



Beslissing van de raad van de gemeente Cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Beers NB'

1. Overwegingen

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan "Beers NB" is opgesteld in het kader van het 'Actualiseringprogramma bestemmingsplannen gemeente Cuijk' dat eerst is vastgesteld door de raad op 14 april 2003 en gewijzigd vastgesteld is op 29 juni 2009. Het beoogt voor het in het bestemmingsplan begrepen gebied te komen tot een actualisering van de planologische regeling, zoals vastgelegd was in de vigerende bestemmingsplannen voor de kern Beers.

Het betreft een voornamelijk conserverend bestemmingsplan, waarin de huidige ruimtelijke situatie in de kern Beers is vastgelegd. In het bestemmingsplan 'Beers NB' zijn twee wijzigingslocaties opgenomen. Het betreft de locaties 'Gemeentewerf' en de locatie 'Gildeweg'. Binnen de planperiode is het mogelijk, na een wijzigingsprocedure, om hier woningen te realiseren.

1.2 Bevoegdheid beslissing omtrent vaststelling

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen berust ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro bij de gemeenteraad.

1.3 Inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Beers" heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 1995" met ingang van 9 september 2004 gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Het voorontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding waren gedurende die termijn in te zien op het gemeentehuis en de bibliotheken te Cuijk, Haps en Beers.

Gedurende de termijn van inspraak zijn 22 reacties ingediend. De reacties zijn verzameld en overwogen in het "Eindverslag inspraakprocedure betreffende het voorontwerp-bestemmingsplan Kern Beers". Een aantal reacties hebben geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van de inspraakprocedure is op 29 augustus 2006 vastgesteld door burgemeester en wethouders en als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot dit bestemmingsplan heeft overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden in 2004. Dit overleg heeft geresulteerd in enkele aanpassingen. Verwezen wordt naar het bij dit besluit gevoegde "Eindverslag vooroverleg ex art. 10 Bro voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Beers". Het eindverslag van het wettelijk vooroverleg is op 4 april 2006 vastgesteld door burgemeester en wethouders en als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

1.4 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 4 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bekendgemaakt is dat een ieder gedurende deze termijn zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

1.5 Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. T.J. Terboer namens het dagelijks bestuur van het Waterschap Aa en Maas, per adres Pettelaarpark 70 (5216 PP) te 's-Hertogenbosch, ingekomen op 8 maart 2010;
2. J.Th. van den Hoogen en G. van den Hoogen, per adres Gildeweg 20 (5437 AK) te Beers NB, ingekomen op 31 maart 2010;
3. A.Th.P. Peeters, per adres Broekhofsestraat 2 (5437 BA) te Beers NB, ingekomen op 1 april 2010;
4. G.W.M. Degen-Jansen en F.G.B. Degen, per adres Grotestraat 21 (5437 AR) te Beers NB, ingekomen op 6 april 2010;
5. B. van der Aa, per adres Grotestraat 13 (5437 AR) te Beers NB, ingekomen op 7 april 2010;
6. M.H. Smits, per adres Korte Spruit 8 (5437 BV) te Beers NB, ingekomen op 9 april 2010;
7. E.T. Stevens, Stichting Achmea Rechtsbijstand, per adres Dr. Hub van Doorneweg 195 (5000 JC) te Tilburg, namens de heer J.A.M. van Daal, per adres Broekhofsestraat 3 (5437 BA) te Beers NB, ingekomen op 13 april 2010;
8. J.P.J.M. Rouwet namens het bestuur van Tennisvereniging Play Back Beers, per adres Gildeweg 25 (5437 AJ) te Beers NB, ingekomen op 13 april 2010;
9. N. Tijman namens het bestuur van N.V. Nederlandse Gasunie, per adres Concourslaan 17 (9700 MA) te Groningen, ingekomen op 13 april 2010;
10. Th. en D. van Vliet-Hermanussen, per adres Gildeweg 26 (5437 AK) te Beers NB, ingekomen op 14 april 2010;
11. Y.A. Breunese, Zeker Bouwen b.v., per adres Langenbergsestraat 6 (5473 NM) ter Heeswijk-Dinther, namens H.D.J.M. Verheijen-Thijssen, per adres Grotestraat 27 (5437 AR) te Beers NB, ingekomen op 14 april 2010;
12. A.P.J. van de Lockant, per adres Burg. Thijssenstraat 11 (5437 AV) te Beers NB, ingekomen op 14 april 2010;
13. J.C.H.M. Coenen, per adres Burg. Thijssenstraat 15 (5437 AV) te Beers NB, ingekomen op 15 april 2010.

2. Beoordeling zienswijzen

1) Inhoud zienswijze Waterschap Aa en Maas

Ingebracht is het verzoek om ambtshalve wijzigingen aan te brengen. Het verzoek is om in de toelichting op te nemen:

- de beleidsdocumenten "Waterbeheerplan 2010-2015" en de nieuwe "Keur (2009)";
- de internettool 'hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool);
- een korte beschrijving ten aanzien van het eigendom, beheer en de functie van de twee aanwezige leggerwaterlopen;
- een korte beschrijving van het deel van het perceel 'Cuijk P 1419' dat als "volledig beschermd gebied" wordt aangemerkt.

Voor de regels wordt verzocht om:

- de begrippen 'waterhuishoudkundige voorzieningen' en 'water' op te nemen in de begripsbepalingen en in de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2, Groen, Verkeer en Wonen-1;
- de begrippen 'waterlopen en waterpartijen' en 'water en voorzieningen voor de waterhuishouding' te laten vervallen.

Overwegingen:

Alle ingebrachte punten zijn inhoudelijk van ondergeschikte aard en zijn aangepast.

De zienswijze biedt redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- de beleidsdocumenten "Waterbeheerplan 2010-2015", de nieuwe "Keur (2009)" en de internettool 'hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO-tool) worden opgenomen;
- een korte beschrijving ten aanzien van het eigendom, beheer en de functie van de twee aanwezige leggerwaterlopen;
- een korte beschrijving van het deel van het perceel 'Cuijk P 1419' dat door het waterschap als "volledig beschermd gebied" is aangemerkt;
- de begrippen 'waterhuishoudkundige voorzieningen' en 'water' worden in de begripsbepalingen en in de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2, Groen, Verkeer en Wonen-1 opgenomen;
- de begrippen 'waterlopen en waterpartijen' en 'water en voorzieningen voor de waterhuishouding' komen te vervallen.

2) Inhoud zienswijze J.Th. van den Hoogen en G. van den Hoogen

Ingebracht zijn drie afzonderlijke verzoeken. Ten eerste is verzocht de vigerende bestemming Detailhandel (DH) wederom in het bestemmingsplan op te nemen voor de locatie Gildeweg 18/20. Dit is toegezegd in het eindverslag van de inspraakreacties.

Ten tweede is verzocht de bestemming Detailhandel (DH) op te nemen voor een gebouw op de locatie Grotestraat 30. In het gebouw is al meer dan 30 jaar detailhandel het feitelijke gebruik. Ten derde is verzocht om het behoud van de vigerende woonbestemming voor de locatie Grotestraat 28. In het eindverslag van de inspraakreacties is gezegd dat een deel van het perceel voor parkeren gebruikt moet worden. Dit deel van het perceel is niet als parkeerterrein ingericht. Overigens kan niet van het betrokken café (Marang) verlangd worden in eigen parkeergelegenheid te voorzien. Dit wordt van de overige (horeca)ondernemers ook niet verlangd. Op de direct aansluitende percelen zijn in 2005 en 2009 een tweetal vrijstaande woningen gerealiseerd, in vervolg op de vigerende woonbestemming.

Overwegingen:

De locatie Gildeweg 18/20 heeft zowel in het vigerende bestemmingsplan "Gildeweg e.o." als in het voorliggende bestemmingsplan "Kern Beers" een woonbestemming. Er is geen sprake van een detailhandelsbestemming. Het opnemen van de bestemming Detailhandel zou dan ook een nieuwe toevoeging zijn en niet handhaving van oud recht. De opgenomen woonbestemming in het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan stemt beter overeen met het vigerende bestemmingsplan dan een detailhandelsbestemming. Er zijn geen vrijstellingen of ontheffingen verleend om detailhandel ter plaatse mogelijk te maken.

Het bijgebouw achter de woning met adres Grotestraat 30 ligt in het vigerende bestemmingsplan "Kern Beers" in de bestemming 'Woningbouw Klasse 1'. Er is geen sprake van een detailhandelsbestemming. Het opnemen van de bestemming Detailhandel zou dan ook een nieuwe toevoeging zijn en niet handhaving van oud recht.

Uit de bouw- en milieudossiers blijkt dat het gebouw achtereenvolgens als een constructiewerkplaats is gebruikt (1965/1970), voor detailhandel en opslag van vloerbedekkingen, gordijnen en sanitair (1996) en voor de opslag van matrassen met bewoning op de bovenverdieping (2004). Alleen de uitbreiding van de constructiewerkplaats is destijds vergund. Het overige gebruik is niet vergund of vrijgesteld.

De opgenomen woonbestemming in het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan stemt beter overeen met het vigerende bestemmingsplan dan een detailhandelsbestemming. Deze reactie is in het eindverslag over de inspraakreacties ook opgenomen. Er zijn geen vrijstellingen of ontheffingen verleend om detailhandel ter plaatse mogelijk te maken.

Het hoofdgebouw op het adres Grotestraat 28 is een horeca-gelegenheid en ligt in het vigerende bestemmingsplan "Kern Beers" met de bestemming 'woningbouw klasse 1' en 'berm, groenstrook, plantsoen'. In het vigerende plan is een deel van het hoofdgebouw in feite 'wegbestemd'.

Uit de bouw- en milieudossiers blijkt dat zeker sinds 1964 een horeca-gelegenheid met bedrijfswoning aanwezig is. Het opnemen van de bestemming 'horeca' in het voorontwerp- en

de bestemming 'centrum-1' in het ontwerp strookt met het feitelijk gebruik van de afgelopen 46 jaar. Er zijn gedurende die tijd geen aanvragen ingediend voor woningbouw op het perceel. Het opnemen van de bestemming 'centrum-1' doet recht aan de feitelijke situatie. Het is daarbij gebruikelijk om de perceelgrenzen te hanteren bij het toekennen van bestemmingen. Het hoofdgebouw en het achterliggende, voor parkeren ingerichte terrein, vormen een kadastraal en ruimtelijk geheel.

De zienswijze biedt geen redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3) Inhoud zienswijze A.Th.P. Peeters

Ingebracht is het verzoek om een bouwvlak op te nemen voor een vrijstaande woning naast Broekhofsestraat 2. In het verleden is hierover contact geweest met ambtenaren van de gemeente. Uit een onlangs verkregen stedenbouwkundig advies is een negatief advies gekomen, waarmee niet akkoord wordt gegaan. Het stedenbouwkundig beeld van de omgeving wordt geen geweld aangedaan door een nieuwe vrijstaande woning. Op het perceel is voldoende ruimte voor een vrijstaande woning, na sloop van een aantal schuren. Daarbij is een inbreidingslocatie te verkiezen over een uitbreidingslocatie.

Overwegingen:

De opzet van dit bestemmingsplan is conserverend en beheersmatig, ofwel het vastleggen van het vigerende bestemmingsplan. Alleen in het geval dat de feitelijke situatie niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld ruimtelijk beleid of andere ruimtelijke besluitvorming (zoals een ontheffing), wordt een nieuwe bestemming overwogen. De feitelijke situatie ter plaatse, tuin behorende bij Broekhofsestraat 2, stemt overeen met het vigerende bestemmingsplan "Kern Beers-West". De oriëntatie van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is naar de Jan van Daalstraat en niet naar de Broekhofsestraat. Aan dit bouwvlak is invulling gegeven door de vrijstaande woning aan de Jan van Daalstraat 32. Daarmee is voldaan aan het ruimtelijk beleid van het vigerende bestemmingsplan.

In het voorontwerp-bestemmingsplan "Kern Beers" is geen extra bouwvlak opgenomen. Hierop is geen inspraakreactie ingediend. Er is geen eerdere besluitvorming geweest over het toevoegen van een extra bouwvlak. De herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf is de inbreidingslocatie voor Beers en biedt voor de komende 10 jaar voldoende ruimte voor woningbouw.

De opgenomen bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan strookt met de feitelijke situatie, het vigerende ruimtelijke beleid en er zijn geen afwijkende besluiten genomen.

De zienswijze biedt geen redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4) Inhoud zienswijze G.W.M. Degen-Jansen en F.G.B. Degen

Ingebracht is het verzoek om drie bouwvlakken op te nemen op het perceel Grotestraat 21. De toevoeging van bouwvlakken sluit aan bij het uitgangspunt om inbreiding mogelijk te maken. Het leidt niet tot een ongewenste verdichting van de stedenbouwkundige structuur. Op de locaties W.P.F. Ghijsenstraat 1, 1a, 14 en 16, een ongenummerd perceel aan de Grotestraat en bij Gildeweg 26 is (wordt) ook woningbouw mogelijk gemaakt. Ten tweede is verzocht om de aanduiding 'k' voor kantoor toe te voegen aan Grotestraat 21.

Overwegingen:

De opzet van dit bestemmingsplan is conserverend en beheersmatig, ofwel het vastleggen van de feitelijke situatie. Alleen in het geval dat de feitelijke situatie niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld ruimtelijk beleid of andere ruimtelijke besluitvorming (zoals een ontheffing), wordt een nieuwe bestemming overwogen.

De feitelijke situatie ter plaatse, tuin behorende bij Grotestraat 21, stemt overeen met de bestemming 'Eengezinshuizen in dorpsbebouwing met bijbehorende erven (EDII)' in het vigerende bestemmingsplan "Kerkehoek".

Het verzoek om drie bouwvlakken toe te voegen is eerder als inspraakreactie ingediend. De gemeentelijke reactie was dat de bouwvlakken leiden tot een ongewenste verdichting van de

stedenbouwkundige structuur. Er is geen reden om van dit standpunt af te wijken. In de periode tussen voorontwerp en ontwerp zijn er geen concrete stappen ondernomen door de verzoekers. Er is geen besluitvorming geweest over het toevoegen van extra bouwvlakken.

Over de aangehaalde voorbeelden van inbreiding kan het volgende gezegd worden. De woning aan de W.P.F. Gijssenstraat 1 was reeds mogelijk in het vigerende bestemmingsplan "kern Beers". De overige drie woningen zijn gerealiseerd met een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. De (woning)bouwlocatie aan de Grotestraat is reeds opgenomen in de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming 'Dorpshart' in het vigerende bestemmingsplan "Dorpshart Beers". Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bij Gildeweg 26 (voormalig Gildeweg 28) is besloten op 5 maart 2002 door het toenmalige college van burgemeester en wethouders. Aan de wijzigingsbevoegdheid ligt derhalve besluitvorming ten grondslag. De herontwikkeling van de voormalige gemeentewerf is de inbreidingslocatie voor Beers en biedt voor de komende 10 jaar voldoende ruimte voor woningbouw.

Op het adres Grotestraat 21 is geen kantoorfunctie aanwezig, anders dan een ondergeschikt beroep/bedrijf aan huis (freelance copywriter). Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden voor dat gebruik.

De zienswijze biedt geen redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

5) Inhoud zienswijze mevr. B. van der Aa

Ingebracht is het verzoek om een winkelbestemming te leggen op het vrijstaande bijgebouw bij Grotestraat 13. Ter plaatse heeft in het verleden een winkelbestemming gelegen. De winkelbestemming zal gebruikt worden voor een bloemenwinkel. Er is ruimte voor twee extra parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Overwegingen:

Het vigerende bestemmingsplan 'Kerkehoek' en de bestemming 'Eengezinshuizen, in dorpsbebouwing met bijbehorende erven (EDI)' biedt geen mogelijkheid voor detailhandel. Er is bestuurlijke bereidheid om detailhandel in de vorm van een bloemenwinkel toe te staan in het centrum van Beers. De bloemenwinkel wordt ingericht binnen bestaande bijgebouwen en de regels voor beroep/bedrijf aan huis worden aangehouden. Het college wil deze situatie met een ontheffing mogelijk maken. In het bestemmingsplan kan de bloemenwinkel opgenomen worden met de aanduiding 'sdh-bl' binnen de bestemming Wonen. Dit is vergelijkbaar met Grotestraat 9 en 26.

De zienswijze biedt redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- *de aanduiding 'sdh-bl' wordt opgenomen bij Grotestraat 13 om een bloemenwinkel mogelijk te maken.*

6) Inhoud zienswijze M.H. Smits

Ingebracht is het verzoek om de winkelbestemming zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan "Gildeweg e.o." weer op te nemen tussen de adressen Gildeweg 25 en 27. In het eindverslag van de inspraakreacties is dit toegezegd.

Ten tweede leent het perceel zich uitstekend voor de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied', vergelijkbaar met Gildeweg 26. Dit biedt de mogelijkheid om een vrijstaande woning op te richten.

Overwegingen:

In het eindverslag van de inspraakreacties is de toezegging gedaan om de winkelaanduiding op te nemen. De in het bestemmingsplan "Gildeweg e.o." opgenomen regeling wordt overgenomen. De winkelaanduiding is volgens de regels gekoppeld aan de bebouwing op het perceel met nummer 1163. De bebouwing op dit perceel staat bekend als Gildeweg 27. Het onbebouwde perceel sectie Q, nr. 1747 is later gevormd uit nummer 1163. De verzoeker is

geen eigenaar of belanghebbende van de bebouwing behorende bij Gildeweg 27. De eigenaar van Gildeweg 27 heeft niet verzocht om het terugbrengen van de winkelaanduiding.

Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid bij Gildeweg 26 (voormalig Gildeweg 28) is besloten op 5 maart 2002 door het toenmalige college van burgemeester en wethouders. De locatie is voorheen gebruikt voor bebouwing van de voormalige Landbouwschool. Er is geen reden om een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen aan het perceel sectie Q, nr. 1747.

De zienswijze biedt redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- *de winkelaanduiding met bijbehorende regeling uit het vigerende bestemmingsplan "Gildeweg e.o." wordt opgenomen en gekoppeld aan het bouwvlak van Gildeweg 27.*

7) Inhoud zienswijze J.A.M. van Daal

Ingebracht zijn drie verzoeken. Ten eerste het verzoek om de onlangs gerealiseerde hobbyruimte op de verbeelding in te tekenen. Ten tweede het verzoek om de hobbyruimte de bestemming 'Centrum-1' te geven, vanwege plannen in de nabije toekomst om een functionele ruimte te creëren (bijvoorbeeld bed & breakfast, praktijkruimte of kantoor). Tenslotte is verzocht om een extra bouwvlak op te nemen voor een woning in de achtertuin. De ontsluiting kan gerealiseerd worden op eigen terrein tussen Broekhofsestraat 1b en 3.

Overwegingen:

Het ontbreken van de hobbyruimte op de ondergrond behorende bij het bestemmingsplan, heeft geen juridische gevolgen. De ondergrond maakt geen juridisch onderdeel uit van de verbeelding. Het aanpassen van de ondergrond is niet noodzakelijk.

De toegewezen bestemming 'Wonen' stemt overeen met het feitelijke gebruik en de vigerende bestemming 'Woningbouw Klasse 1' uit bestemmingsplan "Kern Beers-West". De bestemming 'Centrum-1' is voorbehouden aan gronden waarvoor het bijbehorende gebruik al juridisch is geregeld. De aangehaalde voorbeelden zijn allemaal mogelijk binnen de in de bestemming 'Wonen' opgenomen regeling voor een beroep of bedrijf aan huis.

Het opnemen van nieuwe bouwvlakken in dit bestemmingsplan is alleen aan de orde als er reeds besluitvorming aan ten grondslag ligt. Dat is voor deze locatie niet het geval. Daarbij is het toevoegen van een woning op het achtererf een ongewenste afwijking van de aanwezige stedenbouwkundige structuur.

De zienswijze biedt geen redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8) Inhoud zienswijze Tennisvereniging Play Back Beers

Ingebracht is dat de wijzigingsbevoegdheid 2, gelegen naast de tennisaccommodatie, conflicteert met de bestemming 'sport'. Gevreesd wordt voor beperkingen in het gebruik van het tennispark vanwege mogelijke (licht)hinder. De noodzaak van de wijzigingsbevoegdheid en de omvang daarvan zijn niet aangetoond. In Beers zijn voldoende alternatieve locaties voor woningbouw (middels inbreiding). Het belang van de tennisvereniging is in de voorbereiding onvoldoende meegewogen.

Overwegingen:

Een woonbestemming conflicteert niet per definitie met een sportbestemming. Bij de concrete stedenbouwkundige invulling van de wijzigingslocatie wordt rekening gehouden met de belangen van de tennisvereniging, door bijvoorbeeld minimale afstanden aan te houden tussen tennisbanen en woningen. Daarnaast kunnen gerichte lichtmasten een oplossing bieden.

De noodzaak en de omvang van de wijzigingsbevoegdheid is nader uiteengezet in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze biedt geen redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

9) Inhoud zienswijze N.V. Nederlandse Gasunie

Ingebracht is het verzoek om in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat er ten noorden van de provinciale weg een doorgaande gasleiding ligt. Uit berekeningen is gebleken dat de gasleiding geen juridische doorwerking heeft in het plangebied.

Overwegingen:

Het ingebrachte punt is inhoudelijk van ondergeschikte aard en is aangepast.

De zienswijze biedt redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- *in de toelichting worden de opmerkingen ten aanzien van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico van de gasleiding overgenomen.*

10) Inhoud zienswijze Th. en D. van Vliet-Hermanussen

Ingebracht is het verzoek om een woonbestemming danwel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het deel van het perceel vroeger bekend als Gildeweg 28.

Overwegingen:

In het vigerende bestemmingsplan "Gildeweg e.o." ligt op het bedoelde perceel de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Een bedrijfswoning is toegestaan mits er ook bedrijfsbebouwing is. Zowel verzoeker als gemeente hebben de voorkeur voor een woonbestemming in plaats van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Op 5 maart 2002 is door het toenmalige college besloten tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op het perceel (voormalig Gildeweg 28). In het nieuwe bestemmingsplan "Beers NB" heeft het perceel een woonbestemming gekregen (erf bij Gildeweg 26) en een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een bouwvlak voor een vrijstaande woning.

De zienswijze biedt geen redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

11) Inhoud zienswijze H.D.J.M. Verheijen-Thijssen

Ingebracht is het verzoek om de tuin (P 1434) als "Wonen-1" te bestemmen. Verwezen wordt naar vergelijkbare situaties bij Grotestraat 5, 9 en 11. Een groot deel van het perceel is reeds in gebruik genomen als tuin behorende bij Grotestraat 27.

Ten tweede is verzocht om het bouwvlak te vergroten omdat niet het gehele hoofdgebouw in dat bouwvlak valt. In verband met geplande renovatiewerkzaamheden is het beter dat het gehele hoofdgebouw in het bouwvlak valt.

Ten derde is verzocht om, naast beroep/bedrijf aan huis en kantoor, ruimere gebruiksmogelijkheden toe te staan. De gedachten gaan uit naar een exclusief restaurant met beperkte logeerruimten.

Overwegingen:

In het vigerende bestemmingsplan "Kerkehoek" heeft het perceel P 1434 de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het in gebruik nemen van het perceel als tuin behorende bij een woning is in strijd met deze bestemming. In feite is deze grond zonder toestemming aan het landbouwareaal onttrokken. Dit is geen reden om een woonbestemming toe te kennen. De percelen bij Grotestraat 5, 9 en 11 hebben in het vigerende plan de bestemming "Tuin" en geen agrarische bestemming. Feit is wel dat in het voorontwerp een deel van het perceel een woonbestemming heeft gekregen. In het ontwerp is deze woonbestemming verwijderd zonder nader aan te wijzen redenen. Voorgesteld wordt om de situatie uit het voorontwerp te handhaven, waarbij het reeds als tuin ingerichte deel van het perceel de woonbestemming krijgt.

Het bouwvlak is ruimer ingetekend dan in het vigerende bestemmingsplan. De achter de villa gelegen schuur is een bijgebouw en geen deel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen hoeven niet binnen het bouwvlak te liggen.

Het karakteristieke deel bestaat uit de villa en het bijgebouw. De aanduiding [ka] wordt vergroot zodat het gehele ensemble wordt beschermd. Het bijgebouw heeft dusdanige afmetingen (~9x15 m) dat nieuwe bijgebouwen volgens de regels niet mogelijk zijn. Afhankelijk van de zwaarte van de renovatiewerkzaamheden vallen deze onder 'normaal beheer en onderhoud' en is geen aanlegvergunning nodig. In gevallen van (gedeeltelijke) sloop en herbouw is een aanlegvergunning noodzakelijk. Een nadere afweging wordt gedaan bij de indiening van de renovatieplannen.

De geboden gebruiksmogelijkheden voor wonen, beroep/bedrijf aan huis en een volwaardig kantoor (makelaardij), stemmen overeen met de vigerende bestemming en het feitelijke gebruik. Het verzoek om een exclusief restaurant met logeermogelijkheid betreft een ontwikkeling, waarover niet eerder besluitvorming heeft plaatsgevonden. Dit verzoek zal buiten dit bestemmingsplan om worden afgehandeld.

