

Eindverslag inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan 'Vianen, Franssenstraat 32 en 32a'

WETTELIJK VOOROVERLEG

CONFORM ARTIKEL 3.1.1. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt aan:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant;
2. Waterschap Aa en Maas;
3. Regionale Brandweer Brabant-Noord.

Ingekomen reacties wettelijk vooroverleg

Gedurende de termijn van terinzagelegging is in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie ingediend door:

1. Waterschap Aa en Maas;
2. Regionale Brandweer Brabant-Noord.

Overwegingen naar aanleiding van de ingekomen reacties wettelijk vooroverleg

1. Inhoud reactie Waterschap Aa en Maas

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Vianen, Franssenstraat 32 en 32a' zijn een aantal waterschapsbelangen aan de orde. Omdat deze nog niet zijn opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan kunnen wij op dit moment nog geen positief wateradvies afgeven. Wij vragen u onderstaande opmerkingen te verwerken in de toelichting van het bestemmingsplan en om de verbeelding en de regels eveneens hierop aan te passen.

Gemaal en riooltransportleiding Franssenstraat

Vanaf het gemaal naast de Franssenstraat 33 wordt het afvalwater van de kern Vianen via een riooltransportleiding naar de rioolwaterzuiveringsinrichting in Haps gebracht. Deze transportleiding loopt door het plangebied voorlangs de woning Franssenstraat 32. Wij verzoeken u om de transportleiding met een zone van 3,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding te voorzien van de dubbelbestemming Leiding-riool. Binnen deze dubbelbestemming dienen bebouwing en werken, geen bouwwerken zijnde, gekoppeld te worden aan een omgevingsvergunning waarbij het waterschap advies plichtig is.

Leggerwatergang

Grenzend aan de westrand van het plangebied loopt (parallel aan de Schutterskamp) een leggerwatergang. Leggerwatergangen kennen een beschermings/vrijwaringszone met een breedte van 5 meter, gemeten vanaf de insteek waar beperkingen gelden op grond van de Keur. Om deze ook planologisch vast te leggen, verzoeken wij u om deze zone te voorzien van een aanduiding 'vrijwaringszone waterloop' en hiervoor in de regels op te nemen dat de betreffende gronden mede zijn bestemd voor beheer en onderhoud van de aangrenzende waterloop.

Zie voor de ligging van de leggerwatergang, het gemaal en de riooltransportleiding onderstaande afbeelding.



Overwegingen

Het bestemmingsplan zal worden aangepast conform de opmerkingen van het waterschap.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

2. Inhoud reactie Regionale Brandweer Brabant-Noord

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen of een advies. Er liggen geen risicobronnen in de directe omgeving en het risicoprofiel ter plaatse wijzigt niet als gevolg van deze ontwikkeling.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerp-bestemmingsplan.

INSPRAAK

Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Vianen, Franssenstraat 32 en 32a' heeft op grond van de 'Inspraakverordening Cuijk 2005' met ingang van 21 oktober 2015 gedurende vier weken ter inzage gelegen. De stukken waren gedurende die termijn ook in te zien via de gemeentelijke website www.cuijk.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft iedereen mondeling of schriftelijk zijn inspraakreactie kenbaar kunnen maken. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd op de website van Officiële bekendmakingen en aangekondigd in de Maasdriehoek. Gedurende de terinzagelegging kon iedereen een reactie op de notitie indienen.

De gebruiker van het bedrijfsgebouw aan de Vianenstraat 32a is schriftelijk geïnformeerd.

Ingekomen inspraakreacties op voorontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één inspraakreactie ingediend door:

C.F.H. van den Hoogen, Messemaker 21, 5431 KT Cuijk, namens mevrouw L.M. Derks-De Haan, Franssenstraat 32, 5434 SH Vianen en Thijssen Bouw, Rozenstraat 13, 5437 PH Beers.

Inhoud van de inspraakreactie

In de het voorontwerp staat onder art 3.3 'specifieke gebruiksregels' (strijdig gebruik) onder punt h. buitenopslag genoemd. Graag zou ik deze uitsluiting willen schrappen.

Op dit moment wordt de loods op het terrein gebruikt met een (beperkte) buitenopslag van bouwmaterialen en materieel. Deze wijze van opslag op het terrein wordt al vele jaren toegepast. Dit heeft niet geleid tot enige overlast ten opzichte van de bewoners van Franssenstraat 32 en 34.

Deze buitenopslag is buiten het zicht ten opzichte van de openbare weg en buiten het zicht van de bewoners van Franssenstraat 32 en 34.

De huidige situatie van de (beperkte) buitenopslag wil men na de bestemmingswijziging doorzetten omdat dit voor de continuïteit en de bedrijfsvoering van de huidige en toekomstige gebruiker van belang is en zal worden gefrustreerd indien een buitenopslag niet meer kan worden toegepast.

In het principeakkoord werd de buitenopslag niet genoemd. Het akkoord sprak over de eventuele overlast door laden en lossen. Dit wordt in het bestemmingsplan geregeld en om te voorkomen dat er op straat wordt geladen en gelost zal de doorgang naar de loods worden verbreed van 2,20m1 naar 3,00m1 zodat vrachtverkeer kan doorrijden naar de loods om te laden en te lossen.

Overwegingen

Het bestemmingsplan ziet op een wijziging van de huidige bedrijfsbestemming. Het bedrijf wordt gesplitst in een bedrijfsgedeelte en een burgerwoning. Een burgerwoning heeft een hoger beschermingsniveau dan een bedrijfswoning. Hierdoor wordt het bedrijfsgedeelte in zijn mogelijkheden beperkt. Er is sprake van een nieuwe planologische situatie die als zodanig is beoordeeld.

Principe-uitspraak

Bij brief van 21 juli 2015 is aan de heer Van den Hoogen medegedeeld dat het college in principe bereid is medewerking te verlenen aan wijziging van het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning en wijziging van het gebruik van de bedrijfsloods voor opslag van bouwmaterialen.

Buitenopslag maakte geen onderdeel uit van het principeverzoek. In de brief naar aanleiding van het verzoek is hier dan ook geen uitspraak over gedaan.

Een principe-uitspraak is niet meer dan een mededeling of intentieverklaring die later in een bestemmingsplan procedure zijn uitwerking krijgt. Een dergelijke mededeling is geen besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Er is geen sprake van een overeenkomst of akkoord. Aan een principe-besluit kunnen geen rechten worden ontleend.

Beoordeling buitenopslag

Buitenopslag is met uitzondering van bepaalde percelen op bedrijventerreinen noch in het buitengebied noch in stedelijk gebied toegestaan. Het geeft een rommelige uitstraling en wordt door de omgeving al snel ervaren als overlast.

Reden om buitenopslag in het voorontwerp-bestemmingsplan uit te sluiten.

Anderzijds ligt er de wens van het bedrijf en zijn er in het verleden door omwonenden geen klachten geweest ten aanzien van de bedrijfsvoering inclusief buitenopslag. Reden om initiatiefnemer de kans te geven om in overleg met de omgeving tot een voorstel te komen onder de voorwaarden:

- een maximale hoogte van 2 m (= max hoogte erfafscheiding),
- goede visuele inpassing
- voldoende ruimte om te parkeren en te manoeuvreren
- uit een verklaring of ondertekening moet blijken dat alle partijen het eens zijn.

Overleg met de omgeving

Initiatiefnemer heeft in overleg met de omgeving onderstaand voorstel voor de terreininrichting ingediend. Toegevoegd is een verklaring van de bewoners van de naastgelegen woning aan de Franssenstraat 34 te Vianen.



Er is geen maximale hoogte aangegeven. In de planregels wordt een maximale hoogte opgenomen van 2m.

Het terrein wordt afgeschermd door een muur. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de instandhouding van de visuele inpassing.

De terreininrichting voorziet in voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. In de planregels is voorgeschreven dat geparkeerd moet worden op eigen terrein.

Uit het verzoek en bijgaande verklaring blijkt dat alle betrokkenen instemmen met het voorstel.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan aangepast.

WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN HET WETTELIJK VOOROVERLEG

Toelichting

1. In de toelichting wordt aandacht besteed aan de riooltransportleiding in het plangebied en de leggerwatergang grenzend aan het plangebied.

Verbeelding

1. Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Leiding- Riool' aangegeven 3,5 m aan weerszijden van de riooltransportleiding.
2. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'Vrijwaringszone-Waterloop' opgenomen binnen een zone van 5 m

Regels

1. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' dienen bebouwing en werken, geen bouwwerken zijnde, gekoppeld te worden aan een omgevingsvergunning waarbij het waterschap advies plichtig is.
2. De gronden binnen de zone met de aanduiding 'Vrijwaringszone-Waterloop' zijn mede bestemd voor beheer en onderhoud van de aangrenzende waterloop.
3. Er worden specifieke gebruiksregels voor buitenopslag toegevoegd. Buitenopslag is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming onder de voorwaarden dat:
 - Oppervlakte maximaal 200 m²
 - Hoogte maximaal 2 m
 - De buitenopslag zodanig visueel wordt ingepast dat de bewoners van nr. 32 en 34 er vanuit tuin of begane grond geen zicht op hebben en dat deze inpassing in stand wordt gehouden.

WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE INSPIRAKREACTIES

Regels

1. Er worden specifieke gebruiksregels voor buitenopslag toegevoegd. Buitenopslag is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming onder de voorwaarden dat:
 - Oppervlakte maximaal 200 m²
 - Hoogte maximaal 2 m
 - De buitenopslag zodanig visueel wordt ingepast dat de bewoners van nr. 32 en 34 er vanuit tuin of begane grond geen zicht op hebben en dat deze inpassing in stand wordt gehouden.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Algemeen

1. De bestandenset en naamgeving worden aangepast ten behoeve van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

VASTSTELLING

Dit eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

R.H.M.A. Rongen
secretaris

Mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester