

Raadsvoorstel

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat' en vaststelling het beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijsenstraat.

Datum : 26 januari 2021 (erratum)

Portefeuillehouder : J.M.F. Hendriks

Afdeling : Publiek/Ruimtelijk Beleid

Commissie : Ruimte

In te vullen door de griffie :

Nummer raadsvoorstel : 2021-05

Datum commissie : 20 januari 2021

Agendapunt commissie : 7

Datum raad : 1 februari 2021

Agendapunt raad : 9

Samenvatting voorstel

De gemeente Cuijk heeft het voornemen om de voormalige basisschool- en gymzaallocatie aan de Mgr. Zwijsenstraat in de wijk de Valuwe in Cuijk te herontwikkelen. Het schoolgebouw en de gymzaal zijn reeds gesloopt. Daarvoor in de plaats worden een appartementengebouw met 14 appartementen en 10 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben gedurende zes weken inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Dit betekent dat het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan respectievelijk vastgesteld en gewijzigd vastgesteld kunnen worden. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voorstel besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat';
2. de ingekomen zienswijze van ProRail ontvankelijk te verklaren en ter tegemoetkoming hieraan een wijziging door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat', een en ander zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat' en ontwerp beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijsenstraat';
3. het bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat' met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPCuMgrZwijsenstr-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in (de toelichting op) het raadsvoorstel en de onder 2. genoemde zienswijzennota;
4. het beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijsenstraat ongewijzigd vast te stellen;

5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Financiën

Grondexploitatie

De gemeente Cuijk is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld welke een positief resultaat laat zien. Eventuele planschadekosten kunnen worden gedekt uit deze grondexploitatie. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd.

- Het programma voorziet in grondgebonden en gestapelde woningbouw;
- Het programma voorziet in de vastgestelde woningbouwbehoefte Cuijk/De Valuwe;
- Het betreft een positieve grondexploitatie.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk, omdat het een planologische procedure betreft. Indien de te ontvangen leges en bijdragen leiden tot een aanpassing van de begroting, dan worden deze meegenomen in de reguliere P&C-cyclus, welke wordt gedeeld en besproken met de fusiepartners.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb) en Gemeentewet.

Communicatie en participatie

Omgevingsdialoog (geen voorontwerp).

In het voortraject van voorliggend plan heeft op 5 september 2019 een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is een omgevingsvisie opgesteld voor deze locatie (en de andere voormalige schoollocatie aan de Robijnlaan). Omdat de omgeving op deze manier al bij de planvorming is betrokken, wordt voor dit plan geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd.

Wettelijk/bestuurlijk vooroverleg.

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan de belanghebbende instanties, te weten De Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas en de veiligheidsregio (Brandweer) Brabant-Noord.. Door de Provincie wordt aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen, waardoor er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. De brandweer was positief.

Het Waterschap Aa en Maas heeft geen inhoudelijke reactie gegeven vanuit haar eigen belangen, maar heeft wel een tekstuele opmerking gemaakt. Deze zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat' (hierna: ontwerp) en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijsenstraat hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek, het Gemeenteblad en Staatscourant en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De ontwerpplannen konden

tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Cuijk, ook gedurende de beperkende maatregelen tijdens de coronacrisis.

Informatieavond

Op 1 oktober 2020 is er een inloopavond georganiseerd in de MFA de Valuwe, waarbij het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan en het voorlopig ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte werd gepresenteerd.

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas zijn actief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Duurzaamheid

Het voorliggende plan betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De woningen worden in elk geval BENG (bijna energie neutraal) gebouwd. Verder zal waar mogelijk bekeken c.q. getracht worden de woningen nog verder te verduurzamen dan wettelijk alsdan reeds is geregeld. Er wordt ruimte geboden voor de toepassing van zonnepanelen (op daken en gevels). De hoeveelheid verharding zal zoveel mogelijk worden beperkt en regenwater zal op eigen terrein worden opgevangen. Tevens wordt het terrein groen ingericht. Deze groene inrichting heeft een functie voor de opvang van regenwater en ter voorkoming van hittestress. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen zoals hout.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Niet van toepassing

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De gemeente Cuijk heeft het voornemen om de voormalige basisschool- en gymzaallocatie aan de Mgr. Zwijsenstaat in de wijk de Valuwe in Cuijk te herontwikkelen. Het schoolgebouw en de gymzaal zijn reeds gesloopt. Daarvoor in de plaats worden een appartementengebouw met 14 appartementen en 10 grondgebonden woningen gerealiseerd. Tevens voorziet het plan in de mogelijkheid in grondgebonden woningen op de locatie van het beoogde appartementencomplex.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied



Impressie toekomstige situatie

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat'.

In de paragraaf 'Financiële consequenties' is de reden hiervan (het kostenverhaal is anderszins verzekerd) reeds aangegeven.

2. de ingekomen zienswijze van ProRail ontvankelijk te verklaren en ter tegemoetkoming hieraan een wijziging door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat', een en ander zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat en ontwerp beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijsenstraat'.

Er is één zienswijze ingediend, te weten door ProRail, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht, per brief d.d. 20 oktober 2020, ontvangen op 22 oktober 2020. In de als bijlage toegevoegde 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat en ontwerp beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijsenstraat' is deze zienswijze inzake trillinghinder vanwege spoorverkeer samengevat en voorzien van een reactie. De conclusie is dat, dat deze zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. De wijziging heeft betrekking op paragraaf 4.1.7 (Trillingen) van de toelichting (bijlage 2).

Aanvulling 26 januari 2021 (erratum): Naast de wijziging van de toelichting vindt ook aanvulling van de regels plaats. In lijn met het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Cuijk Centrum, Kop Molenstraat' wordt ook in het bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat' een voorwaardelijke bepaling opgenomen bij de bouwregels (regel in nieuw lid 7.3).

3. het bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijsenstraat' met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPCuMgrZwijsenstr-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in (de toelichting op) het raadsvoorstel en de onder 2. genoemde zienswijzennota.

De commissie Ruimte heeft op 7 september 2020 het ontwerp bestemmingsplan als een positieve ontwikkeling aangemerkt en heeft ingestemd met het voortzetten van de bestemmingsplanprocedure. Het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken heeft gedurende de periode van vanaf 23 september tot en met 3 november 2020 (6 weken) voor zienswijzen ter inzage gelegen.

Op de als gevolg van de zienswijze van ProRail doorgevoerde wijziging is hiervoor reeds ingegaan. Er zijn verder - behoudens de wijziging van de naam en bestanden set wegens het omzetten van ontwerp bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan - geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Met het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijssenstraat' wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

4. Het beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijssenstraat ongewijzigd vast te stellen.

Ook heeft het ontwerp beeldkwaliteitsplan gedurende 6 weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Voor het geval de gemeente verweer dient te voeren ten aanzien van een ingesteld beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening tegen het vastgestelde bestemmingsplan, wordt zoals gebruikelijk voorgesteld de afhandeling daarvan aan burgemeester en wethouders over te laten. Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van de welstandsnota. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Uitvoering, risico's en evaluatie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, de Staatscourant en De Maasdriehoek. De terinzagelegging vindt plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de publieksbalie in het gemeentehuis te Cuijk op afspraak gedurende openingstijden.

Na de beroepstermijn (tenzij de provincie een aanwijzingsbesluit neemt) treedt het bestemmingsplan in werking. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort totdat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Overige politiek relevante informatie

Niet van toepassing

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijssenstraat' kan gewijzigd worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijssenstraat kan ongewijzigd worden vastgesteld. Er hoeft hiervoor geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure kan aan ons college worden gelaten.

Bijlagen

1. concept raadsbesluit;
2. zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijssenstraat' en ontwerp beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijssenstraat;
3. het bestemmingsplan 'Cuijk, Valuwe, Mgr. Zwijssenstraat', bestaande uit de Regels, Verveelding en Toelichting inclusief de bijlagen behorende bij het bestemmingsplan;
4. het beeldkwaliteitsplan Mgr. Zwijssenstraat;

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt niet tot een wijziging in de raadsplanning.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen
secretaris

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester