

Behoort bij punt 10 van de agenda voor de raadsvergadering van 9 februari 2009

onderwerp: Voorstel tot het instemmen met variant 3 van de gebiedsvisie voor het Mariaplein en omgeving te Cuijk

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
portefeuillehouder: J.P. Kroet
besproken in commissie(s) commissie Ruimte
datum bespreking(en): 24 november 2008 en 19 januari 2009.

Samenvatting voorstel

Toegezegd is dat wij de commissie en de gemeenteraad zullen betrekken in de besluitvorming over de afronding van het project De Palatijn, gelegen aan de Zwaanstraat en het Mariaplein te Cuijk. In verband hiermede is een gebiedsvisie opgesteld voor het Mariaplein en omgeving. In deze visie wordt ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten, de relatie met de omgeving en de inpassing van het groen.

Voorstel besluit

Instemmen met variant 3 van de gebiedsvisie voor het Mariaplein en omgeving te Cuijk.

Financiële consequenties

==

Toegepaste wetten / verordeningen etc.

Wet Ruimtelijke Ordening.

Voorlichting / communicatie

==

Commissiebehandeling

In de vergadering van de commissie Ruimte van 24 november 2008 is de gebiedsvisie gepresenteerd. Het voorstel is tevens besproken in de vergadering van 19 januari 2009. De verslagen van deze vergaderingen zijn via het internet beschikbaar.

Toelichting op het voorstel

1. Inleiding

Toegezegd is dat wij de commissie en de gemeenteraad zullen betrekken in de besluitvorming over de afronding van het project De Palatijn, gelegen aan de Zwaanstraat en het Mariaplein te Cuijk. In verband hiermede is een gebiedsvisie opgesteld voor het Mariaplein en omgeving. In deze visie wordt ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten, de relatie met de omgeving en de inpassing van het groen. De visie is gepresenteerd in de vergadering van de commissie Ruimte van 24 november 2008.

2. Ingekomen verzoek

Ingekomen is een verzoek van Bouwfonds MAB Ontwikkeling te Goes. Gevraagd is om de procedure op te starten als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor het plan De Palatijn Secundus. Dit plan betreft de bouw van 14 appartementen in 3 bouwlagen en is de afronding van het project De Palatijn, gelegen aan de Zwaanstraat en het Mariaplein. De Palatijn Secundus is deels gesitueerd op het Mariaplein, hetgeen betekent dat de Mariakapel moet worden verplaatst.

Het verzoek is ingediend voor 1 juli 2008. Dit betekent dat de (oude) WRO nog van toepassing is. Zoals vermeld heeft Bouwfonds MAB Ontwikkeling verzocht om een vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 2. De bevoegdheid om te beslissen op onderhavige aanvraag om vrijstelling berust formeel bij ons college.

3. Wettelijk kader

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997-1^e herziening", vastgesteld en goedgekeurd in 2003. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Kantoren en/of Woningen' en 'Verblijfsdoeleinden'. Beide bestemmingen zijn in het bestemmingsplan ook aangeduid als "archeologisch waardevol gebied".

Realisatie van het project binnen de voorschriften van het bestemmingsplan behoort niet tot de mogelijkheden. Een gedeelte van het project is geprojecteerd op gronden met de bestemming "Verblijfsdoeleinden"; op deze gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die bestemd zijn voor woondoeleinden. Tevens wordt op gronden met de bestemming "Kantoren en/of Woningen" de toegestane nokhoogte van 12 meter overschreden.

Op grond van artikel 19, lid 2 WRO kan ons college vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan indien het project valt onder de door gedeputeerde staten aangegeven categorieën van gevallen en het project daarbij is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouw. Verder dient het project naar aard en omvang te passen binnen de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan en de aard, schaal en functie van de kern.

Onderstaand wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van het verzoek van Bouwfonds MAB Ontwikkeling tot realisatie van De Palatijn Secundus.

