

**Besluit van burgemeester en wethouders van Cuijk tot wijziging van het bestemmingsplan "Beers NB" op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van veertien starterswoningen op de voormalige gemeentewerf.**

**Aanleiding**

De vereniging 'CPO Woningbouw Beers' heeft het plan opgevat om voor haar leden starterswoningen te realiseren. De vereniging bestaat uit leden afkomstig uit of met een sociale band met het dorp Beers. Het college heeft op 15 mei 2012 in principe besloten ter plaatse van de voormalige gemeentewerf grond te verkopen aan de leden van de vereniging. Het initiatief sluit aan bij leefbaarheidsproject 3: 'Inzetten woningbouwlocatie Beers Zuid ter versterking centrum' uit het Integraal dorpsontwikkelingsplan Beers.

**Geldend bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan is "Beers NB", vastgesteld op 21 juni 2010 en op 31 augustus 2011 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie rusten de bestemmingen "Agrarisch" en "Centrum-2". Op basis van deze bestemmingen kan de ontwikkeling van een woonstraat met veertien starterswoningen niet gerealiseerd worden.

In het bestemmingsplan zijn in artikel 6 lid 6 en artikel 3 lid 6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de geldende bestemmingen gewijzigd kunnen worden naar "Wonen-1", "Groen" en "Verkeer". Door gebruik te maken van deze mogelijkheid kan de ontwikkeling wel gerealiseerd worden, mits voldaan wordt aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden. Daarnaast dient de ontwikkeling altijd te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

**Besluitvormingsproces**

Het college heeft op 12 juli 2012 besloten gebruik te willen maken van de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor is een ontwerp wijzigingsplan opgesteld, genaamd "Beers NB, gemeentewerf". In het ontwerp wijzigingsplan is nader toegelicht dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De procedure om tot een definitieve wijziging te komen is vastgelegd in artikel 3 lid 9a Wet ruimtelijke ordening. Een belangrijk onderdeel van de procedure is de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan.

**Vooroverleg**

Op basis van artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (hierna: de provincie) en Waterschap Aa en Maas (hierna: het waterschap). Gezien de aard en omvang van het project zijn geen rijksdiensten benaderd.

De provincie heeft op 3 september 2012 gereageerd en aangegeven dat het wijzigingsplan niet in strijd is met de Verordening ruimte 2012 en daarmee geen provinciale belangen raakt. Wel wordt gevraagd om aandacht voor *'een verantwoording over de wijze waarop afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijke overleg (RRO) en op welke wijze de nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken en de harde plancapaciteit voor woningbouw.'*

In het licht van deze aandachtspunten is in de toelichting de volgende tekst toegevoegd aan paragraaf 4.2:

"In december 2011 heeft het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Noordoost-Brabant besloten dat door de betreffende gemeenten nieuwe woningbouwafspraken moe(s)ten worden gemaakt op basis van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Nieuwe afspraken zijn gemaakt en die zijn neergelegd in de Regionale Agenda Wonen - deel A van het RRO Noordoost-Brabant van juni 2012. Gelet op de aantallen woningen volgens de provinciale prognose(s), respectievelijk de gemaakte afspraken, is het onderhavige wijzigingsplan, i.c. de geplande nieuwbouw

van woningen in overeenstemming met bedoelde afspraken. Tevens is het zo dat de toegestane harde plancapaciteit voor woningbouw niet wordt overschreden."

Het waterschap heeft op 20 september 2012 reactie gegeven op het ontwerp. In een e-mail op 6 november 2012 is nader ingegaan op de opmerkingen. Met behulp van de HNO-Tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) heeft het waterschap een berekening gemaakt. Met de berekening wordt gecontroleerd of de in het plan opgenomen hydrologische oplossingen afdoende zijn om problemen in de watercyclus te voorkomen. Conclusie is dat zowel de infiltratievoorziening als de geplande oppervlakte voor de wadi voldoende zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat voor de wadi vanuit is gegaan dat deze aangelegd wordt op dat gedeelte van de groenbestemming waar volgens de verbeelding geen parkeerterrein is toegestaan.

