gemeente Cuijk

Commissievoorstel

Onderwerp	:	Ontwerpbesluiten 'Akkerweg, Vianen' in procedure brengen
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Contactpersoon	:	R. Harmsen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	n.v.t.
Datum commissie	:	1 maart 2021
Agendapunt commissie	:	8
Datum raad	:	n.v.t.
Agendapunt raad	:	n.v.t.

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. Gelijktijdig met de procedure voor het bestemmingsplan wordt een procedure voor een beeldkwaliteitsparagraaf doorlopen. Voorgesteld wordt om de stukken als ontwerp ter inzage te leggen en geen inspraak toe te passen. Parallel aan de ruimtelijke procedure wordt met betrokken partijen gewerkt aan een oplossing voor het parkeren in de aansluitende openbare ruimte.

Voorstel besluit

De commissie Ruimte geeft een positief advies om de ontwerpbesluiten ‘Akkerweg, Vianen’ in procedure te brengen.

Financiële consequenties

Met de eigenaren wordt een anterieure overeenkomst gesloten om alle kosten die verband houden met deze bestemmingsplanprocedure te borgen. In de overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade voortkomend uit het nieuwe bestemmingsplan voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. Het bedrag dat resteert vanuit de benodigde bijdrage kwaliteitsverbetering buitengebied (na aftrek van de landschappelijke investeringen op eigen terrein) wordt gestort in de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb), Verordening ruimte Noord-Brabant en 'Inspraakverordening' van de gemeente Cuijk.

Communicatie en participatie
Voorgesteld wordt om geen inspraak op grond van de Inspraakverordening Cuijk 2005 toe te passen. De beoogde woningbouw is door de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan al langere tijd bekend. De initiatiefnemer heeft omwonenden via een omgevingsdialoog betrokken (zie bijlage 6 van de plantoelichting, geanonimiseerd bij openbaar raadpleegbare digitale versies). Een ruime meerderheid van de omwonenden heeft geen bezwaren tegen de woningbouw. Een enkele bewoner maakt zich zorgen over de beperking van het uitzicht en eventueel geluidsoverlast. Tevens wordt aangegeven dat de gemeente Cuijk een blijvend onbeperkt uitzicht heeft beloofd.

Er zijn geen toezeggingen bekend over onbeperkt uitzicht. De wijzigingsbevoegdheid voor het wonen zit ook al sinds 2007 in het geldende bestemmingsplan. De betreffende omwonende heeft vanuit de woning geen direct zicht op de nieuwe woningen (er ligt nog een woning tussen). Vanwege de bestaande bebouwing en schuttingen is er alleen aan de achterzijde van het perceel uitzicht op het plangebied. Het uitzicht vanaf dit punt neemt alleen af doordat de groensingel wordt doorgetrokken die al bestaat aan de westzijde. Ten noorden van deze groensingel blijft het uitzicht ongewijzigd. Ook is er geen geluidsoverlast te verwachten. De woningen sluiten aan op de bestaande structuur met woningen en maatschappelijke voorzieningen. Eventueel geluid vanuit de nieuwe woningen zal zich hier niet van onderscheiden.

Voor het proces rondom de parkeerplaatsen in de openbare ruimte zie onder ‘Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen’.

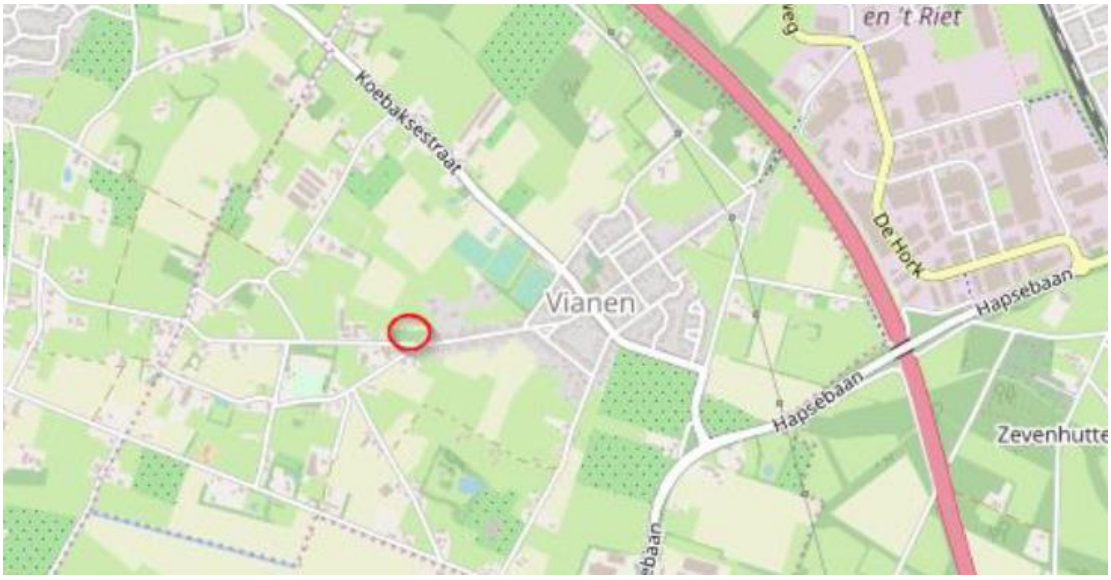
Duurzaamheid
De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuren. Daarnaast is geborgd dat de percelen landschappelijk worden ingepast en er een landschappelijke investering wordt gedaan op het perceel ten noorden van de nieuwe woningen. Het resterende bedrag wordt gestort in de Reserve Kwaliteitsverbetering buitengebied.

