



Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Beers NB, CPO-2
Datum college : 20 december 2016
Portefeuillehouder : R.G. Poel
Afdeling : Ontwikkeling
Commissie : Ruimte
Contactpersoon : Mattijs Brugman
E-mailadres : Mattijs.Brugman@cgm.nl
Telefoonnummer : 0485-396713

In te vullen door de griffie

Nummer raadsvoorstel : 2017-05
Datum commissie : 30 januari 2017
Agendapunt commissie : 6
Datum raad : 13 februari 2017
Agendapunt raad : 11

Samenvatting voorstel

De vereniging CPO Woningbouw Beers 2 heeft een verzoek ingediend om woningbouw te realiseren ten zuiden van de Bokkerijershof te Beers. Vanuit gemeentelijk initiatief worden ook vrije kavels mogelijk gemaakt. Het geldende bestemmingsplan 'Beers NB' laat de woningbouw slechts deels toe, zodat een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Hiertoe is het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan 'Beers NB, CPO-2' ter inzage gelegd. Er zijn meerdere inspraakreacties en zienswijzen ingekomen. Het vast te stellen bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp op onderdelen aangepast en kan gewijzigd vastgesteld worden door uw raad. Het plangebied is welstandsvrij verklaard.

Voorstel besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Beers NB, CPO-2";
2. het bestemmingsplan "Beers NB, CPO-2" met IMRO-code NL.IMRO.1684.01BPcpo2-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen, zoals omschreven in de overwegingen;
3. aan gedeputeerde staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 Wro gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit te mogen publiceren;
4. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Financiële consequenties

De financiële consequenties zijn op 1 maart 2016 afgestemd met B. van Deurzen van het team Financiën met als resultaat → akkoord.

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zullen ten laste worden gelegd van de grondexploitatie van het project CPO Beers 2.

In het voorliggende geval is sprake van het creëren van de mogelijkheid tot realisatie van hoofdgebouwen. Hierbij is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Aangezien de gronden volledig in eigendom van de gemeente zijn, kan het kostenverhaal worden geregeld middels de grondverkoop. Het opstellen van een exploitatieplan op basis van de Bro is dan ook niet noodzakelijk.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.
Welstandsnota Cuijk 2013, Oplegnotitie op Welstandsnota Cuijk 2013.

Communicatie en participatie

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd met publicaties in de Maasdriehoek, de Staatscourant, de website www.cuijk.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De indieners van een zienswijze worden actief op de hoogte gesteld van het raadsbesluit en de beroepstermijn.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

n.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De vereniging CPO Woningbouw Beers 2 heeft een verzoek ingediend om woningbouw te realiseren ten zuiden van de Bokkerijershof te Beers. Vanuit gemeentelijk initiatief worden ook vrije kavels mogelijk gemaakt. Het geldende bestemmingsplan 'Beers NB' laat de woningbouw slechts deels toe, zodat een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Het plangebied is welstandsvrij verklaard.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Inspraakprocedure

Overeenkomstig artikel 2 lid 1 en artikel 4 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Beers NB, CPO-2" gedurende 6 weken ter inzage gelegd met ingang van 23 maart 2016 tot en met 29 april 2016.

In de publicatietekst is gewezen op de informatieavond in de raadzaal van het gemeentehuis te Cuijk, van 19:00 uur tot 21:00 uur op dinsdag 29 maart 2016. Gezien de aard van avond, het brengen van informatie aan veel mensen, is geen verslag gemaakt. Tijdens de avond is gewezen op de mogelijkheid om een schriftelijke of mondelinge (op afspraak) inspraakreactie in te dienen.

De bewoners van Burg. Thijssenstraat 11 t/m 35 (oneven) en 14 t/m 18 (even) en de voorzitter van de tennisclub Play Back (Grotestraat 10 Beers) zijn op 23 maart 2016 per brief op de hoogte gebracht van de informatieavond en de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Deze groep was reeds in een eerder stadium uitgenodigd voor een gesprek over de woningbouwontwikkeling.

Er zijn meerdere reacties ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties, de afwegingen en de aanpassingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de 'Nota van inspraak en ambtshalve wijzigingen betreffende het voorontwerpbestemmingsplan "Beers NB, CPO-2"' (hierna: inspraaknota). De twee belangrijkste openstaande onderdelen uit het voorontwerpbestemmingsplan, de verkeersontsluiting en de groenstrook, hebben in het ontwerpbestemmingsplan een definitieve invulling gekregen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 5 oktober 2016 tot en met 15 november 2016. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek, het Gemeenteblad, de Staatscourant en de gemeentelijke website www.cuijk.nl op 4 oktober 2016. Het ontwerp was in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl;

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend door eerdere insprekers en het Waterschap Aa en Maas heeft meegedeeld geen zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn afgewogen en de ambtshalve wijzigingen zijn toegelicht in de 'Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan "Beers CPO-2"' (hierna: zienswijzennota), die als bijlage is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan;

De conclusie van de zienswijzennota is dat het vast te stellen bestemmingsplan op onderdelen aanpassing behoeft en dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld kan worden:

1. In het bestemmingsplan wordt een verbod opgenomen voor dakterrassen, balkons en andere buitenruimten op vrijstaande bijgebouwen en/of binnen 8 meter van de achterste perceelgrens.
2. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen om entreepartijen vóór de voorgevelrooilijn te bouwen.
3. In het bestemmingsplan worden op twee locaties de bestemmingsgrenzen licht aangepast.

Welstandsvrij bouwen

In de huidige systematiek van het welstandsbeleid Cuijk bestaan er aandachtsgebieden, ontwikkelingsgebieden en beheergebieden. De beheergebieden zijn welstandsvrij gemaakt in de "Oplegnotitie op Welstandsnota Cuijk 2013". Deze oplegnotitie, als uitbreiding van de tekst van de welstandsnota 2013, heeft als doel de welstandsnota hanteerbaar en toepasbaar te houden nu beheergebieden als welstandsvrij zijn aangewezen. Deze notitie regelt de werking van de excessenregeling in deze beheergebieden, en de uitzonderingen: de in deze beheergebieden aanwezige monumenten en karakteristieke objecten en nieuwe ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Het gehele plangebied is een nieuwe ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Wanneer een gebied een bestemmings/functiewijziging ondergaat, zal dit bestemmingsplan worden voorzien van een beeldkwaliteitsplan of –paragraaf, afhankelijk van de omvang van het gebied. De bevoegdheid voor het al dan niet opstellen van een beeldkwaliteitsplan ligt bij ons college. We hebben besloten voor het plangebied geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen, zodat bouwplannen niet onderhevig zijn aan een welstandsbeoordeling.

De vereniging CPO Woningbouw Beers 2 heeft samen met bouwbedrijf Ariëns een plan gemaakt waarbij de architectuur en opzet aansluit bij het reeds gerealiseerde CPO-1 project. Een groot deel van het plangebied krijgt een vrij gestructureerde opzet, waarna verschillende keuzes in de kleinere bouwelementen zoals erkers, dakkapellen, entreepartijen en aanbouwen per perceel levendigheid brengen. De leden hebben zelf aangegeven in een mooie omgeving te willen wonen en zich daar ook zelf verantwoordelijk voor te voelen. De verwachting is dat de vrije kavels veel meer afwisseling zullen brengen, in architectuur en opzet.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Vanwege de voorgestelde wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan moet het raadsbesluit eerst aan de provincie worden voorgelegd. De provincie heeft zes weken de tijd om de wijzigingen te toetsen aan provinciale belangen.

Deze termijn van zes weken kan ingekort worden als de provincie aangeeft dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Aangezien de provincie geen zienswijze heeft ingediend en de wijzigingen het provinciaal belang niet raken, wordt een spoedige terinzagelegging verwacht.

Overige politiek relevante informatie

In de Inspraaknota is reeds op het onderwerp van veronderstelde verjaring in gegaan. De zienswijze volgt op een gesprek met de bewoners van Burg. Thijssenstraat 27 over hun afgewezen verzoek om verjaring. In dat gesprek is afgesproken dat de veronderstelde verjaring nogmaals wordt gekeken, maar alleen de strook grond van 1,5-2 meter die in gebruik is genomen als moestuin. In dat perspectief zijn alle percelen opnieuw beoordeeld. De bewoners van de Burg. Thijssenstraat met een aan het plangebied grenzende achtertuin krijgen een brief met daarin de mogelijkheid om de veronderstelde verjaring nader te onderbouwen en/of de strook van 1,5-2 meter aan te kopen.

In een eerder koopvoorstel aan de bewoners is de hele groenstrook met een diepte van 7-10 meter aangeboden. Dit heeft niet tot verkoop geleid. Mede omdat de gehele strook aangekocht moest worden om stedenbouwkundig onwenselijke 'verspringingen' in de achtertuinen van de vrije kavels te voorkomen. Het huidige koopvoorstel van een strook van 1,5-2 meter levert wel verspringingen op, maar deze zijn stedenbouwkundig ondergeschikt. Als er voldoende bewijslast is aangeleverd om van verjaring van (een deel van) de strook grond van 1,5-2 meter te kunnen spreken, dan zal ons college dat erkennen. Tot dat moment is de strook in eigendom van de gemeente en wordt deze betrokken in onderhavig bestemmingsplan.

Indien een civielrechtelijke procedure wordt gestart om erkenning van de verjaring af te dwingen, zal de civielrechter geen uitspraak doen over het publieksrechtelijke bestemmingsplan. Het kan wel zo zijn dat de bestuursrechter zijn uitspraak aanhoudt, indien de civielrechter duidelijke aanwijzingen heeft dat de veronderstelde verjaring terecht zou zijn. De aanhouding van de uitspraak berust dan op de mogelijkheid dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding komt. De gemeente is dan wellicht niet de enige grondeigenaar in het gebied, zodat of een anterieure overeenkomst met de overige eigenaren nodig is, of een exploitatieplan. Echter, in het uiterste geval kan aan de bestuursrechter worden gevraagd de mogelijk verjaarde strook grond uit het plangebied te halen. De strook grond is dusdanig klein van omvang, dat ze niet op de grondexploitatie drukt. Het 'verkleinde' bestemmingsplan blijft dan economisch uitvoerbaar.

Het doel is om vóór de vaststelling van het bestemmingsplan duidelijkheid te hebben over de mogelijke erkenning van verjaring en/of de verkoop van (delen van) de groenstrook.

Conclusie

Het vast te stellen bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp op onderdelen aangepast en kan gewijzigd vastgesteld worden door uw raad.

Bijlagen

Bijlage 1 - raadsbesluit (concept)

Bijlage 2 - zienswijzen (verzameld)

Bijlage 3 - Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan “Beers NB, CPO-2”

Bijlage 4 – bestemmingsplan “Beers NB, CPO-2”

Overige bijlagen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

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

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester