gemeente Cuijk

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan en wijziging welstandsnota 'Akkerweg, Vianen'
Datum	:	11 mei 2021
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	
Datum commissie	:	31 mei 2021
Agendapunt commissie	:	9
Datum raad	:	21 juni 2021
Agendapunt raad	:	

Samenvatting voorstel

Voor een perceel aan de Akkerweg in Vianen (tussen Akkerweg 8 en Franssenstraat 146) is in het geldende bestemmingsplan voor Vianen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen voor de realisatie van vijf woningen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven. De gronden binnen de wijzigingsbevoegdheid krijgen een woonbestemming, de gronden ten noorden hiervan een tuinbestemming. In de plantoelichting is onderbouwd dat is voldaan aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan heeft zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend, deze geven deels aanleiding tot aanpassing van de regels en de toelichting van het bestemmingsplan. Voorstel is om het bestemmingsplan gewijzigd en met een aangepaste plantoelichting vast te stellen. Daarnaast wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan als wijziging van de welstandsnota vast te stellen, zodat dit als welstandskader voor de omgevingsvergunningen toegepast kan worden.

Voorstel besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Akkerweg, Vianen';
2. De beeldkwaliteitsparagraaf 'Vijf woningen Akkerweg, Vianen' als wijziging van de welstandsnota vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Akkerweg, Vianen' met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPViaAkkerweg-VA01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
4. degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan de raad kenbaar hebben gemaakt, in kennis te stellen van de vaststelling van het bestemmingsplan en mede te delen dat de ingediende zienswijzen deels aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) en de plantoelichting.
5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Financiën
Met de eigenaren is een anterieure overeenkomst gesloten in verband met de kosten die verband houden met de bestemmingsplanprocedure. In de overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade voortkomend uit het nieuwe bestemmingsplan voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Daarnaast worden er vanuit het project afdrachten gedaan voor de Reserve Wonen en Leefbaarheid en de Reserve kwaliteitsverbetering buitengebied. Voornemen is om deze afdrachten in te zetten in de directe omgeving van het plangebied:

- afdracht Reserve Wonen en Leefbaarheid voor het oplossen van de parkeerproblemen van 't Akkertje.
- Afdracht Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied voor projecten die passen in de Gebiedsvisie Beers-Vianen.

Omdat er vanwege de onttrekking aan de reserves eerst afstemming noodzakelijk is in het kader van de Wet Arhi, zal bovenstaande op een later moment ter besluitvorming voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Wet Arhi
Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat dit voorstel niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit. De hiervoor genoemde onttrekkingen maken geen onderdeel uit van voorliggend raadsbesluit. Dit besluit ziet financieel gezien alleen op afdracht van de initiatiefnemer aan de gemeente.

Wettelijk kader en beleidskader
Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb), Verordening ruimte Noord-Brabant.

Communicatie en participatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie (zie bijlage 3). De eerste zienswijze is van enkele omwonenden (zie bijlage 4). Ze zijn niet tegen de nieuwe plannen, maar hebben wel enkele wensen ten aanzien van het parkeren, de zandweg en de inrichting van de tuinbestemming met nieuwe groenstrook.

Naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg met de initiatiefnemer en de omwonenden voor een gedeelte van de groenstrook aan de oostzijde opgenomen dat deze maximaal 1,5 meter hoog mag worden. Dit is opgenomen in het schetsontwerp, dat juridisch via de planregels is geborgd. Deze zone is in onderstaande afbeelding blauw omlijnd.



De overige reacties op de genoemde wensen zijn aan de omwonenden voorgelegd. Daarbij is nogmaals de wens geuit om aan toekomstige bewoners via de kavelpaspoorten duidelijk te maken welke beperkingen en verplichtingen er op de verschillende kaveldelen liggen. Daarnaast is verzocht om geïnformeerd te worden over de vervolgstappen. De omwonenden ontvangen vanuit de gemeente het raadsbesluit met de kennisgeving van de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan. Het is daarna aan de initiatiefnemer hoe over de concrete uitvoering gecommuniceerd wordt richting de omgeving. Een kavelpaspoort wordt door een initiatiefnemer opgesteld voor potentiële kopers. Het kavelpaspoort hoort ook bij de uitvoeringsfase, hier is de gemeente niet bij betrokken. Beide verzoeken van de omwonenden zijn daarom doorgegeven aan de initiatiefnemer.

De tweede zienswijze is ingediend door de provincie Noord-Brabant (zie bijlage 5). De provincie heeft vanuit de bescherming van aardkundige waarden bezwaren tegen de gehele ontwikkeling. In de gemeentelijke reactie is benoemd dat de woningen al mogelijk zijn op grond van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Ten tijde van vaststelling van dat bestemmingsplan waren de aardkundige waarden al bekend, het is destijds geen reden voor de provincie geweest om op de wijzigingsbevoegdheid te reageren. Daarnaast blijkt uit hoogteanalyses dat de door de provincie genoemde vingerstructuur op de beoogde locatie van de woningen niet meer aanwezig is. De provinciale zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve zijn er nog twee aanpassingen gedaan aan de toelichting van het bestemmingsplan. Het waterschap Aa en Maas heeft een aangepaste versie van de ‘Algemene regels waterschap Aa en Maas’ vastgesteld die op 26 maart 2021 in werking is getreden. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m2 naar 500 m2 voor de toename van verharding. Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht kan gelden. Deze aanpassing is verwerkt in de plantoelichting. Omdat bij de uitwerking van de plannen (ondanks dat de oude drempelwaarde van

2.000 m2 niet werd overschreden), al rekening is gehouden met de benodigde waterberging, leiden de nieuwe regels van het waterschap niet tot aanpassingen van het plan. Als tweede punt is in paragraaf 6.4 (verslag zienswijzen) de uitkomst van de zienswijzentermijn verwerkt.

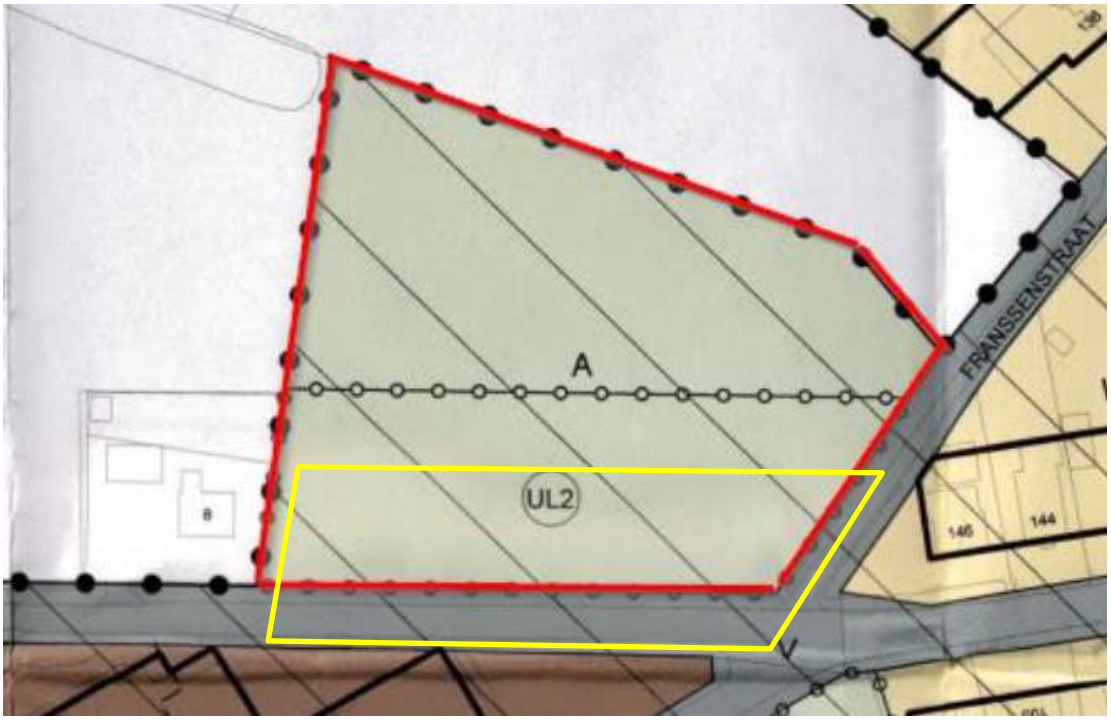
Duurzaamheid
In de herziening van het bestemmingsplan is geborgd dat de benodigde landschappelijke investering wordt uitgevoerd. Hierdoor wordt op de locatie zelf en via de afdracht aan de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied ook elders in de gemeente Cuijk, de landschappelijke kwaliteit verbeterd. Het hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd op de eigen percelen van de nieuwe woningen.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband
Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: N.v.t..
Deelnemende gemeenten: N.v.t.
Adoptiegemeente: N.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Voor een perceel aan Akkerweg in Vianen (tussen Akkerweg 8 en Franssenstraat 146, te noorden van het gemeenschapshuis) is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen voor de realisatie van vijf woningen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven. De gronden binnen de wijzigingsbevoegdheid krijgen een woonbestemming, de gronden ten noorden hiervan een tuinbestemming.

In onderstaande afbeelding is de wijzigingsbevoegdheid geel omlijnd, de gronden ten noorden hiervan die rood omlijnd zijn krijgen een tuinbestemming.



Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen
In de plantoelichting is onderbouwd dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het aantal woningen, het type (vrijstaand) en de maximale omvang van de kavels (500 m2) worden geborgd in de regels van het plan. De woningen worden gebouwd met de voorgevel naar de openbare weg en met de voorgevel evenwijdig aan die openbare weg. De woningen worden met een eigen inrit ontsloten op de Akkerweg en Franssenstraat (meest oostelijk gelegen woning).

Op grond van het beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap dient het gebied landschappelijk ingepast te worden. Hiervoor wordt de bestaande houtsingel aan de noordoostzijde voortgezet met bomen en struiken van een gebiedseigen soort. Het gebied tussen de woningen en de houtsingel wordt ingericht als bloemrijk grasland met enkele boomgroepen.

Omdat hierdoor de mogelijkheden voor agrarisch gebruik zeer beperkt worden, is in overleg met de initiatiefnemer besloten om deze gronden een tuinbestemming met landschappelijke waarden te geven. Om de openheid en agrarische uitstraling van dit achtergelegen gebied te waarborgen zijn hier geen bouwwerken toegestaan. De afbeelding op pagina 2 van dit raadsvoorstel geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Beeldkwaliteitsparagraaf
In het bestemmingsplan is via verspringende bouwvlakken vastgelegd dat de woningen (passend bij de omgeving) niet in één seriematige voorgevellijn gebouwd kunnen worden. Daarnaast is door het stellen van regels rondom goot- en bouwhoogte vastgelegd dat de woningen één of twee verdiepingen met kap worden. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is het aanvullend wenselijk om kaders te stellen rondom de stijl (boerderijwoningen als overgang naar het buitengebied), materiaalgebruik en het voorkomen van vijf gelijke, seriematige woningen. Deze kaders worden vastgelegd via het welstandsbeleid. De locatie valt in het huidige welstandsbeleid echter onder het welstandsvrij beheergebied, waardoor er bij een bouwaanvraag niet aan de genoemde criteria getoetst kan worden. Voorstel is om een beeldkwaliteitsparagraaf vast te laten stellen door de gemeenteraad als wijziging van de welstandsnota. De inhoud van deze beeldkwaliteitsparagraaf is ten opzichte van de versie die als ontwerp ter inzage is gelegd, in overeenstemming gebracht met de vast te stellen versie van het bestemmingsplan.

Parkeerplaatsen in de openbare ruimte
Voor het parkeren voor de nieuwe woningen is voldoende ruimte op de woonpercelen aanwezig (voor zowel bewoners als bezoekers). De ruime inritten bij de vier woningen aan de zijde van de Akkerweg bieden voldoende ruimte om 2 auto's op eigen terrein naast elkaar te parkeren. Vanwege de diepe inritten kunnen daarachter nog 2 auto's worden geparkeerd voor eventuele bezoekers. Bij de meest oostelijk gelegen woning is ruimte om 3 auto's naast elkaar op eigen terrein te parkeren.

Aandachtspunt is dat in 2015 er een parkeerstrook (10 parkeerplaatsen) is aangelegd aan de noordzijde van de Akkerweg ter hoogte van het plangebied i.v.m. de maatschappelijke activiteiten in ’t Akkertje aan de zuidzijde van de weg. Deze parkeerstrook is aangelegd met behulp van Idop-subsidie. Destijds was al wel bekend dat er de mogelijkheid bestond om woningen op het perceel te realiseren en dat deze aan de zuidzijde op de Akkerweg zouden ontsluiten.

Omdat vier woningen ontsluiten aan de zuidzijde, zal de parkeerstrook opnieuw ingericht moeten worden. Bij de uitwerking van de uitritten is geprobeerd om deze zoveel mogelijk te bundelen, zodat er zoveel mogelijk parkeerplaatsen overblijven. Dit heeft geresulteerd in het hiervoor afgebeelde inrichtingsplan, waarbij er 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor de maatschappelijke voorzieningen resteren.

Over dit inrichtingsplan heeft afstemming plaats gevonden met vertegenwoordigers van de dorpsraad Vianen nb en het bestuur van ‘t Akkertje. Aangegeven is dat verwacht wordt dat de bestaande parkeerproblemen rondom het gemeenschapshuis naar de toekomst toe nog zullen toenemen wanneer er geen extra parkeervakken in de buurt van de ingang van het ‘t Akkertje worden gerealiseerd. Vanuit de dorpsraad en het bestuur van ’t Akkertje is daarom verzocht om alternatieve parkeerlocaties in de buurt van de ingang van het gemeenschapshuis te onderzoeken. Gezien de voorgeschiedenis is de dorpsraad van mening dat de gemeente Cuijk de financiering van de aanleg van deze nieuwe parkeerplekken volledig voor haar rekening hoort te nemen.

In de directe omgeving van het dorpshuis zijn de mogelijkheden zeer beperkt om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Aan de kant van de Berkenkamp is het wegprofiel hiervoor te smal. De Franssenstraat is onverhard en vanwege de smalle breedte heeft toename van verkeer daar niet de voorkeur.

Hierdoor resteren er oplossingen langs de Akkerweg en in de punt van de Akkerweg/Berkenkamp waar nu een groenvoorziening aanwezig is. Op basis hiervan ligt er nu een voorkeursvariant met minimaal 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (nu zijn er 10 parkeerplaatsen).



Parkeerplaatsen 1 t/m 7 ontstaan door herinrichting van de bestaande parkeerstrook. Deze parkeerstrook wordt verlengd richting Akkerweg 8 door hier drie verharde parkeerplaatsen aan te leggen. De bewoners van Akkerweg 8 hebben aangegeven hier geen bezwaren tegen te hebben.

De laatste 7 parkeerplaatsen zijn voorzien in de punt van de Akkerweg/Berkenkamp. Voorstel vanuit het bestuur van ’t Akkertje is om hier een via één zijde in te kunnen rijden, met aan beide kanten parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen aan de zijde van ’t Akkertje komen tussen de bomen, zodat deze behouden kunnen blijven. Bij de detailuitwerking wordt gekeken wat de meeste geschikte ingang is (zijde Berkenkamp of Akkerweg), de parkeerplaatsen komen dan schuin op de rijrichting. Daarnaast wordt bij de uitwerking gekeken naar geschikte nieuwe locaties rondom ‘t Akkertje voor de bank en de kunstwerken.

Om de gewenste ontwikkeling van woonkavels in Vianen niet te belemmeren, wordt het spoor rondom de parkeerplaatsen parallel aan de bestemmingsplanprocedure verder uitgewerkt. De plannen worden gefinancierd uit de bouwvolumebijdragen voor de vijf nieuwe woningen aan de Akkerweg.

Uitvoering, risico’s en evaluatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit voor beroep ter inzage gelegd. De datum waarop het bestemmingsplan in werking treedt is afhankelijk van eventueel beroep.

Overige politiek relevante informatie
N.v.t.

Conclusie
Het bestemmingsplan en de wijziging van de welstandsnota voor de vijf woningen aan de Akkerweg in Vianen kunnen worden vastgesteld.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan 'Akkerweg, Vianen'
2. Beeldkwaliteitsparagraaf 'Vijf woningen Akkerweg, Vianen'
3. Nota zienswijzen en wijzigingen
4. Zienswijze omwonenden
5. Zienswijze provincie Noord-Brabant
6. Raadsbesluit

Overige bijlagen
N.v.t.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning:
N.v.t.

Toelichting:
N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen	mr. W.A.G. Hillenaar
secretaris	burgemeester