

Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan “Cuijkse Cantheelen Hof V”

Publicatie ontwerp-bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het ontwerp-bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V met ingang van 12 maart 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Vervolgens kan de raad beslissen over de vaststelling van het plan. Zijn er zienswijzen ingediend, dan betreft de raad deze bij de besluitvorming.

Ingekomen zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V zijn de navolgende zienswijzen ingekomen.

1. Werkgroep Archeologie Cuijk, Kaneelstraat 92, 5431 DZ Cuijk, (hierna te noemen reclamant 1), briefnummer 1259, ingekomen op 24 maart 2009;
2. G.W. Hendriks, Vorstendom 1, 5431 DC Cuijk, (hierna te noemen reclamant 2), briefnummer 1654, ingekomen op 20 april 2009;
3. E.H.M. Peters-van den Berg, Grotestraat 1, 5431 DG Cuijk, (hierna te noemen reclamant 3), briefnummer 1700, ingekomen op 21 april 2009;
4. Bewonersvereniging Hoge Weidjes, secr. Deken van den Ackerhof 93, 5431 DP Cuijk, (hierna te noemen reclamant 4), briefnummer 1172, ingekomen op 19 maart 2009;
5. VVE appartementencomplex Keukja, secr. A.J. Verbruggen, Smidstraat 13, 5431 BG Cuijk, (hierna te noemen reclamant 5), mondeling ingediend op 14 april 2009.

Beoordeling van de ingekomen zienswijzen.

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 12 maart 2009 gedurende zes weken, derhalve tot en met 22 april 2009 ter inzage gelegen. Omdat gebleken is dat in deze periode niet alle bij het bestemmingsplan behorende stukken ter inzage lagen is het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 11 juni 2009 opnieuw voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen nieuwe zienswijzen ingediend. De onder 1 tot en met 5 vermelde zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige ontvankelijkheidseisen zodat reclamanten in hun zienswijze kunnen worden ontvangen.

Inhoudelijk beoordeling zienswijzen onder 1 tot en met 5

1. Inhoud zienswijze van de Werkgroep Archeologie Cuijk (WAC), reclamant 1.

Reclamant kan zich niet vinden in de conclusie van BAAC dat het uitgevoerde booronderzoek de lage archeologische verwachting op basis van het bureau onderzoek ondersteunen. Het advies van BAAC dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, wordt bestreden.

In het verleden zijn op het terrein meerdere archeologische waarnemingen en vondsten gedaan. Bovendien grenst het terrein aan de noordzijde aan het Romeins Castellum complex. Reclamant heeft een rapport aan de gemeente overgelegd met de relevante gegevens van dit gebied. Van dit rapport is op geen enkele wijze gebruik gemaakt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Ook is geen advies gevraagd aan de Archeologische Adviescommissie Cuijk. Er is onvoldoende aandacht besteed aan de archeologische aspecten voor deze belangrijke locatie.

Overwegingen

Door BAAC is in december 2006 een Integraal Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd naar een aantal locaties in Cuijk. Cuijkse Cantheelen Hof V is één van die locaties. BAAC komt naar aanleiding van een viertal boringen in het gebied tot de conclusie dat de top van het bodemprofiel ter plaatse ernstig verstoord is. De resultaten van het booronderzoek ondersteunen de lage archeologische verwachting van het bureauonderzoek. Reden waarom geadviseerd is geen vervolg onderzoek te doen. Op 16 november 2006 heeft de Archeologische Adviescommissie Cuijk het Inventariserend Veldonderzoek vastgesteld en het gebied vrijgegeven.

De rapportage van reclamant uit 2008 laat zien dat bij aanleg van de parkeerplaats vondsten en sporen uit de Romeinse periode zijn aangetroffen.

