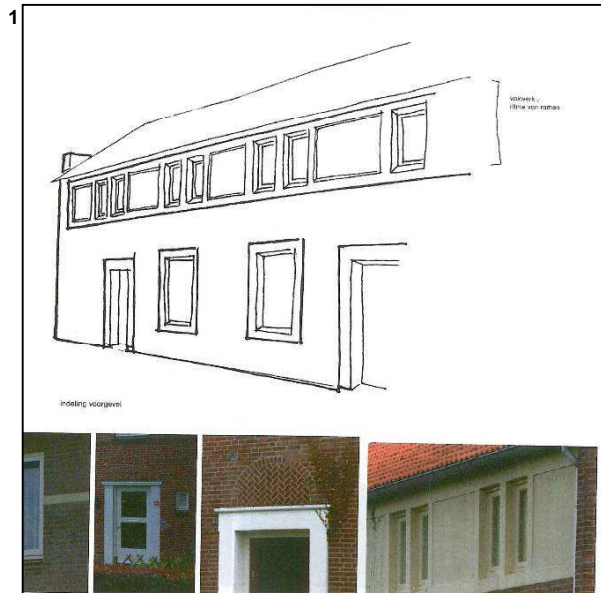
Sinds de opstelling van het stedenbouwkundig plan zijn enkele wijzigingen aangebracht in ondermeer het woningbouwprogramma. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan hebben ook in het plangebied wijzigingen plaatsgevonden. Op bovenstaande afbeelding is dit zichtbaar: in het oorspronkelijke plan werd uitgegaan van 3 appartementengebouwen in plaats van 2 en van 2 vrijstaande woningen aan de Goudenrijderstede in plaats van een tweekapper. De hoofdstructuur als geheel is echter niet gewijzigd. Het voorliggende plan past dan ook binnen de opgestelde stedenbouwkundige kaders en is positief ontvangen door de opsteller van het stedenbouwkundige plan.

1 impressie oorspronkelijk
 stedenbouwkundig
 plan, fase 1
 (oranje = nieuwbouw)

5.3 Notitie beeldkwaliteit Cuijk, De Valuwe

Naast het stedenbouwkundig plan is ook een notitie beeldkwaliteit opgesteld voor De Valuwe. Deze notitie dient om de architectonische uitwerking van het plan aan te sturen en de kwaliteit te bewaken (bijlage 2).





Vanuit het Masterplan wordt gevraagd naar een architectuur die afwisselend en niet saai is. In de huidige situatie wordt het beeld van de wijk bepaald door de rijtjeswoning.

Uitgangspunt bij de revitalisering is dat in elke fase de wijk een “heel” beeld moet blijven tonen, oud en nieuw moeten “bij elkaar blijven horen”. Dit vraagt om een architectuur die eenvoudig en rustig is, die vanzelfsprekend overkomt en zorgvuldig is gemaakt.

1 huidige beeldkwaliteit
De Valuwe

De beeldkwaliteit die in het plangebied bereikt dient te worden wijkt hiervan echter af. Doordat het losse bebouwing betreft die in een groene omgeving is gelegen, mag dit ook in de architectuur tot uitdrukking komen. In hoofdstuk 2 is dit reeds uiteengezet.

5.4 Gemeentelijke woningcijfers

Binnen het gebied De Valuwe worden bestaande woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Concreet kan gesteld worden dat er niet meer woningen teruggebouwd worden. De herstructurering van De Valuwe, fase 1 past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.



5.5 Het vigerende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan 'De Valuwe', vastgesteld door de Raad op 4 maart 1985 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 11 maart 1986.

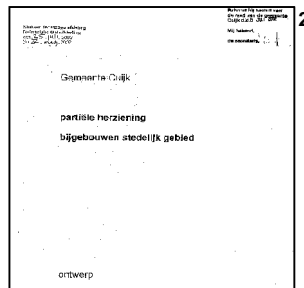
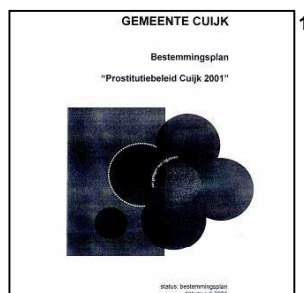
De revitalisering van de woonwijk De Valuwe, fase 1 past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Middels deze herziening van het bestemmingsplan wordt de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Naast genoemde bestemmingsplannen gelden voor het gebied nog een tweetal plannen, te weten:

- bestemmingsplan "Prostitutiebeleid Cuijk 2001", vastgesteld d.d. 9 juli 2001 en goedgekeurd d.d. 26 september 2001;
- partiële herziening bijgebouwen stedelijk gebied, vastgesteld d.d. 8 juli 2002 en goedgekeurd d.d. 25 september 2002.

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

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



- 1 prostitutiebeleid
- 2 partiële herziening bijgebouwen stedelijk gebied



6.1 Inleiding

Om tot planuitvoering te kunnen komen, dienen diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd te worden. De belangrijkste onderdelen en conclusies uit de onderzoeken zijn hierna weergegeven.

6.2 Waterparagraaf

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

Algemeen

Als gevolg van de hoogteverschillen in de watervorende pakketten stroomt het grondwater in het Land van Cuijk in oostelijke richting. Doordat in het verleden in en rond het Land van Cuijk op grote schaal ontginningen hebben plaatsgevonden, is de waterhuishouding drastisch gewijzigd ten opzichte van de natuurlijke uitgangssituatie. Oorspronkelijk werd veel water in het hoogveen van de Peel vastgehouden. Door ontginningen wordt het water niet langer vastgehouden, maar moet het versneld worden afgevoerd om geen overlast voor de landbouw te veroorzaken. Door cultuurtechnische ingrepen in het kader van de ruilverkaveling is de grondwaterstand in het Land van Cuijk de afgelopen decennia in het gebied gedaald. Deze daling wordt versterkt door de onttrekking van grondwater ten behoeve van de drinkwaterwinning, industrie, landbouw en de drainerende werking van de Maas.

In het Land van Cuijk zijn 10 verschillende (delen van) stroomgebieden te onderscheiden. Alle beken en waterlopen monden uiteindelijk uit in de Maas. Globaal gezien stroomt het water in noordelijke en oostelijke richting naar de lager gelegen Maas. Het overgrote deel van het oppervlaktewater stroomt in noordelijke richting om uiteindelijk via de Graafsche Raam bij Grave in de Maas uit te monden. Het oppervlaktewater in het zuidelijke deel van het Land van Cuijk stroomt daarentegen in noordoostelijke richting af naar de Maas en mondt grotendeels bij Sambeek en Oeffelt uit in de Maas.



De bestaande kwaliteiten van het hydrologisch systeem zijn vooral gelegen in het feit dat de huidige waterhuishouding goed afgestemd is op het agrarisch gebruik in het Land van Cuijk. De kwaliteit van zowel het grondwater als het oppervlaktewater wordt nadelig beïnvloed door uitspoeling van meststoffen die in de landbouw vrijkomen.

6.3 Waterhuishouding in De Valuwe

Watertoets

In het kader van de watertoets is het planvoornemen voorgelegd aan het waterloket van het waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt.

Oppervlaktewater

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

Gemeentelijk Rioleringsplan

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

In het planvoornemen zal het hemelwater dat valt op het appartementencomplex worden afgekoppeld naar een te realiseren wadi.

Grondwater

De Valuwe, fase 1 is gelegen in een infiltratiegebied met relatief lage grondwaterstanden wat mogelijkheden biedt voor infiltratie. Hemelwater kan in de wijk niet op grote schaal worden afgekoppeld. Zowel de bestaande als de toekomstige structuur en intensieve bebouwing en verkaveling beperken de mogelijkheden.



Wel liggen er kansen voor infiltratievoorzieningen aan de rand van de wijk. De Galberg is een optie. Het toepassen van infiltratievoorzieningen is onderhevig aan de voorwaarde dat ze inpasbaar moeten zijn in het meervoudig bruikbare en esthetisch verantwoorde ontwerp zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan.

Riolering

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

Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterinlaat- of riooloverstortpunten zijn binnen het plangebied niet aanwezig.

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

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

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

Afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer

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



Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk dient te blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Ten behoeve van de aanleg van de kelder onder het appartementencomplex is een geohydrologisch onderzoek en advies tot stand gekomen. Dit onderzoek, uitgevoerd door van Roekel Adviesbureau voor Water en Grond d.d. 2 oktober 2008, is als losse bijlage beschikbaar.

Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen neemt het aandeel verhard oppervlak in het plangebied toe. Voor het appartementencomplex geldt dat deze toename circa 2372 m² bedraagt. Voor de 5 seniorenwoningen aan de Looiersgaarde is dat circa 842 m², voor de 4 woningen aan In 't Hoefijzer circa 674 m² en voor de 2 woningen aan de Goudenrijderstede is dat circa 220 m².

6.4 Ontwikkelingen op waterhuishoudkundig gebied

Hemelwater

De toename aan verharding heeft gevolgen voor de waterhuishouding. Ten behoeve van het realiseren van voldoende bergingscapaciteit voor het van verhard oppervlak afstromende water, wordt een wadi gerealiseerd aan de Galberg. Ook is hier ruimte voor infiltratievoorzieningen zoals greppels en infiltratiekorven.

Het uitgangspunt is in ieder geval om hemelwater van het gemengd rioelstelsel af te koppelen. Indien de bergingscapaciteit van de infiltratievoorzieningen bij hevige regenval echter onvoldoende blijkt, zal het overtollige water op de riolering afstromen.

