



Beslissing van de raad van de gemeente Cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen"

1. Overwegingen

1.1 Aanleiding

Op 2 juli 2007 heeft de raad besloten om het bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" in procedure te brengen. Het plan is opgesteld om in het centrum van Cuijk een woonzorgzone/woonzorgas te kunnen realiseren. Het plan voorziet in de bouw maximaal 438 woningen en wooneenheden in de koop- en huursector en maximaal 16 grondgebonden woningen in het noordelijke deel van het plangebied. De woonzorgas is onderdeel van de Maasoeverzone, waarvoor de raad in 2005 een Masterplan en Beeldkwaliteitsplan heeft vastgesteld. Voor een onderdeel van de woonzorgas, Hof V aan de Deken van de Ackerhof, is een apart bestemmingsplan vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

1.2 Bevoegdheid beslissing omtrent vaststelling

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen berust ingevolge artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad.

1.3 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" heeft met ingang van 30 augustus 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één inspraak reactie ingediend door de heer G.W. Hendriks, Vorstendom 1, 5431 DC te Cuijk. De inspraakreactie richt zich tegen deelgebied Hof V, waarvoor inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan geldt.

1.4 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Met betrekking tot het moederplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" heeft overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. In het kader van dit vooroverleg zijn reacties van de volgende instanties binnengekomen:

- Rijkswaterstaat Directie Noord Brabant;
- Rijkswaterstaat Limburg;
- Waterschap AA en Maas;
- VROM Inspectie;
- Provincie Noord-Brabant;
- Gemeente Mook en Middelaar.

De opmerkingen en adviezen van deze instanties zijn, voor zover gegrond, verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan. De wijze waarop is vastgelegd in het "Eindverslag inspraakprocedure betreffende het voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" dat samen met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

1.5 Toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1b en c is de publicatie toegezonden aan:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- VROM Inspectie;
- Waterschap Aa en Maas;
- Rijkswaterstaat;

1.6 Ingekomen reacties naar aanleiding van toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de toezending van de kennisgeving inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" zijn zienswijzen ingediend door:

1. Provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap AA en Maas;
3. Rijkswaterstaat Noord-Brabant;

1.7 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 15 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bekendgemaakt is dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Vervolgens kan de raad beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Worden er zienswijzen ingediend, dan betreft de raad deze in de besluitvorming.

1.8 Ingekomen zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" is één zienswijzen ingekomen van De heer G.W. Hendriks, Vorstendom 1, 5431 DC Cuijk.

2. Beoordeling van de ingekomen zienswijzen

Met betrekking tot de beoordeling van de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen". De Nota van Zienswijzen maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit. Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan staan deze vermeld in de Nota van Wijzigingen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen".

Ontvankelijkheid

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juli 2010 gedurende zes weken, derhalve tot en met 25 augustus 2010 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoet tevens aan de overige ontvankelijkheidseisen zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. De ingebrachte opmerkingen en adviezen zijn aanleiding om de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling te wijzigen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

De doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn vastgelegd in de Nota van Wijzigingen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen". De Nota van Wijzigingen maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit.

3. Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft algemene wijzigingen in de naamgeving en de bestandenset, wijzigingen met het oog op een goede afstemming met andere bestemmingsplannen en wijzigingen met het oog op een goede inpassing van het bouwplan. Ook deze wijzigingen staan beschreven in de hiervoor genoemde Nota van Wijzigingen.

4. Exploitatieplan

Het plan wordt gerealiseerd door woonmaatschappij Mooiland/Maasland. Deze corporatie is zowel verantwoordelijk voor de grond- alsook de opstalexploitatie. Dit is inclusief mogelijke aanspraken op planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro.

Tussen woningcorporatie Mooiland/Maasland en de gemeente is een overeenkomst gesloten. Basisuitgangspunt in deze overeenkomst voor de gemeente in financiële zin is kostenneutraliteit.

Verder is in de overeenkomst bepaald dat Mooiland/ Maasland de lusten en lasten draagt van alle met de grond- en opstalexploitatie gepaard gaande activiteiten en werkzaamheden in het betreffende exploitatiegebied, met uitzondering van de kosten i.v.m. de te doorlopen planologisch-juridische procedures, supervisie en de kosten van archeologisch vooronderzoek. De geraamde kosten voor de gemeente zijn opgenomen in de gemeentelijke begroting.

Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd. Het is niet noodzakelijk dat er een exploitatieplan wordt vastgesteld aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

5. Besluit

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 23 mei 2011;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 maart 2011;

onder verwijzing naar de tot dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Cuijk, Cuijkse Cantheelen" ;

onder verwijzing naar de tot dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van Wijzigingen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan Cuijk, Cuijkse Cantheelen" ;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

- A. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" met IMRO- nummer "NL.IMRO.1684.07BPCantheelen-VA01";
- B. het bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.07BPCantheelen-VA01" en ondergrond "o_NL.IMRO.1684.07BPCantheelen-VA01.dwg" gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan vast te stellen,

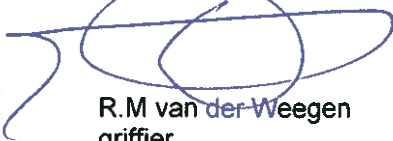
én

het IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.07BPCantheelen-VA01" te veranderen naar "NL.IMRO.1684.07BPCantheelen-OH01" nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt;

- C. de Inspectie VROM en de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 20 juni 2011.

De raad voornoemd,



R.M. van der Weegen
griffier



Mr. W.A.G. Hillenaar
voorzitter



Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen"

Publicatie ontwerpbestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen"

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" met ingang van 15 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarnaast is het plan aangemeld bij de provincie Noord-Brabant, het waterschap AA en Maas, het ministerie van VROM en Rijkswaterstaat.

In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Vervolgens beslist de raad omtrent de vaststelling van het plan. Worden er zienswijzen ingediend, dan betreft de raad deze in de besluitvorming.

Ingekomen zienswijze

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" zijn zienswijzen ingediend door:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, ontvangen op 5 augustus 2010;
2. Waterschap AA en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, ontvangen op 6 augustus 2010;
3. Rijkswaterstaat Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 's-Hertogenbosch, ontvangen op 23 augustus 2010;
4. De heer G.W. Hendriks, Vorstendom 1, 5431 DC Cuijk, ontvangen op 24 augustus 2010.

Beoordeling van de ingekomen zienswijzen

Ontvankelijkheid

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juli 2010 gedurende zes weken, derhalve tot en met 25 augustus 2010 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige ontvankelijkheidseisen zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Inhoudelijke beoordeling

Zienswijze reclamant 1. provincie Noord-Brabant

Inhoud van de zienswijze

Toelichting

De zienswijze betreft het aantal nieuw te bouwen woningen. Het bestemmingsplan leidt tot een aanzienlijke kwantitatieve overcapaciteit, mede in relatie tot de harde plancapaciteit voor Cuijk. Daarnaast geeft het plan geen inzicht in de noodzaak van het aantal te bouwen woningen. Kwantitatief is er aan voorliggend bestemmingsplan geen behoefte. Het plan geeft geen inzicht in afspraken die daarover in het regionale planningsoverleg gemaakt moeten worden. Het plan is in strijd met de artikelen 2.16 en 4.1.5, onder b, juncto artikel 4.1.8, lid 3 Verordening Ruimte fase 1.

Beoordeling

Thans geldt de Verordening Ruimte Noord Brabant 2011. De regels voor de nieuwbouw van woningen zijn opgenomen in artikel 3.5: Regels voor nieuwbouw van woningen:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording van de wijze waarop:

- a de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw."

In de toelichting wordt nader onderbouwd op welke wijze het bestemmingsplan past in de plancapaciteit en de regionale afspraken daarover. Uit de toelichting blijkt dat het plan in een behoefte voorziet. Hiermee wordt voldaan aan de Verordening Ruimte. Aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

Conclusie

De door de provincie Noord-Brabant ingediende zienswijze is gegrond. Door aanpassing van de toelichting wordt aan de zienswijze tegemoetgekomen.

Zienswijze reclamant 2. Waterschap AA en Maas

Inhoud van de zienswijze

Toelichting

De gemaakte afspraken gebaseerd op een ontwerp-bui van T=10 worden gerespecteerd. Dit komt overeen met een bergingsbehoefte van 1200 m³.

In de loop der tijd zijn de watertoetsinzichten veranderd. Tegenwoordig wordt uitgegaan van een ontwerp-bui van T=10+10%. Dit levert een aanzienlijk grotere bergingsbehoefte op namelijk 2027 m³. Gevraagd wordt de waterparagraaf aan te passen door de berekening met de HNO-tool toe te voegen en een globale oplossing te geven voor de te bergen hoeveelheid hemelwater.

Verbeelding

De beschermingszone van de waterkering, de Maasdijk, is niet correct op de verbeelding weergegeven. Verzocht wordt deze aan te passen volgens de bijlage, tevens zal een digitaal bestand worden verstrekt waarop de beschermingszones staan aangegeven.

Regels

Gevraagd wordt in artikel 1 "Begrippen" het begrip "Waterhuishoudkundige voorzieningen" toe te voegen:

Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekranten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.

Beoordeling

Toelichting

Het Waterschap vraagt om rekening te houden met een grotere bergingsbehoefte. Een grotere berging wordt verkregen door of een extra riool of een groter riool. Gezien de situatie ter plaatse is de realisatie van een grotere berging fysiek niet mogelijk:

- a. in de "Verlengde Kerkstraat" is een dubbel rioolstelsel voorzien;
- b. het betreft 2 infiltratie-riolen naast elkaar, elk met een doorsnede van 800 millimeter;
- c. in de "Verlengde Kerkstraat" is geen ruimte aanwezig voor het situeren van een 3e riool;
- d. het aanleggen van een rioolsysteem met een grotere doorsnede dan 800 millimeter is eveneens niet mogelijk;
- e. een groter riool vraagt een diepere ligging en dat is door de gemiddelde hoogwaterstand ter plaatse niet mogelijk.

Geconcludeerd moet worden dat een grotere bergingscapaciteit niet mogelijk is. De geplande waterberging wordt voldoende geacht. De gemeente respecteert de eerder gemaakte afspraken.

Verbeelding

De digitale bestanden, met daarop de juiste beschermingszone van de Maasdijk, waren ten tijde van het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan nog niet beschikbaar.

De aangegeven beschermingszone zal op de verbeelding worden overgenomen.

Regels

Aan de begrippenlijst (artikel 1) zal het begrip "Waterhuishoudkundige voorzieningen" worden toegevoegd.

Conclusie

De door het Waterschap AA en Maas ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. Door aanpassing van de verbeelding en de regels wordt aan de bezwaren tegemoetgekomen.

De ingebrachte opmerkingen zijn voor ons aanleiding om de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling (verbeelding en regels) te wijzigen. Ook de toelichting zal worden aangepast.

Zienswijze reclamant 3. Rijkswaterstaat

Inhoud van de zienswijze

Toelichting

Verzocht wordt in de hoofdstukken "Beleidskader" en "Uitvoeringsaspecten" van de toelichting een paragraaf op te nemen inzake de Beleidsregel grote rivieren.

Verbeelding

Op het buitendijkse deel van de Maas dient een dubbelbestemming "Waterstaat-Stroomvoerend Rivierbed" opgenomen te worden. De dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" te ruim ingetekend. Deze bestemming is enkel van toepassing op de waterkerende dijk en de daarbij behorende beschermingszone.

Regels

In de regels dient de dubbelbestemming "Waterstaat-Stroomvoerend Rivierbed" te worden opgenomen. Activiteiten binnen deze bestemming zijn pas mogelijk na een positief advies van de waterbeheerder, zijnde Rijkswaterstaat Dienst Limburg. Daarnaast is een watervergunning noodzakelijk.

Inhoudelijke beoordeling

Toelichting

De toelichting wordt aangepast conform de zienswijze van Rijkswaterstaat.

Verbeelding.

Op het buitendijkse deel van de Maas wordt de dubbelbestemming "Waterstaat-Stroomvoerend Rivierbed" opgenomen. De dubbelbestemming "Waterstaat- Waterkering" wordt aangepast.

Regels

In de regels wordt de dubbelbestemming "Waterstaat-Stroomvoerend Rivierbed" opgenomen.

Conclusie

De door Rijkswaterstaat ingediende zienswijzen zijn gegrond. Door aanpassing van de toelichting, verbeelding en de regels wordt aan de bezwaren tegemoetgekomen.

De ingebrachte opmerkingen zijn voor ons aanleiding om de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling (verbeelding en regels) te wijzigen. Ook de toelichting zal worden aangepast.

Zienswijze reclamant 4. G.W. Hendriks

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze heeft louter en alleen betrekking op het deelgebied Cuijkse Cantheelen Hof V. Voor dit deelgebied is op 9 november 2009 een bestemmingsplan vastgesteld. Reclamant is het met het vaststellingsbesluit niet eens en heeft daartegen beroep ingesteld. De argumenten uit het beroepsschrift worden in de zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, Cuijkse Cantheelen" als letterlijk herhaald en ingelast beschouwd.

Inhoudelijke beoordeling

De argumenten uit het beroepsschrift zijn door de raad beantwoord in een verweerschrift. Op 1 december 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het beroep van de heer Hendriks ongegrond verklaard. Door reclamant zijn in deze zienswijze geen nieuwe argumenten aangevoerd dan die waarover de Afdeling uitspraak heeft gedaan. Er bestaat daarom geen aanleiding (meer) om in het kader van deze procedure opnieuw inhoudelijk op de zienswijze in te gaan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Eindconclusie

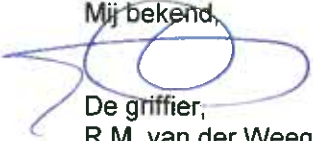
Ontvankelijkheid

Reclamanten dienen in hun zienswijzen ontvankelijk te worden verklaard.

De zienswijzen van reclamanten 1, 2 en 3 zijn gegrond. De zienswijze van reclamant 4 is ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Cuijk van: 20 juni 2011

Mij bekend,


De griffier,
R.M. van der Weegen

Nota van Wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan “Cuijk, Cuijkse Cantheelen”

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting

1. In de toelichting wordt nader onderbouwd op welke wijze het bestemmingsplan past in de plancapaciteit en de regionale afspraken daarover. Paragraaf 3.2 , 3.4 en 3.5 zijn gewijzigd.
2. In de hoofdstukken “Beleidskader” en “Uitvoeringsaspecten” van de toelichting is een paragraaf opgenomen inzake de Beleidsregel grote rivieren. In de paragraaf Externe Veiligheid wordt ingegaan op het transport van gevaarlijke stoffen over de Maas.

Verbeelding

1. De beschermingszone van de Maasdijk is op de verbeelding overgenomen conform de door het waterschap aangeleverde digitale bestanden.
2. Op het buitendijkse deel van de Maas wordt de dubbelbestemming “Waterstaat-Stroomvoerend Rivierbed” opgenomen. De dubbelbestemming “Waterstaat- Waterkering” wordt aangepast (minder ruim ingetekend).

Regels

1. Aan de begrippenlijst (artikel 1) zal het begrip “Waterhuishoudkundige voorziening” worden toegevoegd.
2. In de regels wordt de dubbelbestemming “Waterstaat-Stroomvoerend Rivierbed” opgenomen.
3. Aan artikel 4 Groen wordt aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd 4.1 b “natuurdoeleinden waaronder natuurvriendelijke oevers”.

Ambtshalve wijzigingen

Algemeen

1. In het plan wordt ontwerp-bestemmingsplan vervangen door bestemmingsplan.
2. De IMRO bestandenset wordt aangepast ten behoeve van de vaststelling.

Regels

1. In de regels wordt in artikel 1.41 het begrip “hoofdgebouw” als volgt aangepast:
Een hoofdgebouw is een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de bijbehorende geheel of gedeeltelijk overdekte parkeervoorziening.
2. In de regels wordt aan artikel 8.2.1 onder b onder 2, bouwregels voor het hoofdgebouw, voor de bebouwde oppervlakte per toren een ontheffingsmogelijkheid opgenomen tot maximaal 350 m² (17 +10% x 17 + 10%).
3. Artikel 6 Water wordt met het oog op eenduidige bestemmingen binnen de gemeente vervangen door Artikel 6 Water – Vaarweg. De inhoud van dit artikel komt overeen met die in ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied 2010”.
4. Artikel 13 Water – Waterkering wordt met het oog op eenduidige bestemmingen binnen de gemeente aangepast aan de bestemming Water- Waterkering uit het ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied 2010” .

5. Aan artikel 8.4 onder f: na het eerste lid 1. woningbouw; wordt het woord "of" toegevoegd; aan lid 2. wordt toegevoegd: "en voldaan wordt aan de "Parkeernota Cuijk 2007-2015, Slim Parkeren"".

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Cuijk van: 20 juni 2011

Mij bekend,
De griffier,



R.M. van der Weegen