Waar nog wel aandacht voor moet zijn, is de hoogte van de infiltratievoorziening bij de woningen in relatie tot de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Een nadere inhoudelijk uiteenzetting is opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan.

### **Terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan**

Het ontwerp heeft voor een ieder ter inzage gelegen van 1 augustus 2012 tot en met 11 september 2012. Tijdens de periode zijn er vijf zienswijzen ingediend:

1. Havens, H.P.W., Achmea rechtsbijstand, namens A.P.J. van de Lockant en E.H.J. van Laarhoven (hierna appellant 1), wonende aan de Burg. Thijssenstraat 11, 5437 AV te Beers, ingekomen op 29 augustus 2012, briefnr. 2012-2733;
2. Stiphout, M. (hierna appellant 2), Burg. Thijssenstraat 16, 5437 AW te Beers, ingekomen op 4 september 2012, briefnr. 2012-2773;
3. Rouwet, J.P.J.M., als voorzitter namens Tennisvereniging Play Back Beers (hierna appellant 3), per adres Gildeweg 25, 5437 AJ te Beers, ingekomen op 6 september 2012, briefnr. 2012-2810;
4. Venne, J.M.R. van de, en J.C.H.M. Coenen (hierna appellant 4), Burg. Thijssenstraat 15, 5437 AV te Beers, ingekomen op 11 september 2012, briefnr. 2012-2849;
5. Haaf, C.W.H. ten (hierna appellant 5), Burg. Thijssenstraat 14, 5437 AW te Beers, ingekomen op 13 september 2012, briefnr. 2012-2884.

### Appellant 1

#### *Inhoud zienswijze (samengevat)*

Appellant haalt meerdere punten aan op basis waarvan wordt voorgesteld het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen:

1. appellant verwachten een toename van (geluid)overlast, van verkeersbewegingen en van verkeersgevaarlijke situaties door de ontsluitingsweg op de Burg. Thijssenstraat;
2. de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Burg. Thijssenstraat is onoverzichtelijk;
3. er is niet gekeken naar alternatieve ontsluitingen, zoals de Millseweg en de Grotestraat;
4. een toekomstige uitbreiding van de woonstraat leidt tot een toename van verkeer via de ontsluitingsweg;
5. er wordt geluidsoverlast verwacht door de uitvoering van de bestrating in dikformaat straatbaksteen;
6. onduidelijk zijn de effecten van de verkeersdrempels in de Burg. Thijssenstraat, het remmen van voertuigen bij de ontsluiting en het niet als 30 km-zone ingericht zijn van de Burg. Thijssenstraat op de geluidssituatie;
7. onduidelijk is hoe het hoogteverschil (0,8 m) ter plaatse van de ontsluiting wordt opgelost;
8. sterk bepleit wordt om de gezonde houtwal aan de zuid- en oostzijde van de nummer 15 te behouden;
9. gevreesd wordt dat de 'groene wig' een hangplek wordt voor jongeren en dat dit leidt tot overlast;
10. op de verbeelding ontbreekt een op 15 april 2008 verleende aanbouw aan de woning.

### *Overwegingen*

1. De bestemming 'Verkeer' tussen de adressen Burg. Thijssenstraat 11 en 15 wordt omgezet naar de bestemming 'Groen'. Daardoor wordt in het wijzigingsplan geen mogelijkheid meer geboden voor een verkeersontsluiting naar de Burg. Thijssenstraat, ook niet voor langzaam verkeer. De woonstraat wordt uitgevoerd als doodlopende weg en zal voor alle verkeer worden ontsloten via de huidige uitrit aan de Grotestraat.
2. Gemakshalve wordt verwezen naar de motivering onder 1.
3. De woonstraat wordt ontsloten via de Grotestraat. Uit een verkeerskundige en brandweerkundige beoordeling is gebleken dat er voldoende ruimte is voor een verkeersveilige situatie. Daarbij is mede rekening gehouden met vuilniswagen, brandweerwagens en dergelijke. Het elektriciteitshuisje hoeft niet te worden verplaatst.
4. De ontsluiting via de Grotestraat wordt als afdoende gezien voor de ontwikkeling van de woonstraat. Bij een verdere uitbreiding van Beers in zuidelijke richting wordt de gehele verkeerssituatie opnieuw afgewogen.
5. De bedoelde bestrating zal worden gebruikt in de woonstraat. Het betreft gebruikelijke bestrating voor een straat met autoverkeer. De snelheden in de woonstraat zullen echter laag zijn (doodlopende weg) en het geluid zal door de geplande woningen grotendeels worden geblokkeerd.
6. Gemakshalve wordt verwezen naar de motivering onder 1.
7. Gemakshalve wordt verwezen naar de motivering onder 1.
8. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gespaard. De houtwal aan oostzijde sluit deels aan op de 'groene wig' en deels op de achtererven van twee geplande woningen. De houtwal in de 'groene wig' wordt betrokken bij het openbaar groen. Het deel van de houtwal op de achtererven komt in eigendom van de nieuwe bewoners. Het is aan de eigenaren van de houtwal om afspraken te maken over eventuele kap; de gemeente heeft daar geen rol in.
9. De redenatie dat de 'groene wig' hangjongeren zal aantrekken wordt niet gevolgd. De 'groene wig' wordt omringd door woningen, zodat voldoende sociale controle verwacht mag worden. Veel hangjongeren zijn daar niet op gesteld. De gemeente heeft achter het gemeenschapshuis Kloosterhof een plek voor jongeren ingericht.
10. De ondergronden zijn afkomstig van het Kadaster en worden ongewijzigd gebruikt. Het Kadaster richt zich in hoofdzaak op hoofdgebouwen en niet op aan- en bijgebouwen. In de praktijk betekent dit dat diverse aan- en bijgebouwen niet zijn ingetekend. Het al dan niet zijn ingetekend van een gebouw staat los van de planologische rechten die aan een bepaalde locatie zijn toegekend.

### *Conclusie*

Het wijzigingsplan wordt aangepast op de volgende onderdelen:

1. De bestemming 'Verkeer' tussen de adressen Burg. Thijssenstraat 11 en 15 wordt omgezet naar de bestemming 'Groen'.
2. de toelichting wordt verduidelijkt ten aanzien van de verkeersontsluiting via de Grotestraat.

### Appellant 2

#### *Inhoud zienswijze (samengevat)*

Appellant haalt meerdere punten aan op basis waarvan wordt voorgesteld het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen:

1. appellanten verwachten een toename van (geluid)overlast, van verkeersbewegingen en van verkeersgevaarlijke situaties door de ontsluitingsweg op de Burg. Thijssenstraat;
2. de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Burg. Thijssenstraat is onoverzichtelijk;
3. onduidelijk zijn de effecten van de verkeersdrempels in de Burg. Thijssenstraat, het remmen van voertuigen bij de ontsluiting en het niet als 30 km-zone ingericht zijn van de Burg. Thijssenstraat op de geluidssituatie;

### *Overwegingen*

Inhoudelijk komt de zienswijze van appellant 2 overeen met de zienswijze van appellant 1. Gemakshalve wordt verwezen naar de overwegingen bij appellant 1.

### *Conclusie*

Het wijzigingsplan wordt aangepast op de volgende onderdelen:

1. De bestemming 'Verkeer' tussen de adressen Burg. Thijssenstraat 11 en 15 wordt omgezet naar de bestemming 'Groen'.
2. de toelichting wordt verduidelijkt ten aanzien van de verkeersontsluiting via de Grotestraat.

### Appellant 3

#### *Inhoud zienswijze (samengevat)*

De zienswijze heeft betrekking op de mogelijke frictie tussen de geplande woonfunctie en de bestaande sportfunctie (tennis). In het ontwerp liggen de meest oostelijke woningen op minder dan 50 meter van het tennispark. Deze 50 meter is de richtafstand voor een tennispark met verlichting uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Voorgesteld wordt om geen woningen toe te laten binnen 50 meter, ook al wordt onderschreven dat in het centrum sprake is van functiemenging. De aanwezige lichtmasten zijn 18 meter hoog en veroorzaken veel strooilicht. De noord-zuid oriëntatie van de verlichting en de aanwezige beplanting bieden geen afdoende oplossing. Een oplossing kan zijn om de verlichtingsinstallatie aan te passen, waarmee strooilicht zoveel mogelijk wordt voorkomen. De kosten van deze aanpassing zijn niet voor rekening van de tennisvereniging.

#### *Overwegingen*

In paragraaf 4.6 van de toelichting is aandacht gegeven aan de relatie tussen de nieuwe woonfunctie en de aangrenzende niet-woonfuncties, zoals het tennispark. In de zienswijze wordt beaamd dat in het centrum sprake is van functiemenging. In gevallen van functiemenging kan de richtafstand worden teruggebracht van 50 meter naar 30 meter. De redenering daarbij is dat door de aanwezigheid van diverse functies, de tolerantie voor overlast als hoger mag worden beschouwd. De minimale afstand tussen de tennisbaan (heg van omlooppad) en de woonbestemming is 30 meter. De twee meest oostelijk gelegen woningen (met erf) liggen precies in de zone van 30 meter naar 50 meter.

Het aanpassen van de verlichting is echter niet noodzakelijk voor de vaststelling van de wijziging. In de opzet van het wijzigingsplan is een zorgvuldige afweging gemaakt van de relatie tussen de woonfunctie en sportfunctie. De minimale afstand van 30 meter in gemengd gebied wordt in acht genomen. In de praktijk worden van de veertien woningen slechts twee woningen op minder dan 50 meter gebouwd.

### *Conclusie*

Het wijzigingsplan wordt aangepast op het volgende onderdeel:

1. In paragraaf 4.6 van de toelichting wordt de opgegeven kleinste afstand van 35 meter teruggebracht naar 30 meter.

### Appellant 4

#### *Inhoud zienswijze (samengevat)*

1. appellanten verwachten een toename van (geluid)overlast, van verkeersbewegingen en van verkeersgevaarlijke situaties door de ontsluitingsweg op de Burg. Thijssenstraat;
2. de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Burg. Thijssenstraat is onoverzichtelijk;
3. een toekomstige uitbreiding van de woonstraat leidt tot een toename van verkeer via de ontsluitingsweg;
4. er wordt geluidsoverlast verwacht door de uitvoering van de bestrating in dikformaat straatbaksteen;
5. onduidelijk zijn de effecten van de verkeersdrempels in de Burg. Thijssenstraat, het remmen van voertuigen bij de ontsluiting en het niet als 30 km-zone ingericht zijn van de Burg. Thijssenstraat op de geluidssituatie;
6. onduidelijk is hoe het hoogteverschil (0,8 m) ter plaatse van de ontsluiting wordt opgelost;
7. sterk bepleit wordt om de groenstrook tussen Burg. Thijssenstraat 11 en 15 te behouden;

8. onduidelijk is hoe de 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' in de toekomst zal worden ontwikkeld voor woningbouw.

#### *Overwegingen*

Inhoudelijk komt de zienswijze van appellant 4 voor wat betreft de punten 1 tot en met 7 overeen met de zienswijze van appellant 1. Gemakshalve wordt verwezen naar de overwegingen bij appellant 1.

8. De 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' biedt voor de toekomst mogelijkheden om woningbouw te situeren. Bij de stedenbouwkundige opzet van de woonstraat is rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding naar het zuiden. Deze zuidelijke uitbreiding is momenteel niet aan de orde en verlangt te zijner tijd een eigen planologische procedure. De agrarische bestemming van de gronden aan de achterzijde van Burg. Thijssenstraat verandert niet door het wijzigingsplan. In het huidige wijzigingsplan is de minimale afstand tussen het perceel Burg. Thijssenstraat 15 en het meest dichtbijgelegen nieuwe woonperceel ongeveer 27 meter. De afstand tussen de woningen zelf blijft ongeveer 50 meter.

#### *Conclusie*

Het wijzigingsplan wordt aangepast op de volgende onderdelen:

1. De bestemming 'Verkeer' tussen de adressen Burg. Thijssenstraat 11 en 15 wordt omgezet naar de bestemming 'Groen'.
2. de toelichting wordt verduidelijkt ten aanzien van de verkeersontsluiting via de Grotestraat.

#### Appellant 5

##### *Inhoud zienswijze (samengevat)*

Appellant haalt meerdere punten aan op basis waarvan wordt voorgesteld het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen:

1. appellanten verwachten een toename van (geluid)overlast, van verkeersbewegingen en van verkeersgevaarlijke situaties door de ontsluitingsweg op de Burg. Thijssenstraat;
2. de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Burg. Thijssenstraat is onoverzichtelijk;
3. een toekomstige uitbreiding van de woonstraat leidt tot een toename van verkeer via de ontsluitingsweg;
4. er wordt geluidsoverlast verwacht door de uitvoering van de bestrating in dikformaat straatbaksteen;
5. onduidelijk zijn de effecten van de verkeersdrempels in de Burg. Thijssenstraat, het remmen van voertuigen bij de ontsluiting en het niet als 30 km-zone ingericht zijn van de Burg. Thijssenstraat op de geluidssituatie;

#### *Overwegingen*

Inhoudelijk komt de zienswijze van appellant 5 overeen met de zienswijze van appellant 1. Gemakshalve wordt verwezen naar de overwegingen bij appellant 1.

#### *Conclusie*

Het wijzigingsplan wordt aangepast op de volgende onderdelen:

1. De bestemming 'Verkeer' tussen de adressen Burg. Thijssenstraat 11 en 15 wordt omgezet naar de bestemming 'Groen'.
2. de toelichting wordt verduidelijkt ten aanzien van de verkeersontsluiting via de Grotestraat.

#### **Gewijzigde vaststelling**

Het wijzigingsplan wordt op basis van het vooroverleg en de ingediende zienswijzen ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld op de volgende punten:

1. op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer' tussen de adressen Burg. Thijssenstraat 11 en 15 omgezet naar de bestemming 'Groen';
2. de toelichting wordt aangevuld met een uitleg over de relatie van het woningbouwproject en het regionaal ruimtelijke overleg (RRO);
3. de toelichting wordt aangevuld ten aanzien van de berekeningen met de HNO-tool van het Waterschap Aa en Maas;

4. de toelichting wordt verduidelijkt ten aanzien van de verkeersontsluiting via de Grotestraat;
5. de toelichting wordt in paragraaf 4.6 aangepast door de opgegeven kleinste afstand van 35 meter terug te brengen naar 30 meter.

## **besluit**

gelet op het bepaalde in artikel 6 lid 6 en artikel 3 lid 6 van het bestemmingsplan "Beers NB", artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het wijzigingsplan "Beers NB, gemeentewerf" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.01BPWgemeentewerf-VA01";
2. het wijzigingsplan op basis van het vooroverleg en de ingediende zienswijzen ten opzichte van het ontwerp te wijzigen op de punten:
  - a. op de verbeelding wordt de bestemming 'Verkeer' tussen de adressen Burg. Thijssenstraat 11 en 15 omgezet naar de bestemming 'Groen';
  - b. de toelichting wordt aangevuld met een uitleg over de relatie van het woningbouwproject en het regionaal ruimtelijke overleg (RRO);
  - c. de toelichting wordt aangevuld ten aanzien van de berekeningen met de HNO-tool van het Waterschap Aa en Maas;
  - d. de toelichting wordt verduidelijkt ten aanzien van de verkeersontsluiting via de Grotestraat;
  - e. de toelichting wordt in paragraaf 4.6 aangepast door de opgegeven kleinste afstand van 35 meter terug te brengen naar 30 meter;
3. het wijzigingsplan "Beers NB, gemeentewerf" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.01BPWgemeentewerf-VA01" gewijzigd ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan vast te stellen,

27 november 2012,

Burgemeester en wethouders van Cuijk,



mr. R.P. Hoffmann  
secretaris



mr. W.A.G. Hillenaar  
burgemeester