Riolering

De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk scheiden van schoon en vuilwaterstromen en het vasthouden van gebiedseigen water. In de toekomst kan de gemeente daarom een gescheiden riolsysteem aanleggen, evt. met infiltratievoorzieningen of afvoer naar



oppervlaktewater. Door binnen het plangebied bij de nieuwbouwontwikkelingen een gescheiden aanvoer, gescheiden huisaansluitingen, te realiseren kan het plangebied direct op het nieuwe gescheiden systeem worden aangesloten.

6.5 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde van 48 dB. De nabij het plangebied gelegen straten maken allen deel uit van een 30 km/h-zone. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is om deze reden niet noodzakelijk.

Wel ligt een aantal woningen gedeeltelijk binnen de zone als bedoeld in de Wet Geluidhinder (als gevolg van de Katwijkseweg). Deze woningen worden weliswaar in hoge mate afgeschermd door bestaande woningen, toch is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek nodig om na te gaan of daadwerkelijk een te hoge geluidsbelasting uitgaat van de Katwijkseweg.

Uit het aanvullend akoestisch onderzoek is gebleken dat...
P.M.

6.6 Archeologie

Algemeen

De gemeente Cuijk is bijzonder rijk aan archeologische waarden die vaak van nationaal of internationaal belang zijn. Om die reden is in de gemeente Cuijk een Archeologische Adviescommissie (AAC) ingesteld. De AAC adviseert het Cuijkse gemeentebestuur bij de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in archeologische context en toetst deze daarbij aan een wetenschappelijk archeologisch onderzoekskader.

De AAC is samengesteld uit inhoudelijk deskundige vertegenwoordigers van zowel de Gemeente Cuijk als de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM).





De RACM beschouwt de archeologische waarden van de Gemeente Cuijk van (inter)nationaal belang en heeft daarom zitting in de commissie. De Provincie Noord-Brabant (i.c. de provinciaal archeoloog) heeft na overleg geen zitting in de commissie. De facto functioneert de AAC door deze werkwijze als het Bevoegd Gezag inzake de archeologie.

Verwachting

Het plangebied heeft volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek aan te tonen dat ter plekke geen waarden in het geding zijn.

Op 11 mei jl. heeft de gemeenteraad het Archeologisch Beleidsplan Cuijk vastgesteld. De locatie is op de beleidskaart aangewezen als "Waarde archeologie 5". Dit betekent dat indien de verstoring een grotere oppervlakte heeft dan 2500 m² en een diepte van meer dan 50 cm, een archeologisch onderzoeksrapport moet worden overgelegd.

- 1 verwachtingskaart
- plangebied
- laag
- middelhoog
- hoog



Voor het plangebied is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van de vastgestelde ongunstige landschappelijke ligging, met bijbehorende bodemkundige, hydrologische omstandigheden en het ontbreken van archeologische indicatoren de middelhoge verwachting voor het zuidelijk deel van de IKAW bijgesteld naar een lage verwachting voor vondsten en sporen uit het Mesolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Er hoeft dan ook geen verder vervolgonderzoek gedaan te worden.

Het noordelijk deel van het plangebied behoudt de middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden aangegeven door de IKAW en de archeologische beleidskaart van Cuijk. Geadviseerd wordt om in dit gebied een bodemverstoring van 80 cm als maximum aan te houden, zodat eventueel aanwezige archeologische vondsten uit het Laat-Paleolithicum behouden zullen blijven.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever er op attenderen dat dit selectieadvies nog **niet** betekent dat er al bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen.

Er is getracht een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het onderzoeksgebied kan nooit volledig worden uitgesloten. BAAC bv wil de opdrachtgever er daarom op wijzen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Burgemeester conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek (karterende fase) is als losse bijlage beschikbaar (Plangebied Galberg te Cuijk, Gemeente Cuijk, BAAC rapport V07.0139).



6.7 Bodemonderzoek

Om na te gaan of het plangebied vervuilde grond aanwezig is, is een bodemonderzoek uitgevoerd.

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

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

6.8 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeft geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de bouw van 48 woningen, ter vervanging van 53 eerder gesloopte woningen in bestaand bebouwd gebied. Uitgaande van het 1% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling ((Ministerie van VROM, Handreiking NIBM luchtkwaliteit, mei 2008).

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



6.9 Flora en fauna

Het plangebied is niet gelegen in een stiltegebied of binnen de ecologische hoofdstructuur.

Het planvoornemen betreft de bouw van een aantal woningblokken en appartementengebouwen binnen de bebouwde kom van Cuijk. Het plangebied is momenteel onbebouwd en zijn er op sommige plekken bomen en lage begroeiing aanwezig. Er zijn geen meldingen bekend over de aanwezigheid van zeldzame en/of beschermde planten- en diersoorten. Om definitief uit te sluiten dat met het planvoornemen geen beschermde planten en dieren in gevaar worden gebracht, zal een flora en fauna onderzoek dienen plaats te vinden.