De zienswijze biedt redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- *de woonbestemming bij Grotestraat 27 wordt ingetekend zoals in het voorontwerp;*
- *de aanduiding [ka] ter plaatse van Grotestraat 27 wordt vergroot met het direct achter het hoofdgebouw gelegen bijgebouw.*

12) Inhoud zienswijze A.P.J. van de Lockant

Ingebracht is het verzoek om de verbeelding aan te passen en de uitbreiding van de woning (15 april 2008) juist in te tekenen. Ten tweede is verzocht de uitspraak over de bodemverontreiniging aan de Burg. Thijssenstraat 9 te nuanceren in de toelichting. Opgemerkt is dat de ontwikkeling van de locatie 'Gemeentewerf' naar verwachting verstoring van het woongenot en schade zal opleveren. Het akoestisch onderzoek uit bijlage 1 is uitgevoerd vóór de aanpassing van de Burg. Thijssenstraat met drempels. Wellicht komt de geluidsbelasting bij onderzoekspunt 12 nu boven de voorkeurswaarde uit.

Overwegingen:

De uitbreiding van de woning is met een buitenplanse ontheffing tot stand gekomen. In de ontheffing is de nieuwbouw getoetst als woning, deel uitmakend van het hoofdgebouw. Het bouwvlak wordt aan de zijde van de uitbreiding vergroot.

De uitspraak over de bodemverontreiniging wordt genuanceerd in de toelichting.

Het akoestisch onderzoek van november 2009 is gericht op de geluidsbelasting van de provinciale weg. De Burg. Thijssenstraat ligt in een 30 km zone waarvoor geen onderzoeksplicht geldt. De geluidsbelasting vanaf de Burg. Thijssenstraat hoeft niet meegerekend te worden in het akoestisch onderzoek. De straat is een uitvalsweg richting Mill, maar is niet dusdanig druk dat aanvullend akoestisch onderzoek nodig is op dit moment.

De zienswijze biedt redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:

- *het bouwvlak wordt aan de zijde van de uitbreiding vergroot;*
- *de uitspraak over bodemverontreiniging aan de Burg. Thijssenstraat wordt genuanceerd in de toelichting.*

13) Inhoud zienswijze J.C.H.M. Coenen

Ingebracht is dat de toekomstige invulling van de wijzigingslocatie 'Gemeentewerf en omgeving' een verstoring oplevert van het woongenot. Het eventueel gebruiken van de grond ten noordoosten van het perceel voor ontsluiting van de wijzigingslocatie is onacceptabel.

Overwegingen:

De invulling van de wijzigingslocatie is nog niet bekend. Bij het opstellen van de plannen wordt rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Een verandering in de directe omgeving kan worden ervaren als een verstoring van het woongenot.

De ontsluiting van de wijzigingslocatie is niet vastgelegd in dit bestemmingsplan.

De zienswijze biedt geen redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Wijzigingen aan het ontwerp

1. de waterparagraaf in de toelichting is aangevuld;
2. de begrippen 'waterhuishoudkundige voorzieningen' en 'water' zijn opgenomen in de begripsbepalingen en in de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2, Groen, Verkeer en Wonen-1;
3. de begrippen 'waterlopen en waterpartijen' en 'water en voorzieningen voor de waterhuishouding' te laten vervallen;

4. de aanduiding 'sdh-bl' wordt opgenomen bij Grotestraat 13 om een bloemenwinkel mogelijk te maken.
5. de winkelaanduiding met bijbehorende regeling uit het vigerende bestemmingsplan "Gildeweg e.o." wordt opgenomen en gekoppeld aan het bouwvlak van Gildeweg 27.
6. in de toelichting worden de opmerkingen ten aanzien van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico van de gasleiding langs de provinciale weg overgenomen.
7. de woonbestemming bij Grotestraat 27 wordt ingetekend zoals in het voorontwerp;
8. de aanduiding [ka] ter plaatse van Grotestraat 27 wordt vergroot met het direct achter het hoofdgebouw gelegen bijgebouw;
9. de uitspraak over bodemverontreiniging aan de Burg. Thijssenstraat wordt genuanceerd in de toelichting;
10. het bouwvlak bij de Burg. Thijssenstraat 11 wordt aan de zijde van de uitbreiding vergroot;
11. de uitspraak over bodemverontreiniging aan de Burg. Thijssenstraat 9 wordt genuanceerd in de toelichting;
12. aan de zuidzijde van het adres Ganzenbroek 20 wordt een deel van de bestemming 'Verkeer' omgezet naar 'Groenvoorzieningen'. Dit stemt beter overeen met het feitelijke gebruik als tuin (verhuurd);
13. per abuis is een bouwvlak voor een vrijstaande woning op het bijgebouw behorende bij Gildeweg 18 ingetekend. Dit bouwvlak wordt weer verwijderd in lijn met het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke situatie;
14. het bouwvlak bij de voormalige Rabobank (hoek Burg. Thijssenstraat/Jan van daalstraat) maakt alleen gestapelde woningen mogelijk, terwijl op het achterterrein ook woningen op de begane grond staan. Deze situatie is gecorrigeerd;

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. In het bestemmingsplan "Beers NB" zijn geen bouwplannen opgenomen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor de wijzigingslocaties voor woningbouw is pas bij het concrete wijzigingsplan een exploitatieplan aan de orde.

Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet nodig.

5. Beslissing

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 31 mei 2010;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 april 2010;

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

besluit

- A.
geen exploitatieplan vast te stellen;

B.

1. de zienswijzen genummerd als 2, 3, 4, 7, 8, 10, en 13 ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;
2. de zienswijzen genummerd 1, 5, 6, 9, 11 en 12 als ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Beers NB" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.01BPbeersnb-VA01" gewijzigd in afwijking van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, zulks met inachtneming van de volgende wijzigingen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan:
 - de waterparagraaf in de toelichting is aangevuld;
 - de begrippen 'waterhuishoudkundige voorzieningen' en 'water' zijn opgenomen in de begripsbepalingen en in de bestemmingen Centrum-1, Centrum-2, Groen, Verkeer en Wonen-1;
 - de begrippen 'waterlopen en waterpartijen' en 'water en voorzieningen voor de waterhuishouding' te laten vervallen;
 - de aanduiding 'sdh-bl' wordt opgenomen bij Grotestraat 13 om een bloemenwinkel mogelijk te maken.
 - de winkelaanduiding met bijbehorende regeling uit het vigerende bestemmingsplan "Gildeweg e.o." wordt opgenomen en gekoppeld aan het bouwvlak van Gildeweg 27.
 - in de toelichting worden de opmerkingen ten aanzien van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico van de gasleiding langs de provinciale weg overgenomen.
 - de woonbestemming bij Grotestraat 27 wordt ingetekend zoals in het voorontwerp;
 - de aanduiding [ka] ter plaatse van Grotestraat 27 wordt vergroot met het direct achter het hoofdgebouw gelegen bijgebouw;
 - de uitspraak over bodemverontreiniging aan de Burg.Thijssenstraat wordt genuanceerd in de toelichting;
 - het bouwvlak bij de Burg. Thijssenstraat 11 wordt aan de zijde van de uitbreiding vergroot;
 - de uitspraak over bodemverontreiniging aan de Burg.Thijssenstraat 9 wordt genuanceerd in de toelichting;
 - aan de zuidzijde van het adres Ganzenbroek 20 wordt een deel van de bestemming 'Verkeer' omgezet naar 'Groenvoorzieningen'. Dit stemt beter overeen met het feitelijke gebruik als tuin (verhuurd);
 - per abuis is een bouwvlak voor een vrijstaande woning op het bijgebouw behorende bij Gildeweg 18 ingetekend. Dit bouwvlak wordt weer verwijderd in lijn met het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke situatie;
 - het bouwvlak bij de voormalige Rabobank (hoek Burg. Thijssenstraat/Jan van daalstraat) maakt alleen gestapelde woningen mogelijk, terwijl op het achterterrein ook woningen op de begane grond staan. Deze situatie is gecorrigeerd;

C.

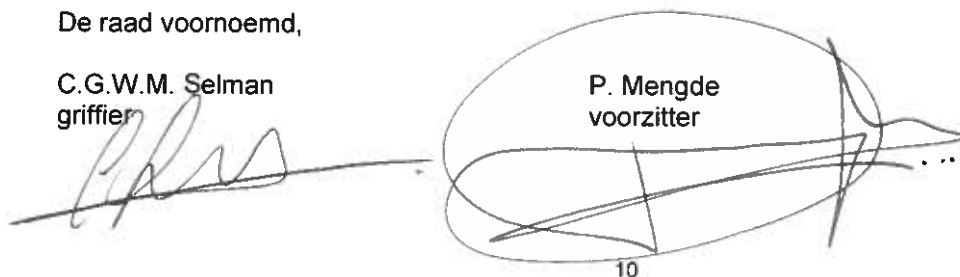
de Inspectie VROM en de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 4 WRO.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 21 juni 2010.

De raad voornoemd,

C.G.W.M. Selman
griffier

P. Mengde
voorzitter



10