gemeente Cuijk

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Graafschap 40 Cuijk
Datum	:	10 augustus 2021
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	2021-53
Datum commissie	:	20 september 2021
Agendapunt commissie	:	7
Datum raad	:	4 oktober 2021
Agendapunt raad	:	7

Samenvatting voorstel
Het bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locatie aan de Graafschap 40 te Cuijk, waarbij de bestaande woning zal worden gesloopt en hiervoor in de plaats zal een twee-onder-één-kapwoning voor senioren terug worden gebouwd. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben de veiligheidsregio Brabant-Noord en het Waterschap een vooroverlegreactie ingediend. Hierdoor wordt een ambtshalve wijziging op de toelichting van het bestemmingsplan genomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld kan worden. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voorstel besluit

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’;
2. Het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPCuGraafschap40 -VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage bij het bestemmingsplan) vast te stellen;
4. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Wet Arhi
Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat een herziening van het bestemmingsplan niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

Financiële gevolgen
De (plan)kosten zullen worden verhaald via de gesloten anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst voorziet onder meer in een exploitatiebijdrage en het vergoeden van eventuele planschade conform de Wro.

Daarenboven worden alle kosten die verband houden met de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) - op basis van de geldende legesverordening van de gemeente Cuijk - in rekening gebracht. Gezien het vorenstaande is het kostenverhaal anderszins verzekerd, waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld..

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

Communicatie en participatie
Omgevingsdialoog (geen voorontwerp)
In het voortraject van voorliggend plan heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd en zijn de plannen besproken. Van de omwonenden zijn geen reacties ontvangen op het plan. Omdat de omgeving op deze manier al bij de planvorming is betrokken, is voor dit plan geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd.

Zienswijzenprocedure
Het ontwerp bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’ heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de plaatselijke krant, het Gemeenteblad en Staatscourant en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpplan kon tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Cuijk. De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de veiligheidsregio Brabant-Noord zijn actief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Er is gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Wel hebben de veiligheidsregio Brabant-Noord en het Waterschap Aa en Maas een vooroverlegreactie ingediend.

De reacties hebben geleid tot een ambtshalve wijziging op de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals gecontroleerd op volledigheid en duidelijkheid, waarbij de toelichting op het plan is aangepast / aangescherpt ten aanzien van de milieuzonering.
In de als bijlage toegevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn deze reacties samengevat en voorzien van een reactie. De conclusie is dat de reacties aanleiding geven tot ambtshalve aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. De wijzigingen hebben betrekking op paragraaf 4.1.4, 4.1.5 en 4.2 van de toelichting.

Vaststelling
De terinzagelegging van het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in de plaatselijke krant. De terinzagelegging vindt plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de publieksbalie in het gemeentehuis te Cuijk op afspraak gedurende openingstijden. Met ingang van 1 juli 2021 is de Wet elektronische publicaties (Wep) in werking getreden, waardoor de gemeente enkel nog in het Gemeenteblad hoeft te publiceren.

Na de beroepstermijn (tenzij de provincie een aanwijzingsbesluit neemt) treedt het bestemmingsplan in werking. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld, wordt de

inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort totdat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Duurzaamheid
Met voorliggend plan wordt een vrijstaande woning in het centrum van Cuijk gesloopt en hiervoor in de plaats een twee-onder-één-kapwoning gebouwd. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Het overige deel van het plangebied wordt groen ingericht en groene erfafscheidingen blijven behouden of worden nieuw aangeplant. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het plangebied.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband
Niet van toepassing.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Graafschap 40 in Cuijk een twee-onder-één-kapwoning voor senioren te realiseren, waarbij de bestaande woning wordt gesloopt.



Bestaande situatie



Impressie toekomstige situatie

Het realiseren van de twee-onder-één-kapwoning is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie en gewenst is, wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt via een herziening van het geldende bestemmingsplan.

De onderbouwing van de nieuwe woningen is uitvoerig beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het behouden van de bestaande groene erfafscheidingen.

Aanvrager heeft inmiddels een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend, deze is beoordeeld en voorgelegd aan de welstandscommissie. Bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning dient aanvrager nog een archeologisch rapport te overleggen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel hebben de veiligheidsregio Brabant-Noord en het Waterschap een vooroverlegreactie gegeven. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals gecontroleerd op volledigheid en duidelijkheid, waarbij de toelichting op het plan is aangepast / aangescherpt ten aanzien van de milieuzonering. Hierdoor wordt een ambtshalve wijziging op de toelichting van het bestemmingsplan genomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld kan worden.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’;

In de paragraaf ‘Financiële consequenties’ is de reden hiervan (het kostenverhaal is anderszins verzekerd) reeds aangegeven.

2. Het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1684.BPCuGraafschap40 -VA01 gewijzigd vast te stellen;

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

3. De nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage bij het bestemmingsplan) vast te stellen;

Wel hebben de veiligheidsregio Brabant-Noord en het Waterschap een vooroverlegreactie gegeven. Hierdoor wordt een ambtshalve wijziging op de toelichting van het bestemmingsplan genomen.

4. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Voor het geval de gemeente verweer dient te voeren ten aanzien van een ingesteld beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening tegen het vastgestelde bestemmingsplan, wordt zoals gebruikelijk voorgesteld de afhandeling daarvan aan burgemeester en wethouders over te laten.

Uitvoering, risico’s en evaluatie

De terinzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en de plaatselijke krant. De terinzagelegging vindt plaats op www.ruimtelijkeplannen.nl (digitaal) en bij de publieksbalie in het gemeentehuis te Cuijk op afspraak gedurende openingstijden.

Na de beroepstermijn (tenzij de provincie een aanwijzingsbesluit neemt) treedt het bestemmingsplan in werking. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort totdat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Overige politiek relevante informatie

Niet van toepassing

Conclusie

Het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’ kan gewijzigd vastgesteld worden. Er hoeft hiervoor geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure kan aan ons college worden gelaten.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit;
2. Het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’: Verbeelding;

3. Het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’: Toelichting en Regels;
4. Het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’: Bijlage bij de toelichting – omgevingsdialoog;
5. Het bestemmingsplan ‘Cuijk, Graafschap 40’: Bijlage bij de toelichting – watertoets;
6. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Dit voorstel leidt niet tot een wijziging in de raadsplanning.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Cuijk,

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