Zoals vermeld zijn door BAAC in het plangebied een viertal boringen uitgevoerd: één tot een diepte van 150 cm, twee tot een diepte van 200 cm en één boring is gestuit op 60 cm. De boringen zijn op juiste en zorgvuldige wijze uitgevoerd, echter langs de rand van het plangebied en niet onder de verharde parkeerplaats. De top van het bodemprofiel blijkt ernstig verstoord te zijn. De sporen en vondsten uit de Romeinse periode zijn aangetroffen op een diepte van 150 – 200 cm beneden maaiveld. Uit het rapport van de WAC blijkt nu dat er een Romeinse sporen (dakpannen en een afvalkuil) zijn aangetroffen op 170 cm onder maaiveld. Verder zijn verspreid in het gebied Romeinse munten aangetroffen, echter vooral in een al verstoorde context.

Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze er gefundeerd zal worden. De mogelijkheid bestaat dat bij aanleg van de fundering, de verstoring verder zal reiken dan 170 cm beneden maaiveld. Reden waarom de bouw onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden.

Hiertoe wordt op de plankaart de aanduiding dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Aan de regels wordt toegevoegd Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Hierin wordt de verplichting tot archeologische begeleiding opgenomen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte meer dan 140 cm. (Veiligheidshalve wordt een marge van 30 cm aangehouden boven de vermelde hoogte van het Romeinse niveau van 170 cm diepte). Daarnaast wordt in dit artikel een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Conclusie

De door reclamant 1 ingebrachte opmerkingen zijn voor ons aanleiding om de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling te wijzigen. De door reclamant 1 ingediende zienswijze is gegrond.

2. *Inhoud zienswijze van G.W. Hendriks, reclamant 2.*

Reclamant 2 heeft een aantal redenen waarom hij zich niet met het bestemmingsplan kan verenigen:

- a. Het plan is, gelet op de monumentale waarde van zijn woning, te massaal en bovendien te dicht aan de weg gesitueerd. Het bouwplan heeft een nadelig effect op de lichtinval in en de bezonning van zijn woning. Bovendien is het daardoor niet mogelijk zijn woning, een rijksmonument, van afstand te bekijken. De ensemblewaarde van de woning wordt door het bouwplan verstoord.
- b. Op grond van artikel 3.8 lid 1 onder d van de Wro kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. In de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan staat

- vermeld dat zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders naar voren kunnen worden gebracht. Het bestemmingsplan is onzorgvuldig voorbereid.
- c. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is geen MER opgesteld. Nu in de toelichting van het bestemmingsplan geen passage over milieukwaliteitseisen is opgenomen, wordt niet voldaan aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
 - d. De quick-scan in het kader van de Flora- en Fauna wet is niet ter inzage gelegd.
 - e. Het onderzoek van Goudappel Coffeng betreffende verkeersstromen is niet ter inzage gelegd, evenals een onderzoek van het Regionaal Milieu Bedrijf (RMB).
 - f. Het onderzoek van de RMB naar externe veiligheidsrisico's is eveneens niet ter inzage gelegd.
 - g. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan staat onvoldoende vast. De vraag of en zo ja de wijze waarop de kosten door de woningcorporatie worden gedekt wordt niet beantwoord. Deze dekking is dan ook onzeker.
 - h. Omdat enkele stukken niet ter inzage hebben gelegen houdt reclamant zich het recht voor de zienswijzen nog nader aan te vullen.

Overwegingen

Ad a.

Situatie

De woning aan de Vorstendom nr.1 ligt net buiten het plangebied, tegenover het gebied met de bestemming Centrum. De bouwhoogte tegenover de woning bedraagt maximaal 11 m. Richting Deken van den Ackerhof wordt de maximale bouwhoogte 12,5 m. Er mogen maximaal 29 woningen worden gebouwd. De afstand van de woning tot de het bouwvlak is ongeveer 12 m.

In de huidige situatie is tegenover de woning een parkeerplaats gelegen.



Massaliteit en situering

De woning van reclamant 2 is een Rijksmonument. Het is tevens de kleinste woning met de laagste dakvoet rond het plangebied. In het bouwplan is aansluiting gezocht met deze woning. De appartementen zijn vormgegeven als een schakeling van "kleine huisjes", hetgeen bijdraagt aan de kleinschalige dorpse sfeer. De bebouwing aan de Vorstendom wordt voorzien van een kap.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is het bestemmingsplan aangepast. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen, waardoor is vastgelegd dat de afstand tot de weg minimaal 3 m en tot de woning van reclamant minimaal 12 m zal bedragen. Ook is de maximale hoogte tegenover de woning van reclamant beperkt tot 11m.

In het plan is op zorgvuldige wijze rekening gehouden met de monumentale waarde van de woning aan de Vorstendom 1.

De zienswijze van reclamant is op dit punt ongegrond.

Ensemblewaarde



De ensemblewaarde van de woning van reclamant betreft niet de tegenovergelegen parkeerplaats, maar de woning in combinatie met de schuur, de oude muur en de naastgelegen woning aan de Smidstraat. De ensemblewaarde van de woning wordt door het bouwplan niet verstoord. De zienswijze van reclamant is op dit punt ongegrond.

Bezonnig

Het plangebied ligt ten oosten en zuidoosten van de woning van reclamant. Bezonnig vanaf deze zijde zal voornamelijk plaatsvinden in de ochtenduren. Door Architecten aan de Maas is onderzoek gedaan naar de invloed van het bouwplan op de bezonnig van het pand aan de Vorstendom 1. Uit de bezonnigstekening van Architecten aan de Maas blijkt dat na 10.00 uur geen belemmering voor de bezonnig uitgaat van het bouwplan.

Gezien de afstand van het bouwvlak tot en de positionering ten opzichte van de woning van reclamant in relatie met de hoogte, is de vermindering van de daglichttoetreding niet onacceptabel. De woonkamer is aan twee zijden van ramen voorzien. De ramen aan de zuidzijde zullen geen invloed ondervinden van het bouwplan.

De tuin is aan de achterzijde van de woning gelegen en zal het grootste gedeelte van de dag in de schaduw van de woning zelf zijn gelegen. De bebouwing aan de oostzijde zal slechts een geringe invloed doen gelden ten aanzien van de bezonnig van de tuin.

Ook vanuit het oogpunt van de bezonnig van de tuin van de woning achten wij het bestemmingsplan niet onaanvaardbaar. De zienswijze van reclamant is op dit punt ongegrond.

Ad b

Zorgvuldige voorbereiding, indienen zienswijzen

In de publicatie van 11 maart 2009 heeft gestaan dat zienswijzen kunnen worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Reclamant merkt terecht op dat hier de raad had moeten staan. Er is hier echter sprake van een omissie waar reclamant nog enig ander door benadeeld zijn. Immers er geldt een doorzendplicht op grond van artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht. De ingediende zienswijzen worden door het college van burgemeester en wethouders in het kader van de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan voorgelegd aan de raad. Er is derhalve geen sprake van onzorgvuldige voorbereiding van het plan. Bovendien is het ontwerp-bestemmingsplan vanaf 11 juni 2009 opnieuw ter inzage gelegd. In de kennisgeving hiervan op 10 juni 2009 is genoemde omissie hersteld.

De zienswijze van reclamant is op dit punt ongegrond.

Ad c

Ontbreken MER, milieukwaliteitseisen

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is geen Milieu Effect Rapportage (MER) opgesteld. In het Besluit milieu-effectrapportage 1994 zijn die activiteiten aangewezen waarvoor een MER moet worden gemaakt of waarvoor een MER beoordelingsplicht geldt. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 29 woningen en 440 m² voorzieningen. Voor deze activiteit geldt geen MER-plicht of MER-beoordelingsplicht. Het moederplan Cuijkse Cantheelen voorziet in de bouw van maximaal 440 woningen en 3300 m² voorzieningen. Ook hiervoor geldt geen MER-plicht of MER-beoordelingsplicht.

In de toelichting van het bestemmingsplan staan de van toepassing zijnde milieukwaliteitsaspecten beschreven in hoofdstuk 6 Uitvoeringsaspecten. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.1.6 van het Bro. De zienswijze van reclamant is op dit punt ongegrond.

Ad d, e, f en h

Ontbreken van stukken bij ter inzagelegging

Gebleken is dat de Quicksan in het kader van de Flora- en fauna wet, het onderzoek naar verkeersstromen van Goudappel Coffeng en het advies van de RMB over externe veiligheid in de periode vanaf 11 maart 2009 niet ter inzage hebben gelegen. Om die reden is het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken opnieuw ter inzage gelegd vanaf 11 juni 2009 voor een periode van 6 weken. Hiermee is tegemoetgekomen aan de zienswijze van reclamant. Van de mogelijkheid om de zienswijzen aan te vullen dan wel nieuwe zienswijzen in te dienen heeft reclamant geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze.

Ad g

Economische uitvoerbaarheid staat onvoldoende vast

Overwegingen:

Inzicht in economische uitvoerbaarheid, strijd met art. 3.1.6 lid 1 sub f Bro.

Artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Bro luidt als volgt:

“Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.”

In de toelichting op het ontwerp van dit wetsartikel is in dit kader o.a. de hierna vermelde passage opgenomen:

“De onderdelen e en f bepalen dat de uitkomsten van het overleg bedoeld in artikel 3.1.1 Bro en het in verband met artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek in de toelichting worden opgenomen.”

Artikel 3.1.1 Bro luidt:

“Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.”

Artikel 3:2 Awb luidt:

“Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.”

Met andere woorden, het artikel waar reclamant naar verwijst (3.1.6, lid 1, sub f van het Bro) gaat met name over een toelichting op de uitvoerbaarheid in relatie tot de belangen van andere betrokken bestuursorganen. De hier bedoelde wettelijk verplichte toelichting is in voldoende mate verwerkt in de Hoofdstukken 3., 6., en 7. van het ontwerp bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid is overigens voldoende toegelicht in Hoofdstuk 7.4 van het ontwerp bestemmingsplan. Zie ook hierna.

Inzage in overeenkomst

De overeenkomst met de woningcorporatie, in casu woonmaatschappij Mooiland Maasland, dateert van 14 december 2006. De gemeente was toen niet verplicht deze overeenkomst openbaar te maken.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing. Ook op grond van deze nieuwe wet is het niet noodzakelijk de inhoud van betreffende privaatrechtelijke overeenkomst openbaar te maken.

Dekking van de gemeentelijke kosten.

Ieder jaar wordt door de gemeenteraad de zogenaamde Programmabegroting vastgesteld. Dit is een openbaar document en eventueel te raadplegen via de website van de gemeente www.cuijk.nl. Door middel van deze vastgestelde Programmabegroting is ook het kader met betrekking tot de gemeentelijk baten en lasten goedgekeurd. Dit geldt uiteraard ook voor de kosten die gedekt worden uit de algemene middelen.

Met het vaststellen van de Programmabegroting is dan ook voldoende zekerheid verkregen over de dekking van de kosten die de gemeente voor betreffend begrotingsjaar heeft geraamd. Dit geldt voor alle kosten, ongeacht het doel waarvoor deze uitgaven zijn bestemd.

De zienswijze van reclamant is op dit punt ongegrond.

Het bestemmingsplan is niet gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze.

Conclusie

De door reclamant 2 ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk ongegrond. Voor zover zij gegrond zijn (punt d, e, f en h) is aan de zienswijzen tegemoet gekomen door het plan met bijbehorende stukken opnieuw ter inzage te leggen en daarvan opnieuw kennis te geven. De ingebrachte opmerkingen zijn voor ons derhalve geen aanleiding om de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling te wijzigen.

3. *Inhoud zienswijze van E.H.M. Peters-van den Berg, hierna te noemen reclamant 3*

- a. Het pand Grotestraat 1 is een Rijksmonument met een bijzondere uitstraling. De bouw van het appartementencomplex doet afbreuk aan de uitstraling van dit Rijksmonument en beschermd stadsgezicht.
- b. Er is verlies van privacy, doordat vanuit het appartementencomplex rechtstreeks in de tuin van reclamant kan worden gekeken.
- c. Ook is er sprake van waardevermindering van het pand.

Overwegingen

Ad a

Het pand van reclamant vanaf de Deken van den Ackerhof.



Luchtfoto



Stedenbouwkundige bezwaren

Bij de afweging omtrent hoogte en omvang worden onder andere de plaatselijke stedenbouwkundige structuur, bebouwingsdichtheid en de aard van de locatie betrokken. In algemene zin wordt binnen de bebouwde kom een hogere verdichting en hoogte toegestaan dan daarbuiten. De projectlocatie bevindt zich in het centrum van de kern Cuijk.

In het Masterplan en beeldkwaliteitsplan Woonzorgas, vastgesteld bij raadsbesluit van 12 december 2005 en bij het ontwerp van het appartementencomplex is rekening gehouden met de omgeving. Het bouwwerk kent een kleinschalige "korrel" bij het voorgestelde bouwvolume. De woningen aan de Vorstendom (in het verlengde van de Grotestraat) zijn geparcelleerd gedacht en zijn ook als "kleinere huisjes" voorgesteld in de kleuren gekeimd wit, roodbruin en gekeimd grijs waarmee ze in schaal en verschijningsvorm inspelen op, maar niet concurreren met de fraaie villa aan de overzijde.

Het ontwerp is goedgekeurd door de Commissie voor de Welstandszorg Noord-Brabant. Geconcludeerd kan worden dat het project vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

De zienswijze is op dit punt niet gegrond.

Privacy

In een bestaande omgeving is bij het realiseren van woon/zorgvoorzieningen, enige aantasting van privacy moeilijk te voorkomen.

Het door reclamant gestelde moet worden afgewogen tegen het gemeentelijk/algemeen belang om te komen tot een goede volkshuisvesting en het verbeteren van het voorzieningenniveau in de kern Cuijk.

De woning aan de Grotestraat 1 ligt buiten het plangebied. Tussen de woning en het plangebied ligt de Deken van de Ackerhof. De afstand tussen de woning van reclamant en het bouwvlak bedraagt 18 m. Deze afstand komt ons niet als onredelijk voor. Ook de maximale hoogte van 12,5 m wordt redelijk geacht.

Op de begane grond zijn ruimtes voor voorzieningen. Daarboven bevinden zich twee woonlagen. Aan de Deken van de Ackerhof zijn voor de helft slaapruidtes geprojecteerd. Het woongedeelte ligt ongeveer 1 m terug. Hierdoor is er vanuit het woongedeelte minder direct zicht op de woning van reclamant. Daarnaast worden de tuin en de woning van reclamant gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door begroeiing.

Wij achten het gezien de afstand en de begroeiing niet aannemelijk dat door de realisering van het project een onaanvaardbare situatie ten aanzien van de privacy van reclamant zal ontstaan. De aantasting van de belangen van reclamant is dan ook niet dermate in omvang dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld.

Daarnaast bestaat, mede ter compensatie van verlies aan woongenot, de mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

De zienswijze is op dit punt niet gegrond.

Planschade

Indien reclamant van mening is dat de waarde van haar woning daalt ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V, dan kan zij op grond van artikel 6.1 Wro, bij burgemeester en wethouders van Cuijk een aanvraag indienen voor tegemoetkoming in deze schade. De afwegingen omtrent deze tegemoetkoming zijn in beginsel niet relevant voor de afweging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

De zienswijze is op dit punt niet gegrond.

Conclusie

De door reclamant 3 ingediende zienswijzen zijn op alle punten ongegrond. De ingebrachte opmerkingen zijn voor ons derhalve geen aanleiding om de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling te wijzigen.

4. Inhoud zienswijze van bewonersvereniging Hoge Weidjes,, hierna te noemen reclamant 4

- a. Ten behoeve van de aanpassing van de dijk heeft de gemeente aan verhuurder verzocht om enkele meters van de tuin van het appartementencomplex Hoge Weidjes te verkopen. De bewoners pleiten voor behoud van de tuin. In het bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V is de tuin ten onrechte aangeduid als "openbaar".
- b. De Verlengde Kerkstraat wordt ontsluitingsweg met 2 richtingsverkeer. Dit is onveilig voor mindervalide senioren. De weg gaat ten koste van (enkele meters van) de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de Hoge Weidjes. Door verminderde manoeuvreerruimte kunnen gevaarlijke situaties ontstaan.
Verwezen wordt naar een advies om een bocht uit de geprojecteerde Verlengde Kerkstraat te halen, waardoor geen aanpassing van de parkeerplaatsen nodig zou zijn.
- c. De geprojecteerde torens ter hoogte van de Hoge Weidjes zullen hoger (10 verdiepingen) worden dan is aangegeven in het door de raad goedgekeurde Masterplan (7 verdiepingen). Dit betekent een ernstige vermindering van het uitzicht.
- d. Het lijkt erop dat de weg onder langs de dijk zal verdwijnen. Deze weg naar de hoofdingang van de Hoge Weidjes is voor de bewoners van wezenlijk belang voor de ontsluiting van het complex en in geval van calamiteiten.
Gepleit wordt voor handhaving van de bestaande weg. Handhaving van de weg biedt ook een goede mogelijkheid voor het aanbrengen van trappen e.d. voor het op- en afgaan van de Maasboulevard (zie a).
- e. Bovengenoemde punten betekenen een aanzienlijke aantasting van het leef- en woonklimaat en de veiligheid van de bewoners.

Overwegingen

Ad a

Aanpassing van de dijk en tuin

De dijk en de tuin van appartementencomplex Hoge Weidjes bevinden zich buiten het plangebied van het bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V. Verkoop van de tuin is voor de realisering van het onderhavige bestemmingsplan dan ook niet aan de orde. De zienswijze is op dit punt niet gegrond.

Ad b

Verlengde Kerkstraat

Ook de Verlengde Kerkstraat bevindt zich buiten het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Zienswijzen op dit punt zijn dan ook niet relevant voor de vaststelling van dit het bestemmingsplan voor deelgebied Hof V. Hetzelfde geldt voor de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de Hoge Weidjes. De zienswijze is op dit punt niet gegrond.

Ad c

Hoogte van de Torens

De woontorens bevinden zich buiten het plangebied van bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V. De hoogte van de torens is niet relevant voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

De zienswijze is op dit punt niet gegrond.

Ad d

Weg langs de dijk

De weg langs de dijk bevindt zich buiten het plangebied van bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V. De ontsluiting van de hoofdingang van het appartementencomplex Hoge Weidjes is niet relevant voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

De zienswijze is op dit punt niet gegrond.

Ad e

Aantasting leef- en woonklimaat en veiligheid

Alle genoemde bedreigingen voor het leef- en woonklimaat en de veiligheid van de bewoners van de Hoge Weidjes kennen geen oorzaak in het onderhavige bestemmingsplan. De zienswijze is op deze punten dan ook niet gegrond. Geadviseerd wordt een en ander naar voren te brengen in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het totaalplan Cuijkse Cantheelen.

Conclusie

De door reclamant 4 ingediende zienswijze zijn op alle punten ongegrond. De ingebrachte opmerkingen zijn voor ons derhalve geen aanleiding om de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling te wijzigen.

5. Inhoud mondelinge zienswijze van VVE appartementencomplex Keukja,, hierna te noemen reclamanten 5

Men maakt zich ernstig zorgen over het verdwijnen van 41 parkeerplaatsen ten gevolge van het plan. Daarnaast veroorzaakt het plan zelf nog een tekort van 6 parkeerplaatsen.

De bewoners van Keukja beschikken over 11 parkeervergunningen. Bij de nieuwbouw van Keukja is door de ontwikkelaar geld gestort in het parkeerbonds ten behoeve van parkeerplaatsen voor de bewoners.

Het bestemmingsplan voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving van het plan voor zowel de nieuwbouw als voor de omwonenden. De bouwregels zijn alleen van toepassing op de realisatie van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwbouw van Hof V, inbegrepen de 6 ontbrekende parkeerplaatsen.

Het compenseren van de parkeerplaatsen die vanwege het plan moeten verdwijnen is niet geregeld.

Het aanwijzen van de ontbrekende 6 parkeerplaatsen kan alleen geschieden als er een totaal parkeerplan voor het gehele plangebied is vastgesteld.

Reclamanten 5 zijn van mening dat de bouwvergunning alleen verleend mag worden als voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn verzekerd voor zowel de nieuwbouw van Hof V als voor de aanwonenden.

Overwegingen

Om aan te tonen dat zowel aan de parkeernorm voor het plangebied kan worden voldaan, alsook dat er voldoende compensatie is in het totaalgebied Cuijkse Cantheelen voor de parkeerplaatsen die vanwege het bouwplan zullen verdwijnen, is een telprent opgesteld door Dana Ponec Architecten.

De telprent laat zien dat in Hof V ruimte is voor 32 parkeerplaatsen, 8 in de stallingsgarage en 24 op straat.

Ten behoeve van het bouwplan in Hof V zijn 40 parkeerplaatsen nodig (35 voor de 29 woningen en 5 voor de geplande voorzieningen).

De vraag naar parkeerplaatsen in hof V is als volgt opgebouwd:

Het aantal woningen is 29, volgens de goedkopere categorie uit de Parkeernota 2007. Uit de parkeernota volgt een norm van 1,2 parkeerplaatsen per woning, dus 35 parkeerplaatsen. Daarnaast bepaalt de norm een aantal van 2 plaatsen per 100m² winkelvloeroppervlak. Bij 440 m² zijn dit 8 parkeerplaatsen. Vervolgens bepaalt de parkeernota dat per dagdeel medegebruik van parkeerplaatsen mogelijk is. Het drukste moment is de avond doordeweeks, waarop voor woningen alle 35 plaatsen nodig zijn en voor de commerciële voorziening (rekening houdend met deels avondactiviteit) 5 plaatsen (conform aanwezigheidspercentages Parkeernota). **In totaal zijn er 's avonds dus 40 plaatsen nodig.**

Het aanbod in hof V is in totaal **32 parkeerplaatsen**, waarvan er 8 niet openbaar (direct onder het gebouw; bezoek staat alleen op openbare plaatsen, voor hen is in openbaar gebied ruim voldoende plaats).

In de avond is er dus een tekort van 8 parkeerplaatsen. In het totaalplan voor de Cuijkse Cantheelen voorziet **hof VI** in een extra opvang van 8 parkeerplaatsen op de doordeweekse de avond (tevens drukste moment voor het gehele gebied). Een en ander is als zodanig aangegeven op de telprent (telprent Hof VI rode parkeerplaatsen).

Ook de 41 huidige parkeerplaatsen op de Deken van den Ackerhof zijn in het eindplan opgenomen in **hof VI** (telprent Hof VI blauwe parkeerplaatsen).

De zienswijze van reclamanten 5 is gegrond. In de toelichting is de paragraaf over parkeren aangevuld met een telprent waaruit blijkt op welke wijze het tekort in het plangebied van Hof V wordt gecompenseerd in Hof VI van het gebied Cuijkse Cantheelen.

Conclusie

De door de reclamanten 5 ingediende zienswijze is gegrond. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 4.3 aangepast. In de regels van het ontwerp-bestemmingsplan is al een parkeernorm opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze worden regels of plankaart niet aangepast.

Eindconclusie

Ontvankelijkheid

De onder 1 tot en met 5 vermelde reclamanten dienen in hun zienswijzen ontvankelijk te worden verklaard;

De onder 1 en 5 vermelde zienswijzen dienen gegrond te worden verklaard.

De onder 2 vermelde zienswijze dient gedeeltelijk gegrond te worden verklaard.

De onder 3 en 4 vermelde zienswijze dienen ongegrond te worden verklaard.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen onder 1 en 5 dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Op de plankaart wordt de aanduiding dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Aan de regels wordt toegevoegd: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Hierin wordt de verplichting tot archeologische begeleiding opgenomen voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte meer dan 140 cm.. Daarnaast wordt in dit artikel een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Paragraaf 4.3 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Cuijkse Cantheelen Hof V, inzake parkeren wordt aangepast.

Ambtshalve wijziging

Het bouwplan voorziet in de bouw van 29 woningen en 440 m² voorzieningen. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesproken van maximaal 30 woningen. De toelichting en de regels worden aangepast aan het bouwplan.

Cuijk,

9 november 2009.