

Adviesvoorstel BOPA

Categorie	: Adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Onderwerp	: Markt 1, Cuijk: het bouwen van 26 appartementen locatie hoek Markt - Kaneelstraat
Datum Poho	: 14 september 2026
Datum college	: 22 september 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Bouke van Vught
Team	: Vergunningverlening
Nummer adviesvoorstel	: RIS 2026-BOPA-6
Datum raad	: 24 september 2026
Agendapunt raad	: 10a

Voorgesteld advies

Voorgesteld wordt om te adviseren de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsactiviteit voor het bouwen van 26 appartementen op de locatie hoek Markt – Kaneelstraat (31 t/m 31f, 31h, 31j, 31k, 31m, 31n, 31r, 31s, 31u, 31v, 33 t/m 33f, 33h, 33j en 33k) in Cuijk te verlenen.

Samenvatting

Op 7 september 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 26 appartementen op de locatie hoek Markt - Kaneelstraat in Cuijk. Het bouwplan past niet volledig binnen de regels van het omgevingsplan. Daarom is een BOPA nodig om het initiatief mogelijk te maken. Uit de onderbouwing blijkt dat rekening is gehouden met de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en omwonenden gedurende het traject betrokken zijn bij de planvorming.

Beoogd doel

Het verkrijgen van een bindend advies van de gemeenteraad over het verlenen van de omgevingsvergunning voor de BOPA.

Inleiding

Op 7 september 2026 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 26 appartementen. Het initiatief past niet in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het college wil wel medewerking verlenen met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Dit plan valt binnen de vastgestelde lijst van verplicht advies. Dit plan heeft betrekking op het bouwen van meer dan 10 woningen.



Het is aan de gemeenteraad om een advies uit te brengen. Dat is een positief of negatief advies. Het college moet het advies van de gemeenteraad overnemen. Dit betekent dat de vergunning wordt verleend bij een positief advies en dat de vergunning wordt geweigerd bij een negatief advies.

Voortraject

Het oorspronkelijke principeverzoek voorzag in de ontwikkeling van een zorgcomplex voor ouderen. Naar aanleiding van de beoordeling en verdere planvorming is het initiatief gewijzigd naar een woningbouwprogramma dat aansluit bij de gemeentelijke woon(zorg)visie. Het principeverzoek is vervolgens beoordeeld als een kansrijk initiatief.

Op 13 april 2026 is een conceptaanvraag ingediend. In deze fase is het bouwplan verder uitgewerkt en geconcretiseerd en zijn de relevante ruimtelijke aspecten beoordeeld.

Naar aanleiding van dit voortraject heeft de initiatiefnemer op 7 september 2026 een formele aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag is ook getoetst aan:

- evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl);
- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan;
- eventuele instructies van Rijk en provincie;
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan;
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Op basis van de uitgevoerde toetsingen is geconcludeerd dat het initiatief hieraan voldoet.

Argumenten

1.1 Programma afgestemd op woon(zorg)visie

De voormalige pastorie heeft geen toekomstbestendige functie op deze locatie en staat momenteel leeg. Met het voorgestelde woningbouwprogramma wordt een nieuwe, passende invulling aan de locatie gegeven.

Het plan voorziet in de realisatie van 26 appartementen, waaronder nultredenwoningen. Het programma sluit aan bij de uitgangspunten en de zogenoemde streepjescode uit de gemeentelijke woon(zorg)visie.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de onderbouwing blijkt dat rekening is gehouden met de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Er zijn geen relevante nadelige gevolgen voor het milieu of de aanwezige waarden geconstateerd die de ontwikkeling in de weg staan. Bij uitwerking van het bouwplan aan een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te versterken.

1.3 Omwonenden en andere belanghebbenden zijn betrokken bij het plan.

Uit verslaglegging van participatie blijkt dat omwonenden en belanghebbenden zijn betrokken bij totstandkoming van het plan. Er zijn een tweetal informatiebijeenkomsten georganiseerd op locatie en er hebben meermaals individuele gesprekken



plaatsgevonden met directe omwonenden. De verslaglegging toont de resultaten van de participatie en de wijze waarop met de naar voren gebrachte aandachtspunten en zorgen is omgegaan bij de planvorming.

Kantttekeningen

1.1 Individuele belangen omwonenden

Ondanks de maatregelen die zijn getroffen om de gevolgen van het plan voor direct omwonenden zoveel mogelijk te beperken, bestaan bij enkele omwonenden nog zorgen over de gevolgen van de ontwikkeling voor de woon- en leefkwaliteit.

Zorgen hebben onder meer betrekking op privacy en het behoud van het uitzicht. Bij de uitwerking van het plan is, binnen de mogelijkheden van het initiatief, rekening gehouden met deze belangen, maar zorgen kunnen niet volledig worden weggenomen.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Artikel 16.15a van de Omgevingswet en het raadsbesluit Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 29 juni 2023 (RIS 2023-R-101), laatst gewijzigd op 4 april 2026.

Financiën

Dit adviesvoorstel heeft geen financiële consequenties.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag is als bijlage bij dit adviesvoorstel gevoegd (zie 'Bijlage 12 participatieverslag')

Communicatie/afstemming

Het door het college genomen besluit, de [verleende/geweigerde] omgevingsvergunning, wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De overweging van de raad wordt hierin meegenomen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Vervolg(traject)

Het advies dat door de raad wordt uitgebracht is bindend. Het college is verplicht om het advies over te nemen en op basis daarvan een besluit te nemen. Het besluit van het college wordt gepubliceerd op de vastgestelde wijze.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Advies (concept);
- a. Omgevingsvergunning (concept) met bijlagen;
 - 1. Verzoekformulier;
 - 2. Ruimtelijke motivering Cuijk, Markt 1;
 - 3. Bijlagen 1 t/m 11;
 - 4. Bijlage 12 participatieverslag;
 - 5. Tekeningen.



Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

Johan Postma

de burgemeester,

Marieke Moorman