



gemeente Cuijk

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BETREFFENDE HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN 'HAPS, AALSVOORTEN'

Publicatie ontwerpbestemmingsplan 'Haps, Aalsvoorten'

Op 7 november 2017 is de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Haps, Aalsvoorten' aangekondigd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het ontwerp-bestemmingsplan is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en aangemeld bij andere overheden. Degenen die een inspraakreactie hebben ingediend zijn persoonlijk geïnformeerd.

In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende 6 weken van woensdag 8 november 2017 tot en met dinsdag 19 december 2017 zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan 'Haps Aalsvoorten' is door onderstaande reclamanten een zienswijze ingediend:

Op 29 november 2017 door [REDACTED]

Op 1 december 2017 door [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Op 15 december 2017 door [REDACTED]
[REDACTED]

Ontvankelijkheid van de ingekomen zienswijzen

Indieningsvereisten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 8 november 2017 tot en met dinsdag 19 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijzen bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

Beoordeling zienswijzen

Weergave van de inhoud

De inhoud van de zienswijzen is verkort weergegeven. Dit betekent niet dat de raad geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen brieven. De zienswijzen zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

Korte inhoud zienswijze reclamant 1.

De zienswijze is een aanvulling op de gezamenlijke zienswijze van diverse omwonenden (reclamanten 2). Reclamant benadrukt dat zij geen bezwaren hebben tegen de beoogde woningen.

a) Verkeer

De ontsluiting en verkeersafwikkeling van het plangebied vindt plaats over de Rozenhof. Deze straat is niet berekend op een toename van het aantal verkeersbewegingen. De straat is zeer smal. Er kan nauwelijks één auto passeren zonder last te hebben van geparkeerde auto's en auto's op opritten. De straat is niet breed genoeg voor twee elkaar passerende auto's. In de huidige situatie leidt dit al tot onveilige situaties, opstoppen en overlast. De overwegingen uit het rapport van Goudappel Coffeng zijn ongeloofwaardig.

b) Alternatieven

Verzocht wordt om het plan niet vast te stellen en te opteren voor een aangepast planologisch regime met een andere ontsluiting.

c) Toezegging

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Aalsvoorten' thans onderdeel van bestemmingsplan 'Haps' is besloten om de wijk Aalsvoorten (fase 1) niet over de Rozenhof te ontsluiten. De problematiek die aan het besluit ten grondslag lag geldt nog steeds: de Rozenhof kan niet als ontsluitingsweg dienen. Door de Rozenhof nu als ontsluitingsweg te bestempelen is er sprake van willekeur. Het staat de gemeente niet vrij een eerdere toezegging te doorbreken. Bovendien zijn er alternatieven waarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt zonder de bewoners te belasten.

Korte inhoud zienswijze reclamanten 2

De bezwaren betreffen niet de bouw van de geplande woningen.

a) Ontsluiting

De geplande ontsluiting loopt over de Rozenhof. Dit is een smalle weg waar auto's geparkeerd staan. Er is geen voetpad. Kinderen lopen over de straat naar het speeltuintje. Het is niet wenselijk dat er meer auto's door de straat rijden. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties, risico's en ongevallen.

b) Alternatief

Gepleit wordt voor een rechtstreekse ontsluiting van het plangebied op de St. Hubertseweg. De bezwaren op het gebied van doorstroming en verwerving van gronden worden niet gedeeld. De conclusie van Goudappel dat dit niet gewenst is vanuit het oogpunt van doorstroming is onjuist.

Goudappel houdt geen rekening met de komst van de randweg. Als deze in gebruik wordt genomen zal er alleen nog sprake zijn van bestemmingsverkeer.

Tijdens de bouwfase wordt een tijdelijke ontsluiting ingericht ten behoeve van het bouwverkeer. Deze situatie kan eenvoudig worden gecontinueerd. Zo nodig kunnen gronden worden verworven door aankoop van de woning aan de St. Hubertseweg nr. 4. Deze staat voor € 300.000 te koop.

