



gemeente Cuijk

Advies aan het college van Burgemeester en Wethouders van Cuijk

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek

Portefeuillehouder: M.F.R.A. Jilisen
Steller: Mattijs Brugman
Telefoonnummer: 0485-396713
Afdeling: Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Openbaarheid: Openbaar
Datum document: 30 april 2020
Datum B&W-vergadering: 19 mei 2020
Datum raadsvergadering: N.v.t.
Datum commissievergadering: N.v.t.

Voorstel besluit:

1. Vast te stellen het wijzigingsplan Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvattend advies:

In Katwijk wordt een kleine woonwijk met 19 woningen gerealiseerd in het verlengde van de Pastoor Suijsstraat. In het vigerende bestemmingsplan 'Katwijk NB' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw toe te staan. Het voorontwerp en het ontwerp van het wijzigingsplan hebben ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, derhalve kan het wijzigingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Besluit:

1. Vast te stellen het wijzigingsplan Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd doel:

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Liefkeshoek te Katwijk mogelijk te maken door gebruik te maken van het wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'Katwijk NB'.

Argumenten:

Voorgeschiedenis

De woningbouwlocatie Liefkeshoek kent een lange voorgeschiedenis. De gemeente heeft de locatie ruim 10 jaar geleden aangekocht. De afgelopen periode zijn er gesprekken gevoerd met BCP over de woningbouwlocatie Liefkeshoek te Katwijk. Dit heeft geresulteerd in een voorstel van BCP voor de realisatie van woningbouw op de locatie Liefkeshoek.



Wijzigingsplan



Stedenbouwkundige opzet

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Katwijk NB' maakt woningbouw op de gewenste locatie niet bij rechte mogelijk. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningbouw te realiseren. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt om 19 woningen te realiseren.

Procedure

Het college heeft op 14 mei 2019 besloten een wijzigingsplan (bijlage 1) op te laten stellen en in procedure te brengen. Vanwege de in verhouding forse toevoeging van woningen in Katwijk is eerst een voorontwerp van het wijzigingsplan voor inspraak ter inzage gelegd. Naar aanleiding van twee ingekomen reacties en enkele ambtelijke wijzigingen, is het voorontwerp aangepast. De aanpassingen aan het wijzigingsplan zijn verwerkt in het Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure (bijlage 2).

Buiten de inspraaktermijn zijn reacties ontvangen van twee omwonenden. Deze reacties maken geen onderdeel uit van de formele inspraakprocedure. Met beide omwonenden is ambtelijk een gesprek gevoerd.

Het ontwerp wijzigingsplan Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek heeft met ingang van woensdag 25 maart 2020 tot en met woensdag 6 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op 24 maart 2020 bekendgemaakt in de Maasdriehoek, het Gemeenteblad en Staatscourant en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn gedurende de termijn van

terinzagelegging geen zienswijzen ingediend. Het verloop van de uitgebreide voorbereidingsprocedure is verwoord in de zienswijzennota (bijlage 3).

Kanttekeningen:

Geen.

Juridisch kader:

Wet ruimtelijke ordening, Algemene Wet bestuursrecht

Financiën:

De financiële consequenties zijn op 2 maart 2020 (ontwerpfase) afgestemd met N. Traas van het team Financiën met als resultaat → akkoord.

Het college heeft op 14 mei 2019 besloten de 'exploitatieovereenkomst Liefkeshoek te Katwijk' vast te stellen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan afdoende geborgd.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk omdat het een procedureel besluit betreft. Bijdrage uit anterieure overeenkomsten zijn opgenomen in de programmabegroting. Indien er financiële afwijkingen ontstaan, dan wordt dit meegenomen in de reguliere P&C-producten, welke worden afgestemd met de fusiepartners.

Communicatie/burgerparticipatie:

Er is een openbare en goed bezochte informatieavond gehouden in café Van Kempen, Mariagaarde 15 te Katwijk op 19 november 2019. Er is geen verslag gemaakt van de avond, aangezien het een informatie- en geen inspraakavond was.

Duurzaamheid:

De woningen worden gasloos gebouwd. In het wijzigingsplan zijn verder geen duurzaamheidsmaatregelen opgenomen. Deze worden verder uitgewerkt bij de planuitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Uitvoering:

De terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Infopagina van de gemeente Cuijk in de Maasdriehoek. Het wijzigingsplan is beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de balie van het gemeentehuis.

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek
2. Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure
3. Zienswijzennota



Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure voorontwerpwijzigingsplan “Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek”

Aanleiding eindverslag

Het voorontwerpwijzigingsplan “Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek” heeft van 6 november 2019 tot en met 3 december 2019 vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek en het Gemeenteblad en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het voorontwerp kon tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Cuijk. Er is een openbare en goed bezochte informatieavond gehouden in café Van Kempen, Mariagaarde 15 te Katwijk op 19 november 2019. Er is geen verslag gemaakt van de avond, aangezien het een informatie- en geen inspraakavond was.

Vooroverleg overheidsinstanties

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg voorgeschreven met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en met belanghebbende diensten van provincie en Rijk. In onderhavig geval zijn Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas op 5 november 2019 verzocht een reactie te geven op het voorontwerp. Er zijn geen andere gemeenten met belangen in het plangebied.

Reactie provincie

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben geen reactie ingediend. Het provinciale formulier Inventarisatie ruimtelijke aspecten is ingevuld met als eindconclusie dat het wettelijk vooroverleg positief is afgerond.

Reactie Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 26 november 2019 een reactie ingediend met enkele inhoudelijke opmerkingen:

1. In de waterparagraaf (Toelichting §4.2.3) wordt vermeld wat de toename aan verhard oppervlak is, maar de benodigde compensatie wordt niet genoemd. Het verzoek is dit aan te vullen.
2. In de waterparagraaf (Toelichting §4.2.3) wordt onvoldoende ingegaan op de uitvoerbaarheid van de benoemde infiltratievoorzieningen. Het verzoek is dit aan te vullen.
3. Door het toepassen (en vastleggen) van groende daken kan de benodigde compensatie worden verkleind met als resultaat een kleine waterbergingsopgave.

Bovenstaande opmerkingen zijn nader bekeken met als resultaat dat de punten 1 en 2 tekstueel zijn verwerkt in de waterparagraaf. Daartoe is gebruik gemaakt van de reeds aanwezige informatie uit bijlage 11 van de toelichting ‘Watertoets Liefkeshoek en De Boggerd te Katwijk’ (Econsultancy).

Wat betreft punt 3 wordt opgemerkt dat geen verplichting wordt opgelegd om een groen dak aan te leggen.

Eindconclusie vooroverleg

Geconcludeerd wordt dat het vooroverleg heeft geleid tot een tekstuele wijziging van het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp.

Inspiraakprocedure

De inspraakprocedure is opgenomen in de Inspiraakverordening Cuijk 2005 en behelst een terinzagelegging volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met als afwijking een termijn van terinzagelegging van vier in plaats van zes weken (raadsbesluit 18 april 2011).

Inspiraakreacties

Gedurende de inspraaktermijn is er één reactie ingekomen:

- Dhr H. Theunissen en dhr. S. Panders, beide woonachtig te Katwijk NB, vanuit hun gedeelde functie als beheerders van de speeltuin (vrijwilligers), ingekomen op 4 december 2019 (D/19/17243891).

De beheerders vragen of er een mogelijkheid bestaat om de speeltuin niet naar de woningbouwlocatie, maar naar het grasveld achter Pastoor Suijsstraat 11-17 te verplaatsen. De ingang van de speeltuin kan dan aan de doodlopende tak van De Boggerd worden gemaakt. Dit lijkt een veiligere oplossing voor spelende kinderen dan een speeltuin direct gelegen langs de nieuwe woonstraat.

De gemeente heeft de beheerders uitgenodigd op het gemeentehuis en gesproken op 19 februari 2020. Tijdens het gesprek zijn door de gemeente de volgende redenen naar voren gebracht om vast te houden aan de geplande locatie van het speelveld:

1. De beoogde locatie voor het speelveld binnen de woningbouwlocatie Liefkeshoek verdient vanuit de aspecten sociale controle en beheer en onderhoud de voorkeur.
2. De beoogde locatie voor het speelveld ligt nabij het huidige speelveld.
3. Er is sprake van bestemmingsverkeer ter plaatse van de nieuwbouw. Er mag maximaal 30 km per uur op de ontsluitingsweg van de nieuwbouwwijk worden gereden. De beoogde locatie van het speelveld kan zodanig ingericht worden dat de veiligheid van de spelende kinderen gewaarborgd kan worden (hekwerk of een haag rondom de speelveld)
4. Voorgesteld wordt om een inrichtingsplan voor het nieuwe speelveld te laten maken en dat plan in overleg met de Dorpsraad en de omgeving te bespreken. De aanleg van het speelveld is pas aan de orde bij het woonrijp maken van de woningbouwlocatie.

Vooraf het vierde punt werd gewaardeerd door de beheerders. De feitelijke inrichting van de nieuwe speeltuin zal in breder verband besproken worden.

Eindconclusie inspraakreacties

Geconcludeerd wordt dat de ingediende inspraakreactie niet heeft geleid tot een aanpassing van het wijzigingsplan. De feitelijke inrichting van de nieuwe speeltuin zal in breder verband besproken worden.

Ambtelijke wijzigingen

1. Archeologie. Het archeologisch onderzoek is volledig afgerond. In het selectieadvies is gesteld dat in het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn en er geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd. De voorgenomen ontwikkeling zal geen bedreiging vormt voor eventuele dieper gelegen archeologische resten.
Dit betekent dat in het ontwerpwijzigingsplan en bij de vaststelling van het wijzigingsplan 'Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek' geen archeologische dubbelbestemming wordt opgenomen. Het selectiebesluit is op 20 maart 2020 genomen.
2. Bouwvlak. Bij het combineren van het stedenbouwkundige plan en de verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan is gebleken dat bij twee bouwvlakken de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder is dan de voorgeschreven 3 meter. Aangezien er geen ruimte is om in het stedenbouwkundige plan te schuiven (betreft prefab woningen met vaste maten), wordt in de regels op die twee locaties een kleinere afstand toegestaan.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 17 maart 2020.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,

de secretaris,

Bijlage:

- Vooroverleg Waterschap Aa en Maas
- Inspraakreactie beheerders speeltuin

Beste meneer Brugman,

Bedankt voor het toesturen van het voorontwerp 'Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek'. Naar aanleiding van de gepubliceerde documenten heb ik enkele vragen en opmerkingen.

Toename verhard oppervlak

In de waterparagraaf wordt wel vermeld wat de toename verhard oppervlak is, maar hierbij zien we ook graag de benodigde compensatie terug. Dit staat momenteel alleen in bijlage 11.

Ik zou willen vragen om de benodigde compensatie ook te benoemen in de plantoelichting.

Waterberging

In paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting staat vermeld: "Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen." De omgevingsvergunning komt niet langs het waterschap, daarom is voor ons hiermee onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de benodigde berging gerealiseerd kan worden. In de bijlage wordt hier wel verder op in gegaan.

Vandaar dat ik zou willen verzoeken om in de toelichting aannemelijk te maken dat de gekozen maatregelen uitvoerbaar zijn in het plangebied.

Overig

Als laatste zou ik nog willen meegeven dat nieuwbouw kansen biedt voor duurzame ontwikkeling, bijvoorbeeld door de woningen te voorzien van een groen dak. Bijkomend voordeel is dat de m2 van groene daken niet meegenomen hoeven worden bij het berekenen van de benodigde compensatie volgens de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater. Dit zou een kleinere waterbergingsopgave betekenen.

Tot slot

Mochten er nog vragen of opmerkingen zijn neem dan gerust contact op.

Met vriendelijke groet,

waterschap Aa en Maas

www.aaenmaas.nl

Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch
088-1788000



Hallo Heren en Dames,

Naar aanleiding van de bouwplannen in Katwijk, waar wij zeer positief over zijn hebben we onze bedenkingen over de plaats waar het nieuwe speeltuin van onze Katwijkse kinderen gaat komen.

Onze vraag is of de mogelijkheden bestaan om het speeltuin, alle speeltoestellen, te verplaatsen naar het grasveld en de moestuintjes, natuurlijk zullen de moestuintjes dan moeten verdwijnen om genoeg ruimte te krijgen.

Ons lijkt de veiligheid van de kinderen op die plaats meer gewaarborgd wordt dan op de plaats volgens de bouwtekening. Als men de ingang van het speeltuintje aan De Boggerd, doodlopende straat, maakt weet men dat in die smalle straat stapvoets gereden wordt mocht een kind de straat op rennen, en hoeven we geen grote investeringen te doen om het verkeer af te remmen. En kunnen we wat extra geld besteden voor het verfraaien van het speeltuin.

Wij hopen door middel van deze brief dat U nogmaals de mogelijkheden bekijkt waar de beste plaats is het speeltuin te plaatsen.

Mvg,

De speeltuin beheerders,

Herman Theunissen

Sven Panders.

Organisatie	
Datum	1 - 4 DEC. 2019
Zaaknr	
Docnr	



Zienswijzennota ontwerpwijzigingsplan Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek

Aanleiding

Het plangebied ligt in het gebied achter De Boggerd en Liefkeshoek (5433 KG). Het plan maakt het bouwen mogelijk van in totaal negentien woningen van de types rijwoning, twee-onder-één-kapper en vrijstaand. De hoofdontsluiting komt in het verlengde van de Pastoor Suijsstraat. Het huidige speelveld krijgt een plaats in het plangebied.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpwijzigingsplan Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek (hierna: ontwerp) met ingang van woensdag 25 maart 2020 tot en met woensdag 6 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is op 24 maart 2020 bekendgemaakt in de Maasdriehoek, het Gemeenteblad en Staatscourant en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp kon tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Cuijk, ook gedurende de beperkende maatregelen tijdens de coronacrisis. In de bekendmaking is opgenomen dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpwijzigingsplan kenbaar kan maken bij Burgemeester en Wethouders.

De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas zijn actief op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan op 23 maart 2020.

Rectificatie

Op 30 maart 2020 is een rectificatie geplaatst in de Maasdriehoek, het Gemeenteblad en Staatscourant vanwege het incorrect opnemen van het ID-nummer. In de rectificatie is het correcte ID-nummer opgenomen. Aangezien de zienswijzenprocedure nog in de eerste week was, de stukken zowel digitaal als uitgeprint beschikbaar waren en de reeds bekende belangstellenden uit de voorontwerpfase op de hoogte waren gebracht, is de termijn van de terinzagelegging niet aangepast. Er zijn naar aanleiding van de rectificatie geen vragen binnengekomen.

Ingekomen zienswijzen ontwerpwijzigingsplan

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Ten overvloed, het Waterschap Aa en Maas heeft op 17 april 2020 via een email actief laten weten geen zienswijze te willen indienen.

Ambtelijke wijzingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan Katwijk NB, woningbouw Liefkeshoek met ID-nummer NL.IMRO.1684.03BPWliefkeshoek-VA01 kan ongewijzigd worden vastgesteld.

19 mei 2020.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,
mr. W.A.G. Hillenaar

de secretaris,
drs. R.H.M.A. Rongen