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

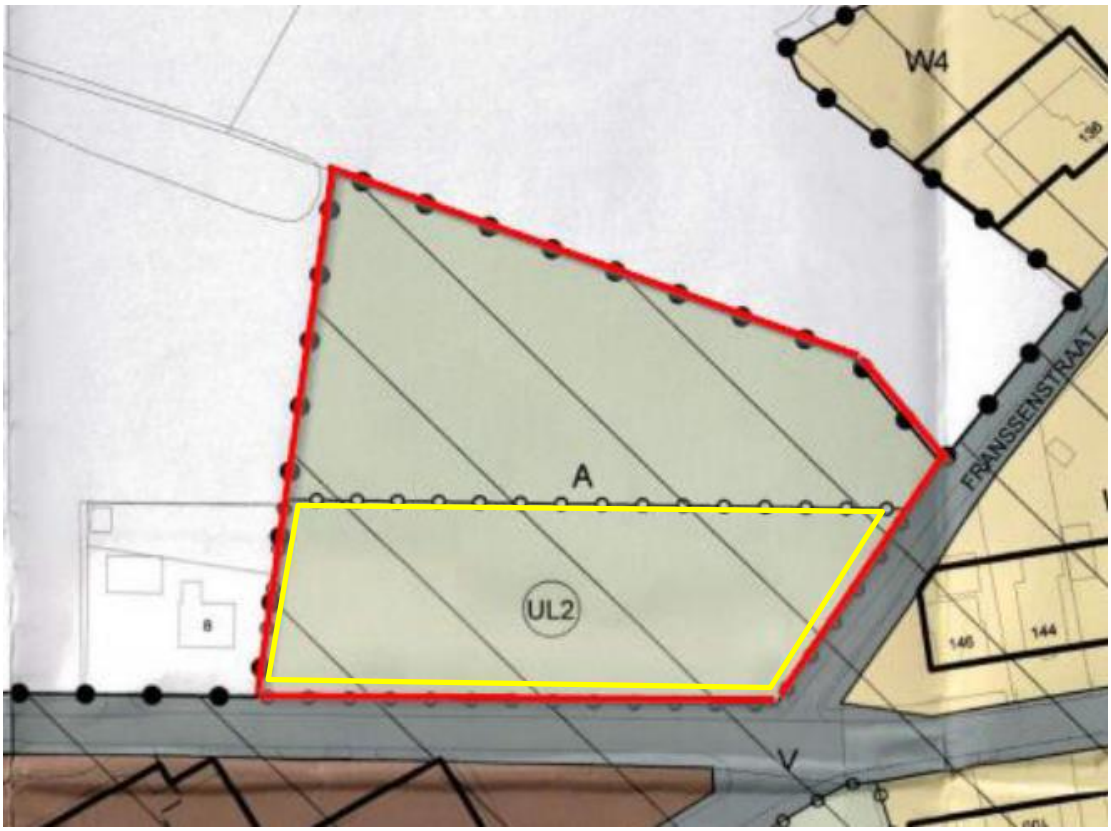
Toelichting op het voorstel

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.



Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen



Op de vorige afbeelding is het gebied voor de wijzigingsbevoegdheid geel omlijnd. 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 via de bestaande Akkerweg en Franssenstraat.

Op grond van het beleid voor kwaliteitsverbetering van het landschap dient het gebied daarnaast 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 initiatiefnemers 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 navolgende afbeelding 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 procedure hiervoor loopt gelijktijdig op met het bestemmingsplan, waardoor er geen vertraging ontstaat.

Parkeerplaatsen in de openbare ruimte
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 voorzieningen 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 de 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. Voor het parkeren voor de nieuwe woningen is voldoende ruimte op de woonpercelen aanwezig (voor zowel bewoners als bezoekers), dus dit leidt niet tot extra parkeerdruk op de plaatsen langs de weg.

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.

Over dit inrichtingsplan heeft afstemming plaats gevonden met de dorpsraad Vianen nb. Vanuit de dorpsraad is, mede na afstemming met het gemeenschapshuis, aangegeven dat verwacht wordt dat de parkeerproblemen rondom het gemeenschapshuis naar de toekomst toe sterk zullen toenemen wanneer er geen extra parkeervakken in de buurt van de ingang van het gemeenschapshuis worden gerealiseerd. Deze problemen zullen al toenemen op het moment dat met de bouw van de huizen wordt gestart. De dorpsraad is om die reden van mening dat er in deze fase al goed moet worden nagedacht over alternatieve locaties in de buurt van de ingang van het gemeenschapshuis waar parkeervakken kunnen worden gerealiseerd. 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 niet de voorkeur.

Hierdoor resteren er oplossingen langs de Akkerweg of op privaat terrein. Voor beide oplossingen geldt dat het bestemmingsplan niet aangepast hoeft te worden (de Akkerweg inclusief strook waar nu de parkeerplaatsen zijn heeft al een verkeersbestemming).

Voorstel is daarom om parallel aan de ruimtelijke procedure voor de nieuwe woningen een participatieproces met betrokkenen te doorlopen om tot een gezamenlijk gedragen oplossing voor de parkeerproblematiek te komen. Een start hiervoor is gemaakt op woensdag 27 november, waarbij de initiatiefnemer, de dorpsraad, het gemeenschapshuis en de gemeente werden vertegenwoordigd.

Uitvoering, risico's en evaluatie
Na bespreking van de ontwerpbesluiten in de raadscommissie Ruimte wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt n het Gemeenteblad en in de Staatscourant. De stukken zijn in te zien bij de publieksbalie van het gemeentehuis tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl is het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen.

Overige politiek relevante informatie
N.v.t.

Bijlagen
Ontwerpbestemmingsplan 'Akkerweg, Vianen'
Ontwerp-beeldkwaliteitsparagraaf 'Vijf woningen Akkerweg, Vianen'
Reactie Dorpsraad Vianen nb

Overige bijlagen
N.v.t.

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

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

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

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester