gemeente Cuijk

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Raamweg Cuijk
Datum	:	20 mei 2021
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
KarinAfdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	2021-33
Datum commissie	:	31 mei 2021
Agendapunt commissie	:	6
Datum raad	:	21 juni 2021
Agendapunt raad	:	11

Samenvatting voorstel

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Raamweg Cuijk' heeft met ingang van 9 december 2020 tot en met 19 januari 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben de initiatiefnemers besloten om af te zien van de realisatie van een reclamemast van maximaal 51 meter. Hiervoor in de plaats wordt in het plan nu voorzien in een reclamezuil van maximaal 8 meter hoog op eigen terrein. Hierop worden de regels en de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd.

Daarnaast is er een ambtshalve wijziging. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn vastgelegd in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het bestemmingsplan Raamweg Cuijk'. Deze Nota maakt als zodanig onderdeel uit van het concept-besluit.

Het bestemmingsplan 'Raamweg Cuijk' dient gewijzigd te worden vastgesteld.

Er hoeft voor het plan geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorstel besluit

a. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Raamweg Cuijk' met IMRO-nummer 'NL.IMRO.1684.BPCuRaamwegCuijk-VA01';
b. De ingekomen zienswijzen voor wat betreft één zienswijze niet ontvankelijk te verklaren en de overige drie ontvankelijk en (on-)gegrond te verklaren zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en wijzigen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan 'Raamweg Cuijk';
c. Tot (ambtshalve) wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Raamweg Cuijk' zoals aangegeven in de bij dit besluit en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen en wijzigen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan 'Raamweg Cuijk';

d. Het bestemmingsplan ‘Raamweg Cuijk’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPCuRaamweg Cuijk-VA0’ gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen,
   en het IMRO-nummer ‘NL.IMRO.1684.BPCuRaamwegCuijk-VA01’ te veranderen naar ‘NL.IMRO.1684.BPCuRaamwegCuijk-OH01’, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan wordt gewijzigd;
e. 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 zienswijze (geen) aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan;
f. Aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant te vragen om eerder dan de in artikel 3.8, lid 4 aangegeven termijn van zes weken het vaststellingsbesluit te mogen bekendmaken;
g. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouder te laten.

Financiën
De geraamde kosten en opbrengsten welke gemoeid zijn met deze ontwikkeling maken onderdeel uit van de vastgestelde grondexploitatie voor de Heeswijkse Kampen. De grondexploitaties worden twee keer jaar geactualiseerd (jaarrekening en begroting).

Wet Arhi
Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk, omdat de voorgenomen ontwikkeling reeds in de vastgestelde grondexploitatie is opgenomen. De grondexploitaties worden twee keer per jaar (begroting en jaarrekening) geactualiseerd en middels de reguliere P&C-cyclus voorgelegd aan de fusiepartners.

Wettelijk kader en beleidskader
Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Communicatie en participatie
Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Raamweg Cuijk’ heeft vanaf 9 december tot en met 19 januari 2021 ter inzage gelegen.

In de commissievergadering Ruimte van 30 november is toegezegd dat er extra aandacht aan de communicatie wordt geschonken in de ontwerpplanfase door in het kader van de terinzagelegging een artikel over dit onderwerp te plaatsen en door gedurende de termijn van terinzagelegging een informatieavond te organiseren.

Gelet hierop zijn er naast een Twitterbericht op 17 december 2020 en een persartikel op 22 december 2020, opnieuw huis aan huis brieven verspreid in een straal van 500 meter rondom de locatie. De digitale informatieavond heeft plaatsgevonden op 5 januari 2021. Hiervoor hadden 3 personen zich aangemeld.

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

Duurzaamheid
Het bouwplan dient te voldoen aan het nieuwe Bouwbesluit (o.a. gasloos bouwen). De huidige eisen zijn dusdanig dat er een duurzaam gebouw zal worden gerealiseerd.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband
n.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding
Op 12 april 2016 heeft ons college besloten om in principe en onder voorwaarden een perceel grond te verkopen en om in principe en onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een fastfoodrestaurant op de hoek Raamweg-Beersebaan te Cuijk. Van de drie partijen die in beeld waren, is uiteindelijk 1 partij over gebleven. Hiermee is op 21 november 2016 een intentie-overeenkomst gesloten en vervolgens een (concept-)verkoop- en anterieure overeenkomst.

