

Gemeente Land van Cuijk
t.a.v. Arjen van Beek
Louis Jansenplein 1
5431 BV CUIJK



Beste meneer Van Beek,

Op 5 april 2023 ontvingen wij uw conceptaanvraag voor het realiseren van tijdelijke huisvesting voor basisschool De Nienekes, inclusief het aanleggen van parkeerplaatsen, het realiseren van fietsenstallingen en het maken van een schoolplein met bijbehorende voorzieningen, voor de duur van 15 maanden, nabij de Maasboulevard in Cuijk – kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie A, nummer 6713. In deze brief leest u over het resultaat van de beoordeling van uw verzoek. U leest per onderdeel van uw aanvraag of er aanpassingen nodig zijn. Ook leest u wat belangrijk is voor uw aanvraag.

U kunt een omgevingsvergunning aanvragen

Voor de volgende activiteiten heeft u zeker een omgevingsvergunning nodig:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Inrit/uitweg;
- Werk of werkzaamheden uitvoeren;
- Brandveilig gebruik.

De aanvraag omgevingsvergunning kunt u digitaal aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Bij voorkeur ontvangen wij de aanvraag met alle informatie in één keer. Vermeld bij uw aanvraag omgevingsvergunning het kenmerk van deze conceptaanvraag.

De uitkomst van de beoordeling leest u hieronder.

Extra informatie bij nieuwbouw

Gaat uw aanvraag over volledige nieuwbouw? Dan kan uw architect een digitale ondergrond van de situatietekening opvragen (DWG-bestand) via geometrie@landvancuijk.nl. Teken de nieuwbouw in deze ondergrond in en voeg dit bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Datum

27 juli 2023

Kenmerk

Z2023-00001369

Behandeld door

Ruud van den Broek

Onderwerp

Brief verzoek
definitieve aanvraag

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



Bestemmingsplan

Uw plan voldoet op de volgende onderdelen niet aan de regels van het bestemmingsplan 'Cuijk, De Valuwe' met de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering':

	Artikel	strijdigheid
A	Artikel 6.1 Bestemmingsomschrijving Groen	Een tijdelijk schoolgebouw voldoet niet aan de bestemmingsomschrijving voor de enkelbestemming 'Groen'
B	Artikel 6.2.1 Gebouwen Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.	Ook het plaatsen van units wordt gezien als bouwen
C	Artikel 15.2 Bouwregels dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemmingen, mogen op en in de gronden uitsluitend bouwwerken voor de waterkeringsvoorziening worden gebouwd, onder voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag zijn.	Schoolunits zijn niet bedoeld voor de waterkeringsvoorziening
D	Artikel 9.1 Bestemmingsomschrijving Verkeer	Een tijdelijk schoolgebouw voldoet niet aan de bestemmingsomschrijving voor de enkelbestemming 'Verkeer'
E	Artikel 9.2.1 Gebouwen Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.	Ook het plaatsen van units wordt gezien als bouwen

Hieronder leest u wat er nodig is voordat u een omgevingsvergunning aanvraagt:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de voorschriften van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen.

Wij willen meewerken aan uw plan onder de voorwaarde dat vanuit milieu planologisch oogpunt blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar.



Ten aanzien van milieuaspecten (met name geluid) moet bij de exacte situering van de units rekening gehouden worden met het volgende:

De school kan hinder opleveren voor de omliggende woningen. Voor een school is in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG aangegeven dat er een richtafstand geldt van 30 meter tot woningen en andere gevoelige functies. Als de school op kortere afstand van bestaande woningen komt, is een onderbouwing nodig. Hieruit moet blijken waarom er bij de bestaande woningen toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de afwijking van het bestemmingsplan betaalt u € 588,65 meer aan kosten.

Parkeren en inrichting terrein

Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de norm en berekening welke ook in een uitgevoerd verkeersonderzoek is opgenomen. Bij de uitwerking van het plan moet rekening gehouden worden met het verkeersonderzoek. Wij adviseren u de exacte inrichting van het terrein voorafgaand aan een aanvraag omgevingsvergunning af te stemmen met dhr. Nick van der Sterren van Team Civiel & Verkeer.

Advies Welstandscommissie

De tijdelijke omgevingsvergunning wordt niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

Toestemming van het Waterschap Aa en Maas nodig

Voor het realiseren van uw plan heeft u naast de omgevingsvergunning ook toestemming van Waterschap Aa en Maas nodig. Neem hiervoor contact op met Waterschap Aa en Maas via het Waterwetloket (073-61 58 333). Uw contactpersoon van het Waterschap is dhr. Bert Biemans.

Het Waterschap staat positief tegenover uw plan. Voor een definitief advies heeft het Waterschap echter behoefte aan antwoorden op onderstaande concrete vragen om te bepalen in hoeverre het IT-riool kan dienen als berging (overcapaciteit) voor de tijdelijke basisschool- en of dit klimaatrobuust is:

- Waarvan is destijds uitgegaan (aaneengesloten verhard oppervlak)?
- Wat wordt komende 5 jaar nog aan uitbreiding verwacht (exclusief tijdelijke school)?
- Hoeveel bergingsruimte is er nog?
- Wat kan er nog geborgd worden rekening houdende met klimaatveranderingen (m.a.w. buffercapaciteit ook doorrekenen voor bui 90 mm)?

Belangrijk is ook om in gaten te houden of het IT-riool een overloop naar riolering heeft. Hier gaat niet de voorkeur naar uit, omdat dan bij zwaardere regenbuien toch weer regenwater naar de waterzuivering gaat terwijl dit opgevangen moet worden.



Bodemkwaliteit

Uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente blijkt dat er in opdracht van de gemeente een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Hopveld Advies, kenmerk 221115-R1, d.d. 20 april 2023) is uitgevoerd. De conclusie is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de bouw van de tijdelijke units onder de volgende voorwaarden:

- Er moet rekening worden gehouden met de gebruiksbeperkingen die gelden voor een deel van de locatie (perceel 6346). Zo is een restverontreiniging aanwezig met zware metalen waarop een leeflaag is aangebracht. Hierbij is artikel 15 BUS van toepassing, waarbij de verplichting voor eigenaar en gebruiker geldt om de leeflaag in stand te houden. Werkzaamheden in de verontreinigde grond of wijzigingen in het gebruik van het perceel binnen de interventiewaardencontour zijn alleen toegestaan na toestemming van de provincie Noord-Brabant. Werkzaamheden in de leeflaag of de verontreinigde grond betreffen saneringswerkzaamheden waarvoor de bijbehorende documenten opgesteld moeten worden.

Praktisch: wanneer gegraven wordt in perceel 6346 (ook hekken etc. vallen hieronder) moet een BUS-melding worden gedaan via bodemsanering@odzob.nl.

Melding Activiteitenbesluit

U hebt geen melding Activiteitenbesluit milieubeheer nodig voor uw aanvraag. Omdat sprake is van een type A-inrichting, is het aanleveren van een melding Activiteitenbesluit niet nodig.

Publiekrechtelijke beperking Erfgoedwet

Op het perceel is een publiekrechtelijke beperking onroerende zaken opgelegd ten aanzien van de Erfgoedwet. De contour blijkt gebaseerd op verouderde inzichten. Waarschijnlijk hangt de contour samen met monumentennummer 420214. Wat betreft het perceel met de sintelbaan: deze is 'slechts' voor de helft beschermd wat tegenwoordig niet meer mogelijk is. De RCE zal zorgdragen voor een herziening van de begrenzing. Er wordt ten aanzien van uw plan geen beperking of adviesplicht op basis van Rijks monumentale bescherming verwacht. Wij adviseren u voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning de aanvraaggegevens af te stemmen met mevrouw Wendy van Rooij van team Ruimtelijke Ontwikkeling.

Overige aandachtspunten

Vanuit efficiënt ruimtegebruik kunnen de units uit twee bouwlagen bestaan. Wellicht dat de atletiekbaan erom heen kan blijven liggen. Wel dient rekening te worden gehouden met de bouwafstanden tot de dijk. Daarnaast kan worden gedacht aan de gevelbekleding van de tijdelijke units, bijvoorbeeld houten panelen, zie onderstaand voorbeeld.



Het is raadzaam om de omgeving middels een omgevingsdialog op de hoogte te brengen van deze ontwikkeling.

Vraag uw vergunning zo snel mogelijk aan

De beoordeling van uw verzoek vond plaats op basis van de huidige wet- en regelgeving en het beleid. De wet- en regelgeving en het beleid kunnen veranderen. Vraag daarom zo snel mogelijk uw vergunning aan. Veranderingen kunnen namelijk invloed hebben op uw plan.

Wij sluiten deze conceptaanvraag af

De beoordeling van deze conceptaanvraag is met deze brief afgerond. Wilt u een aangepast plan laten beoordelen? Dien dan een nieuwe conceptaanvraag in en verwijst naar het kenmerk van deze conceptaanvraag.

U betaalt € 236,50

Dit zijn de kosten voor het behandelen van uw conceptaanvraag. Deze kosten noemen we leges. Binnenkort krijgt u de rekening. Als u binnen 1 jaar een definitieve aanvraag doet voor dit plan, dan verrekenen wij de kosten voor deze aanvraag.

Bel of mail ons gerust met uw vragen

Wij helpen u graag. U bereikt ons elke werkdag op 0485-854000 of gemeente@landvancuijk.nl. Zorg dat u het zaaknummer bij de hand hebt. Deze staat aan de zijkant van de brief.

Met vriendelijke groet,

Regisseur Omgevingstafel