

Zienswijzennota ontwerpwijzigingsplan 'Beers NB, CPO-3'

Aanleiding

Het plangebied ligt aan de Prinsenstal te Beers (5437 DB), ter plaatse van de voormalige gemeentewerf. Het plan heeft als doel het mogelijk maken van negen rijwoningen voor starters met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpwijzigingsplan 'Beers NB, CPO-3 (hierna: ontwerp) met ingang van woensdag 29 juli 2020 tot en met dinsdag 8 september 2020 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. Het ontwerp kon tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Cuijk, ook gedurende de beperkende maatregelen tijdens de coronacrisis. In de bekendmaking is opgenomen dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpwijzigingsplan kenbaar kan maken bij Burgemeester en Wethouders.

Vooroverleg

In het kader van vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is het webformulier 'Inventarisatie belangen gemeente' ingevuld en aangeleverd op 28 juli 2020. De uitkomst was "Het door u ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen."

Ingekomen zienswijzen

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas zijn actief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan op dinsdag 28 juli 2020. Het Waterschap Aa en Maas heeft laten weten geen zienswijze te hebben per email op 29 juli 2020.

Naar aanleiding van de bekendmaking van het ontwerp is één zienswijze ontvangen van:

1. Dhr. J-P. van Beuningen, in hoedanigheid als voorzitter van de Tennisvereniging Play Back, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel 40215249, Rijtjes 6, 5441XG te Oeffelt, ingekomen op 7 september 2020.



Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat het bij de besluitvorming kan worden betrokken. De tennisbanen van Tennisvereniging Play Back (hierna: de tennisvereniging) grenzen aan de planlocatie.

Weergave van de inhoud

De inhoud van de zienswijze is geparafraseerd weergegeven. Dit betekent niet dat het college van burgemeester en wethouders geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen zienswijze. De zienswijze is integraal betrokken bij de besluitvorming.

Inhoud

De tennisvereniging is voorstander van woningbouw voor starters in Beers. Echter, dat mag niet ten koste gaan van de gebruiksmogelijkheden van de tennisvereniging. De korte afstand tussen de geplande woningen en de tennisvereniging heeft tot zorgen geleid, met name over de relatie tussen de aspecten geluid en licht en het bieden van een goed woonklimaat. In het voortraject zijn deze zorgen naar voren gebracht bij de gemeente met het verzoek maatregelen te nemen en deze schriftelijk vast te leggen. De tennisvereniging vraagt het volgende:

1. De gemeente gaat op haar kosten de verlichting vervangen zodat er conform de wet en regelgeving gebouwd kan worden. De gemeente garandeert wel dat de hoeveelheid licht voor het tennissen op alle banen boven de norm blijft die daarvoor door de KNLTB is gesteld.
2. De gemeente draagt op haar kosten zorg voor een afscheiding bestaande uit een wal grond van minimaal 1,5 meter hoog met daarop een 2 meter hoge kokosafscherming voor optimale geluidsisolatie.
3. De gemeente communiceert naar de bewoners van de nieuwe woningen dat deze zich in een gemengd gebied bevinden, waardoor het leef- en woonklimaat minder gewaarborgd is dan in een gebied met bestemming wonen.
4. De huidige exploitatie en activiteiten van Play Back komen door de nieuwbouw niet in het geding.
5. Wij gaan ervan uit dat de bovenstaande afspraken worden vastgelegd in een schriftelijke toezegging van het college, voordat het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld.

Afweging

1. In het ontwerpwijzigingsplan is onderzoek gedaan naar de lichtinval vanuit de tennisvereniging op de geplande woonpercelen. De gemeente heeft bureau KYBYS dit voorjaar opdracht verstrekt om een oplossing aan te dragen voor de geconstateerde lichtinval vanuit de tennisvereniging. De oplossing moet deze lichtinval wegnemen, maar moet ook inhouden dat de tennisbanen voldoende licht op de banen blijven houden, zodat voldaan wordt aan de eisen van de KNLTB. KYBYS heeft het in lichtoplossingen voor sportvelden gespecialiseerde bedrijf Oostendorp ingeschakeld om lichtmetingen te laten verrichten en te komen met (meerdere) opties. Deze opties zijn eind juli besproken met de tennisvereniging en hen is de mogelijkheid geboden om aan te geven voor welke variant hun voorkeur uitgaat. Deze variant zal in het najaar in opdracht van de gemeente Cuijk worden geïnstalleerd. Het onderzoek naar de lichtinval is opgenomen in de bijlage van de toelichting van het wijzigingsplan.