4. Huidige planologisch en stedenbouwkundige aspecten

- a) Ruimtelijke beleidsvisie voor het centrum van Cuijk, vastgesteld door de raad in 2003. De ruimtelijke beleidsvisie is door de raad vastgesteld op 7 juli 2003. In deze visie is het Mariaplein, een gedeelte van de Zwaanstraat en gebouw "t Baken" opgenomen als een zogenaamde "ontwikkellocatie".
- b) Bestemmingsplan "Cuijk Centrum 1997-1^e herziening", vastgesteld door de raad in 2003. In de Beschrijving in hoofdlijnen van dit bestemmingsplan is onder andere de beeldkwaliteit van de ruimtelijke hoofdstructuur opgenomen. Op de gronden waarop het onderhavige bouwplan is geprojecteerd, is op blad 2 de aanwijzing "nieuw bebouwingsfront" aangegeven. Met deze aanwijzing wordt gestreefd naar realisering van bebouwing met een oriëntatie en presentatie op de aangrenzende openbare ruimte.
- c) Stedenbouwkundige kader Dienstenas, vastgesteld door de raad in 2005. Dit plan is een nadere uitwerking van de door de raad in 2003 vastgestelde Ruimtelijke beleidsvisie voor het centrum van Cuijk. Het betreft een analyse van de bestaande situatie, uitgangspunten, een zoneringskader en een voorbeeldverkeveling. In de voorbeeldverkeveling is opgenomen een bebouwing langs de Zwaanstraat en aan de zuidzijde van het Mariaplein. Het Mariaplein blijft onbebouwd. Dit in tegenstelling tot voormelde beleidsvisie en genoemd bestemmingsplan.

5. Gewenste visie voor het gebied Mariaplein en omgeving

Gezien enerzijds de inhoud van voormelde beleidsdocumenten en anderzijds het ingekomen verzoek van Bouwfonds MAB Ontwikkeling voor de bouw van De Palatijn Secundus is een gebiedsvisie wenselijk voor het Mariaplein en omgeving, waarin aangegeven hoe het gehele project De Palatijn op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze kan worden afgerond. De gebiedsvisie is in de vergadering van de commissie Ruimte van 24 november 2008 gepresenteerd.

De visie is opgesteld aan de hand van een aantal uitgangspunten, die komen uit zowel de Ruimtelijke beleidsvisie als het bestemmingsplan. Genoemd kunnen worden: versterken herkenbaarheid deelgebieden centrum, meer plaats voor verblijfsruimte en het begeleiden van de route naar het centrum. Aanvullend is rekening gehouden met wensen vanuit uw raad: behoud Mariakapel, meer groen en speelruimte in het centrum.

In de visie is een drietal varianten uitgewerkt. Na toetsing aan voormelde uitgangspunten gaat de voorkeur van ons college uit naar variant 3. Deze variant betekent:

- het verplaatsen van de Mariakapel naar de groenstrook voor het huidig gebouw “t Baken”. Op deze wijze blijft de kapel prominent zichtbaar;
- het begeleiden van de route naar het centrum door bebouwing. Dit gebeurt door de realisatie van De Palatijn Secundus en de bouw van 7 woningen met voldoende parkeerplaatsen ter plaatse van “t Baken”;
- meer groen en speelruimte door behoud van de 2 fraaie bomen voor “t Baken” aangevuld met een groene verblijfsruimte;
- geen bebouwing (meer) op het Mariaplein richting de Vorstendom;
- een versterking van de herkenbaarheid van de deelgebieden.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat Dana Ponec Architecten, stedenbouwkundig supervisor voor het centrum van Cuijk, met de inhoud van de gebiedsvisie kan instemmen.

6. Verdere procedure

Gezien het vorenstaande wordt geadviseerd in te stemmen met variant 3 van de gebiedsvisie Mariaplein en omgeving. Deze variant zal vervolgens verder worden uitgewerkt. Tevens zal de procedure worden opgestart als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO voor de realisatie van De Palatijn Secundus.

Indien met variant 3 van de gebiedsvisie wordt ingestemd en op het verzoek van Bouwfonds MAB Ontwikkeling positief wordt beslist, zal zowel het verplaatsen van de Mariakapel als de start van de bouw van de 2^e fase Palatijn medio 2009 geschieden.

7. Advies

Geadviseerd wordt in te stemmen met variant 3 van de gebiedsvisie voor het Mariaplein en omgeving te Cuijk.

Ter inzage: ruimtelijke beleidsvisie d.d. 7 juli 2003

Cuijk, 24 november 2008

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk
secretaris

L.M. Schoots
burgemeester