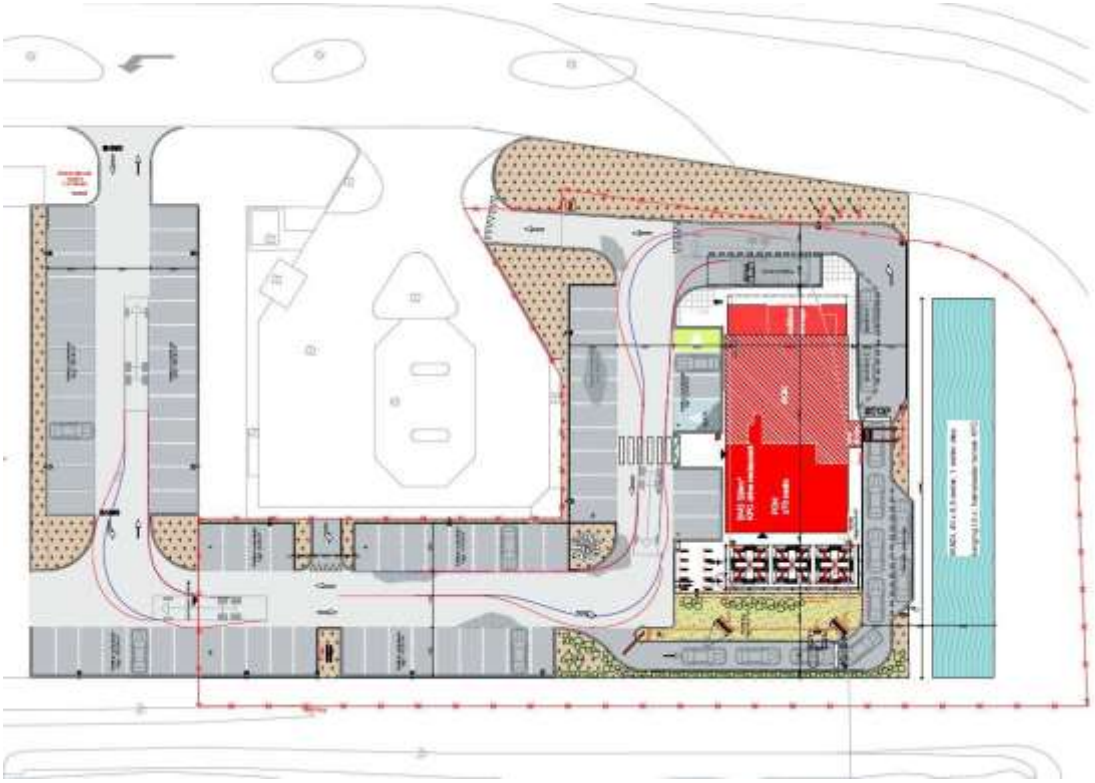
Vervolgens is deze initiatiefnemer aan de slag gegaan met het laten opstellen van een bestemmingsplan dat uiteindelijk heeft geresulteerd in het nu voorliggende vast te stellen-bestemmingsplan.

Deze nieuwe KFC-locatie moet gaan bestaan uit een restaurant met maximaal 400 m² bebouwd oppervlak, uitgevoerd met een platte afdekking met een goot-en bouwhoogte van max. 6,5 meter. Het restaurant wordt voorzien van een terras, een zogenaamde ‘drive thru lane’ met 2 wachtplekken, 45 parkeerplaatsen (op eigen terrein) en een reclamezuil van maximaal 8 meter hoog.

Het ontwerp-bestemmingsplan ging nog uit van een high-pole van maximaal 51 meter hoog voor de gezamenlijke fastfood-restaurants ter plaatse. De reclamemast van Mc Donalds zou dan verdwijnen. Initiatiefnemer heeft echter besloten om hierop terug te komen en het plan zodanig aan te passen dat op het perceel nu een reclamezuil van maximaal 8 meter hoog ten behoeve van de eigen keten wordt mogelijk gemaakt. De hoogte van de reclamezuil, de afmetingen van de borden, het voorkomen van lichthinder en de verkeersveiligheid zijn in de planregels juridisch geborgd. De reclamemast van Mc Donalds zal derhalve worden gehandhaafd.



Locatie bestemmingsplan ‘Raamweg Cuijk’.



Op bovenstaande afbeelding is de beoogde inrichting van het terrein weergegeven. De terrein- en situatieschets is tevens als bijlage 2 bij de plantoelichting gevoegd.

¶



Ontwerp gebouw

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
2. Het bestemmingsplan heeft de fase bereikt om vastgesteld te kunnen worden.

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 'Raamweg Cuijk' kan worden vastgesteld.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Raamweg Cuijk' met bijlagen
- Nota van zienswijzen en wijzingen ontwerp-bestemmingsplan Raamweg Cuijk
- Concept raadsbesluit

Overige bijlagen

n.v.t.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt tot de navolgende wijziging in de raadsplanning:

Dit voorstel was oorspronkelijk opgenomen in de raadsplanning voor de vergadering van 10 mei 2021.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Cuijk,

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