Op de locatie heeft daartoe een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat in het plangebied alleen algemene soorten zoals een aantal grassen, de pinksterbloem, het maarts viooltje, het penningkruid, het herdertasje en de kluwenmuurbloem worden aangetroffen. Ook zijn tijdens het veldonderzoek zijn geen beschermde faunasoorten aangetroffen waarvoor ontheffing nodig is. Mogelijke kap van struiken en bomen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden omdat vogels deze mogelijk gebruiken om te nesten (broedseizoen 15 maart-15 juli). In deze situatie is géén ontheffing nodig.

Uit het quick scan blijkt dus dat geen vervolgonderzoek in het kader van andere flora- en faunasoorten noodzakelijk is (advies RMB, d.d. 23 april 2007, nr. 1490/roo). Het advies is als losse bijlage beschikbaar.

6.10 Kabels en leidingen

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



6.11 Hinder als gevolg van bedrijvigheid

Aan de Guldengarde 16a is het autobedrijf Hans Berndes gelegen. Voor het bedrijf hoeft geen hindercontour opgenomen te worden ten aanzien van kwetsbare objecten. Het bedrijf valt onder het Besluit inrichtingen motorvoertuigen en tankstations, hierin worden geen vaste afstanden genoemd die in acht moeten worden genomen.

6.12 Externe veiligheid

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

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

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



7 Haalbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een bestemmingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft.

De regeling van afdeling 6.4 Wro heeft mede betrekking op de bouwmogelijkheden, die in vorige bestemmingsplannen nog niet benut waren. Wanneer voor bestaande, nog onbenutte bouwmogelijkheden nog sprake is van de noodzaak van locatie-eisen of kostenverhaal, kan dat in het nieuwe bestemmingsplan ook worden meegenomen.

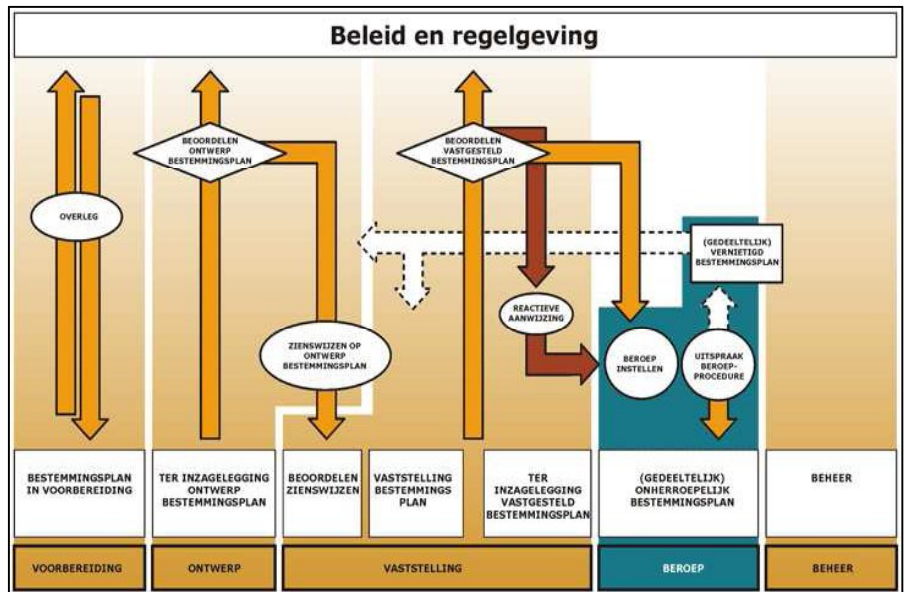
In het bestemmingsplan 'Cuijk De Valuwe, omgeving Looiersgaarde' is sprake van nieuwe of onbenutte bouwmogelijkheden. Hierdoor is ten behoeve van het planvoornemen een exploitatieovereenkomst gesloten (zie bijlage 6).

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het realiseren van 48 woningen in Cuijk leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure



8.1 De te volgen procedure

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

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

1 procedure

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



8.2 Vooroverleg en inspraak

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Op het voorontwerp bestemmingsplan is gereageerd door de Provinciaal Planologische Commissie (PPC) Noord-Brabant. De reactie is als bijlage 3 toegevoegd.

Het standpunt ten aanzien van de reacties is als bijlage 4 bijgevoegd. Het bestemmingsplan is conform deze standpunten aangepast.

Door wijzigingen in het voorontwerp bestemmingsplan is opnieuw vooroverleg gevoerd. Het eindverslag van de inspraakprocedure en het wettelijk vooroverleg is als bijlage 7 toegevoegd. Het bestemmingsplan is conform deze standpunten aangepast.