Korte inhoud zienswijze reclamant 3

a) Algemeen

De zienswijze is niet direct gericht tegen het onderhavige plan maar tegen de toekomstige uitbreiding van het plan naar het zuiden. Omdat het ene plan niet los kan worden gezien van het andere worden de bezwaren nu naar voren gebracht.

b) Woongenot

Verdere uitbreiding van het plan naar het zuiden betekent dichte bebouwing achter de woning van reclamant. Dit leidt tot ernstige aantasting van het woongenot van reclamant. In de huidige situatie woont hij daar vrij met slechts enkel vrijstaande woningen als burens. Zijn tuin wordt omringd door open beplanting juist vanwege de openheid en het uitzicht. Verdichting, bebouwing en schuttingen direct achter de woning zijn niet acceptabel.

c) Ontsluiting op de St. Hubertseweg

Een extra ontsluiting op de St. Hubertseweg is niet veilig:

- het verkeer op de St. Hubertseweg zal afnemen door de randweg, maar nog steeds aanwezig zijn en zelfs toenemen vanaf de Zoetendaalseweg.
- het zicht vanaf het centrum is slecht
- het zicht richting St. Huberts is slecht
- de berm wordt niet goed bijgehouden waardoor daar hoge begroeiing aanwezig is
- hier is al een gevaarlijke situatie met voetgangers die aan de linkerkant van de weg lopen en fietsers niet kunnen zien aankomen

d) Hoogte maaiveld

Er is een hoogteverschil van 70-80 cm tussen het toekomstige plangebied en het perceel van reclamant. Dit kan leiden tot wateroverlast. Er zullen afdoende maatregelen moeten worden genomen om dit te voorkomen bijvoorbeeld een sloot. Een vast hoogteverschil tussen het plangebied en het perceel van reclamant is niet acceptabel.

Beoordeling zienswijzen 1 en 2

a) Verkeer en ontsluiting

Huidige situatie Rozenhof

Het plan voorziet in de oprichting van maximaal 13 woningen. Dit leidt tot maximaal 112 verkeersbewegingen per etmaal (2 auto's per woning, 4 verkeersbewegingen per auto per dag).

De ontsluiting vindt plaats over de Rozenhof. De Rozenhof is een erfontsluitingsweg met een breedte van 7 m en ligt in een gebied met een maximum snelheid van 30 km per uur. De inrichting heeft kenmerken van een woonerf. Weggebruikers delen de ruimte met elkaar. Auto's die elkaar willen passeren zullen op plekken waar een auto staat geparkeerd even op elkaar moeten wachten. In de praktijk leidt dit niet tot problemen.



Verkeer Rozenhof nieuwe situatie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng (kenmerk BJ0005/Rqr/00001.04 d.d. 28 augustus 2017).

Het rapport maakt als bijlage bij de toelichting onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Onderzocht zijn de effecten van het bouwplan op de verkeerssituatie in de Rozenhof en de veiligheid van de situatie rondom het speeltuintje. Ook zijn er verschillende alternatieven voor de ontsluiting van het plan onderzocht.

Een wegvak als de Rozenhof waar het profiel smal is en waar incidenteel op het wegvak geparkeerd wordt kan 500 tot 1000 motorvoertuigen per etmaal verwerken. Deze cijfers zijn tot stand gekomen op basis van kennis en expertise van Goudappel Coffeng, waarbij gebruik wordt gemaakt van kennis en ervaring met vergelijkbare wegen elders in Nederland. Door reclamanten wordt niet aangegeven waarom deze cijfers niet juist zouden zijn.

In de toekomstige situatie verwerkt het wegvak ca 300 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal kan het wegvak verwerken en past ruim binnen de functie en capaciteit van de weg.

Geconcludeerd wordt dat in de eindsituatie de huidige wegenstructuur volstaat. De Rozenhof kan het aantal extra verkeersbewegingen goed verwerken. De intensiteiten en snelheden zijn laag. Automobilisten zullen incidenteel op elkaar moeten wachten bij het passeren. Omdat intensiteiten en snelheden laag zijn, vormt dit geen knelpunt.

Om te voorkomen dat kinderen de straat oprennen wordt aanbevolen een toegangshek te plaatsen bij de in- en uitgangen van het speeltuintje. Voor het bouwverkeer wordt geadviseerd om tijdelijk een extra ontsluiting te realiseren op de St. Hubertseweg, die uitsluitend voor en door bouwverkeer gebruikt mag worden.

De aanbevelingen uit het rapport worden overgenomen. Ter borging van de aanbevelingen uit het rapport (tijdelijke ontsluiting voor het bouwverkeer over de St. Hubertseweg en een hek bij de in-uitgang van het speeltuintje) is een aanvullende overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Deze maatregelen zijn tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Reclamanten geven niet aan waarom het onderzoek van Goudappel Coffeng 'ongeloofwaardig' is; uitgangspunten of berekeningen worden niet weerlegd.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

b) Alternatieven

Onderdeel van het verkeerskundig onderzoek is onderzoek naar alternatieven voor de ontsluiting. Er is een zevental varianten onderzocht.