2. De gemeente zal tussen de tennisbanen en de te bouwen woningen een aarden wal van minimaal 1,50 hoog aanbrengen. Daar bovenop zal een wand van kokosschermen worden geplaatst van 2.00 meter hoog. De kokosschermen zijn in meerdere uitvoeringen leverbaar, maar in overleg met de tennisvereniging is gekozen voor de variant die naast een visuele afscheiding ook zorgt voor geluidsisolatie.
3. In het ontwerpwijzigingsplan wordt in paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering van de toelichting ingegaan op de typologie van het gebied. Daarbij is juist niet uitgegaan van een gemengd gebied of een gebied met functiemenging en wel van een rustige woonwijk, grenzend aan een gemengd gebied (centrumgebied Beers). Door uit te gaan van laatstgenoemde situatie is het afwegingskader voor een acceptabel woonklimaat zwaarder dan bij een gemengd gebied. De onderzoeken naar geluidproductie en lichtinval zijn gebaseerd op het 'zwaardere' afwegingskader en de maatregelen zijn hierop afgestemd.

In gesprekken met de initiatiefnemer van de woningbouw, CPO Prinsenstal Beers, is gecommuniceerd dat de woningbouwlocatie blijvende beperkingen heeft ten opzichte van andere woonstraten. De initiatiefnemer heeft de beperkingen geaccepteerd en weet dat de woningen naast een tenniscomplex ligt met bestaande gebruiksmogelijkheden. In de nog te sluiten koopovereenkomsten zal een regeling worden opgenomen waardoor ook volgende kopers van de woningen de aanwezigheid van de tennisvereniging als achterburen dienen te accepteren.

4. In het wijzigingsplan is afdoende rekening gehouden met de bestaande planologische gebruiksmogelijkheden van de tennisvereniging. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de tennisvereniging en door het opnemen van een artikel in de koopovereenkomsten ontstaat extra rechtszekerheid voor de tennisvereniging.
5. De gemeente zal de mondelinge afspraken schriftelijk aan de tennisvereniging bevestigen voordat het wijzigingsplan in werking treedt.

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen of niet vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan.

In de toelichting:

1. In paragraaf 2.2 Toekomstige situatie is figuur 4 vervangen door een aangepaste afbeelding van de stedenbouwkundige opzet. In de aangepaste afbeelding is de diepte van de achtertuinen correct weergegeven, in overeenstemming met de Verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan. De aanpassing heeft derhalve geen gevolgen voor de uitgevoerde onderzoeken, de regels of de verbeelding.
2. Paragraaf 4.4.3 Conclusie is aangevuld met de uitkomsten en maatregelen voor het aspect 'Maatregelen lichthinder'. De uit te voeren maatregelen volgen het als best beoordeelde scenario voor voldoende licht op het tenniscomplex en weinig lichtinval bij de geplande woningen (optie 1).
3. Paragraaf 4.9.4 Vervolgonderzoek bodem komt te vervallen aangezien geen vervolgonderzoek noodzakelijk was.

4. In paragraaf 6.2.1 Vooroverleg is de groen gemarkeerde tekst vervangen door de tekst 'Zienswijzennota ontwerpwijzigingsplan Beers NB, CPO-3' (zie bijlage 10)'.
5. In paragraaf 6.2.2 Vaststellingsprocedure is de groen gemarkeerde tekst vervangen door de tekst: "In deze periode is één zienswijze kenbaar gemaakt. In de 'Zienswijzennota ontwerpwijzigingsplan Beers NB, CPO-3' (zie bijlage 10), is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van commentaar. Voorliggend wijzigingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze."
6. In de Bijlage van de toelichting is het aanvullend lichthinderonderzoek bijgevoegd.

In de regels:

7. In de bestemmingsomschrijving van de artikel 3 Groen wordt 'sport' toegevoegd. Dit gebruik was ter plaatse reeds toegestaan in de vigerende bestemming 'Centrum - 2' van bestemmingsplan 'Beers NB'. Een deel van de gewenste afscheiding (grondlichaam en Kokoswall) tussen de geplande woningen en de tennisvereniging komt in de bestemming 'Groen' te liggen. Door deze toevoeging blijft het gebruik voor 'sport' mogelijk. De bijbehorende bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (maximum bouwhoogte 3 meter) wordt niet aangepast. Deze regeling sluit aan bij de bouwmogelijkheden van de aangrenzende gronden (tenniscomplex).

In de verbeelding:

8. Naar aanleiding van de definitieve controle van de stedenbouwkundige schets, bouwtekeningen (situering), bestemmingsvlakken en civieltechnische tekening zijn enkele zeer kleine wijzigingen aangebracht in enkele vlakken en lijnstukken.

Slotconclusie

Het wijzigingsplan 'Beers NB, CPO-3' kan met inachtneming van de ambtshalve wijzigingen gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 22 september 2020.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,
mr. W.A.G. Hillenaar

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