

Besluit van de raad van de gemeente Cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Cuijk De Valuwe, omgeving Looiersgaarde"

1. Doel bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vloeit voort uit het Revitaliseringsplan De Valuwe en voorziet in de realisatie van 36 appartementen aan de Looiersgaarde, de bouw van maximaal vijf woningen op de hoek Looiersgaarde/Robijnlaan en vijf woningen aan In 't Hoefijzer. Tevens bevat het plan de mogelijkheid om twee woningen op te richten aan de Goudenrijderstede.

2. Voorbereidingsprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk De Valuwe, omgeving Looiersgaarde" heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 11 juni 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website www.cuijk.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend door de bewoners van In 't Hoefijzer 40, Looiersgaarde 6 en Robijnlaan 66 tot en met 76 (even) te Cuijk. Zij vrezen aantasting van hun woongenot en verlies van privacy nu de woningen aan In 't Hoefijzer en de Looiersgaarde worden gerealiseerd in twee, respectievelijk drie bouwlagen. Verder veranderen de paden langs en achter de woningen; het pad achter de woningen Robijnlaan is in eigendom van bewoners.

Deze zienswijze is niet gehonoreerd; uiteraard zullen individuele eigendommen en/of afspraken over erfdiensbaarheden worden gerespecteerd. Verwezen wordt naar het bij dit besluit gevoegde "Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk De Valuwe, omgeving Looiersgaarde".

Met betrekking tot dit bestemmingsplan heeft overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Dit overleg heeft geresulteerd in enkele aanpassingen. Verwezen wordt naar het bij dit besluit gevoegde "Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk De Valuwe, omgeving Looiersgaarde".

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan:

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 15 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bekendgemaakt is dat een ieder gedurende deze termijn schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

3. Zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend door:

1. de heer ing. H.A.M. van der Krabben, Arodaveld 22 te Cuijk;
2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer P.H.M. Schiks, Robijnlaan 76 te Cuijk;
3. ARAG Rechtsbijstand, namens mevrouw R. van der Wijst, Goudenrijderstede 54 te Cuijk

1. Inhoud zienswijze van de heer ing. Van der Krabben.

Bezwaar bestaat tegen het oprichten van twee woningen op een plantsoen aan de Goudenrijderstede. Indiener is van oordeel dat dit groen gehandhaafd dient te blijven omdat het bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving.

Overwegingen:

Het gemeentelijk beleid is gericht op herstructurering en intensivering van het ruimtegebruik in bestaande woongebieden (het inbreiden). De thans in het geding zijnde locatie betreft een plantsoen dat is gelegen in een bestaande woonwijk en aan de doorgaande hoofdontsluitingsweg Goudenrijderstede. Dit plantsoen beschikt niet over bijzondere natuurwaarden.

Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt gestreefd naar herkenbaarheid van de belangrijke (doorgaande) woonstraten in De Valuwe. Behoud van het lommerrijk karakter en (architectonische) versterking van de woonbebouwing vormen daarbij het uitgangspunt.

Dit beleidaspect hebben wij verweven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het oprichten van woningen op deze locatie. Het thans voorliggende bouwplan voor deze locatie bestaat dan ook uit een compacte bouwwijze (twee-onder-één-kapwoning) in een overwegend groene setting. Een aantal bomen, waaronder de vier acers die zich direct langs de Goudenrijderstede bevinden, zullen worden gekapt. Compensatie van deze vier acers vindt plaats door herplant van drie bomen op dezelfde plek in de openbare ruimte. Hierdoor wordt de groene uitstraling van de locatie in voldoende mate gewaarborgd en wordt recht gedaan aan de gewenste versterking van het stedenbouwkundig karakter van een doorgaande ontsluitingsweg in De Valuwe, juist ook vanwege het feit dat een lege plek in de bestaande bebouwingsstructuur wordt opgevuld.

2. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer P.H.M. Schiks.

Als gevolg van de bouw van woningen op de hoek Looiersgaarde/Robijnlaan en aan In 't Hoefijzer, vreest indiener voor aantasting van de privacy en het woongenot, waardevermindering van zijn woning en beperking van lichtinval. Verzocht wordt om aanpassing van de bouwvoorschriften en onderzoek naar beperking van de lichtinval.

Overwegingen.

Ter plaatse van de hoek Looiersgaarde-Robijnlaan worden in plaats van de 4 gesloopte seniorenwoningen maximaal 5 nieuwe woningen gerealiseerd. Aan In 't Hoefijzer worden in plaats van vier reeds gesloopte woningen maximaal 5 woningen teruggebouwd. De hoogte van deze in totaal tien nieuwe woningen zal niet meer bedragen dan 9 meter.

Volgens het huidige bestemmingsplan is deze hoogte ter plaatse ook toegestaan; ook de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de woning van de heer Schiks blijft nagenoeg gelijk. Omdat bij vermeende schade als gevolg van een wijziging van het bestemmingsplan niet de feitelijke situatie bepalend is, maar de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, is in formeel-juridische zin geen sprake van een onevenredige beperking/aantasting van het woongenot. Een nader onderzoek naar verminderde lichtinval wordt om deze reden dan ook niet nodig geacht, zulks nog los van het feit dat de nieuwe woningen ten noorden en ten oosten van het perceel van het perceel van de heer Schiks worden opgericht.

3. Inhoud zienswijze ARAG Rechtsbijstand, namens mevrouw R. van der Wijst.

De zienswijze richt zich tegen de bouw van twee woningen aan de Goudenrijderstede. Dit onderdeel van het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot omdat het vrije uitzicht verloren zal gaan. Verder worden vraagtekens geplaatst bij de behoefte aan woningbouw op dit plantsoen en is niet duidelijk waarom juist deze groene locatie in aanmerking komt voor woningbouw. Tenslotte wordt gevreesd voor waardevermindering van de woning en het voornemen bestaat om een planschadeclaim in te dienen.

Overwegingen.

Bij de overwegingen ten aanzien van zienswijze nr. 1 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van bestaande woongebieden aangegeven. Tevens is daarbij opgenomen waarom bebouwing op deze locatie aanvaardbaar wordt geacht. Thans bevinden zich op het plantsoen tegenover de woning van mevrouw Van der Wijst een aantal grotere bomen; van een geheel vrij uitzicht kan dus niet worden gesproken. In dit verband merken wij tevens op dat in het stedenbouwkundig plan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2007, aandacht is besteed aan de aanwezigheid van speel- en groenvoorzieningen in de wijk De Valuwe. Per saldo wordt als gevolg van de revitalisering van De Valuwe meer groen teruggebracht dan er nu is, is het minder verbrokkeld en beter gestructureerd. Dit duidt er op dat bij het vormgeven van de openbare ruimte onze aandacht ook zeker uitgaat naar behoud en versterking van de (groene) ruimtelijke kwaliteit. Indien desondanks toch gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning, dan bevat de Wet ruimtelijke ordening waarborgen voor de beoordeling van de vraag of planologisch nadeel is ontstaan als gevolg van deze nieuwe planologische regeling.

4. Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De vaststelling van een exploitatieplan hoeft niet plaats te vinden indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12.2.a.).

Voor de in dit plangebied begrepen gronden is een (anterieure) overeenkomst gesloten met stichting Stichting Mooiland, waarin onder andere (het verhaal van de) kosten van de grondexploitatie zijn vastgelegd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet nodig.

5. Ambtshalve wijzigingen

1. Blz. 30 Toelichting (par. 6.5). zal worden aangevuld met de opmerking dat "Uit het aanvullend akoestisch onderzoek is gebleken dat geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting als gevolg van de Katwijkseweg. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 7";
2. In bijlage 4. zullen de gele tekstgedeelten worden omgezet in (dezelfde) teksten zonder kleur.

6. Beslissing

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 11 januari 2010;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 2009;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen ingediend door respectievelijk de heer ing. H.A.M. van der Krabben, Arodaveld 22 te Cuijk, Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer P.H.M. Schiks, Robijnlaan 76 te Cuijk, en ARAG Rechtsbijstand, namens mevrouw R. van der Wijst, Goudenrijderstede 54 te Cuijk, ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;

2. tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Cuijk De Valuwe, omgeving Looiersgaarde", nu aan de ambtshalve wijzigingen geen inhoudelijke betekenis hoeft te worden toegekend;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 25 januari 2010.

De raad voornoemd,

C.G.W.M. Selman
griffier

L.M. Schoots
voorzitter