

Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Cuijk, Merlettenhof"

1. Overwegingen

1.1 Aanleiding:

Door aanleg van de Van Galenweg is de hoeveelheid wegverkeer op de Beersebaan afgenomen, waardoor het wegprofiel versmald kon worden van vier rijstroken tot twee rijstroken. Door het aangepaste wegprofiel te verleggen naar het noorden richting de Mottoendreef is aan de zuidzijde van de verlegde Beersebaan tussen de St. Annastraat en de Maasboulevard en aansluitend aan de percelen gelegen aan de Zandkampen ruimte ontstaan voor de ontwikkeling van een twintigtal woningen.

De woningen voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen. Deze woningen zijn het meest passend bij de wooncultuur in het dorp. Een deel van de woningen kan uit één woonlaag bestaan en daardoor met name geschikt zijn voor senioren of mindervaliden. Door situering van dergelijke woningen in de hoofdkern kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige voorzieningen. Het plan ontleend zijn naam aan de benaming van de parallel aan de Beersebaan aan te leggen ontsluitingsweg voor de woningen: de Merlettenhof.

1.2 Motivering

Het plan voorziet in het realiseren van twintig nieuwe grondgebonden woningen, geschikt voor ouderen. Het initiatief is getoetst aan beleids-, omgevings- en milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat er geen concrete bezwaren zijn tegen het initiatief.

Doel van het bestemmingsplan is een heldere juridische regeling, die zowel voldoende rechtszekerheid biedt aan omwonenden, als voldoende ruimte geeft om de plannen aan de Merlettenhof op een goede manier te realiseren.

Het initiatief past in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

1.3 Inspraak en overleg voorontwerp-bestemmingsplan:

Op 17 februari 2004 zijn vrijstelling ex art. 19 lid 1 WRO en bouwvergunning verleend voor de bouw van 23 woningen op deze locatie. In het kader van de vrijstellingsprocedure hebben de plannen voor woningbouw op deze locatie ter inzage gelegen. Er zijn destijds geen inspraakreacties noch zienswijzen ingediend. Achteraf is door bewoners van de Zandkampen bezwaar gemaakt tegen woningbouw op deze locatie. Naar aanleiding van de bezwaren en het beroep zijn er afspraken gemaakt tussen Ballast Nedam en de bewoners van de Zandkampen. In het nieuwe bouwplan worden deze afspraken gerespecteerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen. Op 16 april 2008 is een informatie-avond gehouden over het voorgenomen bouwplan (VO) voor de bewoners aan de Zandkampen te Cuijk. Afsproken is dat in de bestemmingsplanregels de gepresenteerde opbouw zal worden vastgelegd zodanig dat verdere opbouw niet is toegestaan.

Met betrekking tot dit bestemmingsplan heeft overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. In het kader van dit vooroverleg zijn reacties van de volgende instanties binnengekomen:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant
2. VROM Inspectie Regio-Zuid te Eindhoven;
3. Rijkswaterstaat Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch;
4. Rijkswaterstaat Limburg te Maastricht;
5. Waterschap AA en Maas te 's-Hertogenbosch.

In het Eindverslag van de inspraak en het vooroverleg is aangegeven op welke wijze de ontvangen reacties zijn verwerkt. De toelichting, de plankaart en de regels zijn gewijzigd. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Ook is het bestemmingsplan ambtshalve aangepast aan het bouwplan van Ballast Nedam / Factor Architecten.

1.4 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan:

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 19 maart 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bekendgemaakt is dat een ieder gedurende deze termijn schriftelijk zijn zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1b en c is de publicatie toegezonden aan:

- gedeputeerde staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
- VROM inspectie-Zuid, postbus 850, 5600 AV Eindhoven;
- directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant, Postbus 90157, 5200 MJ 's Hertogenbosch;
- waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch;
- Ballast Nedam Bouw, Postbus 5450, 6802 EL Arnhem;
- Bewoners Zandkampen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 en 17.

1.6 Ingekomen reacties naar aanleiding van toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de toezending van de kennisgeving inzake het ontwerp-bestemmingsplan 'Cuijk, Merlettenhof' zijn geen reacties ingekomen.

1.7 Beoordeling ingekomen zienswijzen en reacties

Er zijn geen zienswijzen of reacties ingediend.

2. Ambtshalve wijzigingen

Algemeen

In het hele plan is 'ontwerpbestemmingsplan' vervangen door 'bestemmingsplan' en zijn datum en documentnamen aangepast.

Toelichting

In de begrippenlijst is een definitie van het begrip gevellijn opgenomen.

Paragraaf 6.5 Geluid is aangepast aan de verleende hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder.

Regels

De regels zijn niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Plankaart

De verbeelding van de gevellijn is aangepast aan de SVBP 2008.

De legenda is aangepast aan de verbeelding.

3. Grondexploitatie

De kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden komen voor rekening van Ballast Nedam, evenals de kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade. Hiertoe is met Ballast Nedam een realisatie-overeenkomst afgesloten.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is hierdoor voldoende verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet nodig.

4. Beslissing

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 8 juni 2009;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 mei 2009;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Cuijk Merlettenhof" gewijzigd vast te stellen, zulks met in achtneming van de volgende wijzigingen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerp-bestemmingsplan;

Algemeen

In het hele plan is 'ontwerpbestemmingsplan' vervangen door 'bestemmingsplan' en zijn datum en documentnamen aangepast.

Toelichting

In de begrippenlijst is een definitie van het begrip gevellijn opgenomen.

Paragraaf 6.5 Geluid is aangepast aan de verleende hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder.

Plankaart

De verbeelding van de gevellijn is aangepast aan de SVBP 2008.

De legenda is aangepast aan de verbeelding.

2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 29 juni 2009.

De raad voornoemd,

C.G.W.M. Selman
griffier

L.M. Schoots
voorzitter