- 0- voorgestelde variant, aansluiten op huidige wegenstructuur Rozenhof
- 1- Aalsvoorten Zuid
- 2- Aalsvoorten Noord
- 3- Eénrichting verkeer Rozenhof oost
- 4- Eénrichting verkeer gehele Rozenhof
- 5- Extra ontsluiting op Rozenhof oost
- 6- Extra ontsluiting St. Hubertseweg oost
- 7- Extra ontsluiting St. Hubertseweg zuid

De varianten zijn beoordeeld aan de hand van vooraf opgestelde criteria. Hieruit kwamen de varianten 0 voorgestelde ontsluiting over Rozenhof en 6 en 7 ontsluiting over de St. Hubertseweg als beste naar voren.

Hierbij wordt opgemerkt dat de ontsluiting op de St. Hubertseweg negatief scoort op verkeersafwikkeling. Het wegvak St. Hubertseweg blijft ook na gereedkomen van de randweg een gebiedsontsluitingsweg met vrachtverkeer en landbouwverkeer. Voor een dergelijk wegvak is het in

verband met veiligheid en doorstroming wenselijk het aantal aansluitingen zo veel mogelijk te beperken. Extra kruisingen zijn hier niet gewenst.

Het aantal door beoogde ontwikkeling gegenereerde verkeersbewegingen is dermate laag dat een nieuwe aansluiting niet noodzakelijk wordt geacht. De extra verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt, zorgen niet voor een significante verslechtering op het gebied van verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid op de Rozenhof. Er is derhalve geen noodzaak voor een extra ontsluiting.

In het verkeersonderzoek is de uitvoerbaarheid van de alternatieven niet meegewogen bij de beoordeling. Hierbij spelen aspecten als eigendom, verwerving, kosten en draagkracht van het plan een significante rol.

De gronden die nodig zijn voor variant 7 (St. Hubertseweg zuid) zijn niet te verwerven. Ontwikkelaar heeft meermaals een poging gedaan, maar de eigenaar wil het huidige gebruik voortzetten en de gronden niet verkopen.

De gronden die nodig zijn voor variant 6 (St. Hubertseweg oost) zouden kunnen worden verworven door aankoop van de woning St. Hubertseweg 4. De extra kosten die hiermee gemoeid zijn (aankoop van de woning, waardevermindering van de woning bij doorverkoop, sloop van de bijgebouwen, aanleggen extra ontsluiting, kosten van aanpassing van het plan en de verminderde opbrengst van het plan doordat minder woningen kunnen worden gerealiseerd) gaan de draagkracht van het plan te boven. Het plan is in dat geval financieel niet uitvoerbaar.

Continuering van de tijdelijke toegang voor bouwverkeer is niet mogelijk en niet wenselijk. Het heeft de voorkeur om de 'bouwstraat' te laten lopen over de oprit tussen de woningen St. Hubertseweg 2 en 2a (privéterrein) op zeer korte afstand van de woningen. Het aantal verkeersbewegingen moet hier tot een minimum worden beperkt. Door de naastgelegen woningen wordt een permanente kruising te onoverzichtelijk. Bewoners zijn niet genegen hun inrit permanent af te staan. Daarnaast gelden bovengenoemde bezwaren voor een ontsluiting op de St. Hubertse weg t.a.v. de verkeersafwikkeling en veiligheid.



Een andere tijdelijke ontsluiting voor het bouwverkeer op de St. Hubertseweg kan door de initiatiefnemer worden voorgesteld, hiervoor is instemming van de gemeente noodzakelijk. Deze zal echter op dezelfde bezwaren stuiten ten aanzien van de eigendomssituatie, verkeersafwikkeling en veiligheid.

Geconcludeerd moet worden dat de voorgestelde variant (aansluiten op de huidige wegenstructuur i.c. de Rozenhof) niet alleen vanuit verkeerskundig oogpunt het beste is maar ook de enige variant is die haalbaar en uitvoerbaar is.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

c) Toezegging

Ruim 25 jaar geleden, op 21 september 1992 heeft de voormalige gemeente Haps het bestemmingsplan "Aalsvoorten" vastgesteld voor de huidige wijk 'de Aalsvoorten' (fase 1). Dit plan omvat een gebied van 2,7 ha en voorzag in de oprichting van maximaal 60 woningen. Het gebied is thans onderdeel van bestemmingsplan 'Haps'. De gronden waren in eigendom van de gemeente Haps of zijn ten behoeve van het plan verworven. De woningen werden door het rijk gesubsidieerd.

Mede naar aanleiding van inspraak van de bewoners van de Rozenhof is destijds besloten om het gebied Aalsvoorten (fase 1) niet over de Rozenhof te ontsluiten. Tussen de Rozenhof en de Aalsvoorten (fase 1) is een verbinding voor langzaamverkeer gerealiseerd. Het huidige plan geeft geen aanleiding om de ontsluiting van 'Aalsvoorten' fase 1 te wijzigen. Voor zover er sprake is van afspraken in deze worden deze gerespecteerd.

De besluitvorming waarnaar wordt verwezen heeft plaatsgehad in het kader van de toenmalige bestemmingsplanprocedure voor een ander plangebied, met vier keer zoveel woningen, waarvan de gronden in eigendom waren van de gemeente. Men kan deze besluitvorming niet van toepassing verklaren op onderhavig plan 'Aalsvoorten'. Noch is er sprake van vergelijkbare gevallen.

Het onderhavige plangebied ligt ten oosten van deze. Het plan voorziet in de oprichting van maximaal 13 woningen. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente. Er is sprake van particulier initiatief.

De zuidelijke percelen, waarop de ontsluiting oorspronkelijk was voorzien, heeft ontwikkelaar niet kunnen verwerven. Eigenaren zijn niet voornemens deze te ontwikkelen of te verkopen. Door deze omstandigheden is een ontsluiting over de zuidelijke percelen vooralsnog niet mogelijk. Ook zou (zonder ontwikkeling van de zuidelijke percelen) sprake zijn van aanzienlijke meerkosten, waardoor het bouwen voor de doelgroep (goedkope(re) woningbouw voor kleine(re) huishoudens) onder druk komt te staan. Indien de zuidelijke percelen in de toekomst toch nog worden bebouwd zal de verkeerssituatie opnieuw worden beoordeeld. Afhankelijk van het plan kan een veilige en overzichtelijke aansluiting op de St. Hubertseweg één van de opties zijn..

Anders dan gesteld wordt, is er geen sprake van een toezegging over de ontsluiting van het onderhavige plan Aalsvoorten waaraan de raad nu is gehouden. De besluitvorming waarnaar wordt verwezen heeft plaatsgehad in het kader van de toenmalige bestemmingsplanprocedure voor de reeds bestaande wijk De Aalsvoorten. Het huidige plan vormt geen aanleiding daar iets aan te veranderen.

Voor zover het besluit uit 1992 heeft geleid tot verwachtingen dat er nimmer extra autoverkeer, hoe beperkt ook, door de Rozenhof zou plaatsvinden zijn deze door tijd en omstandigheden ingehaald. Dit betekent niet dat het beperkte aantal extra verkeersbewegingen niet acceptabel is of voor een onveilige situatie zorgt. Ook nu is er nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van het bestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze 3

a) Algemeen

De inbreng wordt gewaardeerd. Er zijn echter op dit moment nog geen plannen voor bedoelde gronden ten zuiden van het plangebied in voorbereiding. Op het moment dat dit wel zo is zullen de genoemde onderwerpen daar zeker bij worden betrokken.

b) Woongenot

Onderhavig plan leidt niet tot aantasting van het woongenot van reclamant. Bij een toekomstige uitbreiding van de bebouwing in zuidelijke richting zal hieromtrent een afweging moeten worden gemaakt. De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van **dit** bestemmingsplan.

c) Ontsluiting

Onderkend wordt dat de St. Hubertseweg ook na gereedkomen van de randweg een gebiedsontsluitingsweg blijft met vrachtverkeer en landbouwverkeer. Extra kruisingen zijn hier in principe niet gewenst. Ook vanwege eigendom van gronden is deze variant (in het verkeersonderzoek variant 7) niet uitvoerbaar.

Reden waarom gekozen wordt voor ontsluiting via de Rozenhof.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor toekomstige bebouwing ten zuiden van het plangebied zullen de verkeersaspecten opnieuw worden beoordeeld.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van **dit** bestemmingsplan

d) Hoogte maaiveld

Onderhavig plan leidt niet tot wateroverlast op het perceel van reclamant. Bij een toekomstige uitbreiding van de bebouwing in zuidelijke richting zullen zodanig maatregelen moeten worden genomen dat wateroverlast wordt voorkomen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing of wijziging van **dit** bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Ambtshalve wijzigingen

Naam en bestandenset van het bestemmingsplan worden gewijzigd vanwege het omzetten van ontwerp-bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan. De wijziging is puur administratief . De planregeling bestaande uit verbeelding en regels wordt niet gewijzigd.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Cuijk van 26 februari 2018.

Mij bekend,

De griffier,

R. M. van de Weegen