

Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure betreffende het voorontwerpbestemmingsplan “Cuijk, De Valuwe”

Aanleiding eindverslag

Het college van Burgemeester en wethouders, hierna te noemen: college, heeft op 12 april 2012 besloten met het voorontwerpbestemmingsplan “Cuijk, De Valuwe” over te gaan tot vooroverleg met overige overheidsinstanties en de gemeentelijke inspraakprocedure. In dit eindverslag zijn de ingekomen reacties van vooroverleg en inspraak behandeld.

Vooroverleg

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. Het Waterschap Aa en Maas, Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Rijkswaterstaat diensten Noord-Brabant en Limburg en het ministerie van Defensie zijn verzocht een reactie te geven op het voorontwerp. Er zijn geen andere gemeenten met belangen in het plangebied.

Waterschap Aa en Maas

De reactie van het Waterschap Aa en Maas is op 9 mei 2012 ingekomen. Het Waterschap laat weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

De reactie van de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is op 3 mei 2012 ingekomen. De Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant laat weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen over provinciale belangen.

Rijksdiensten

In een e-mail d.d. 24 april 2012 heeft de Rijkswaterstaat dienst Limburg laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. De dienst Noord-Brabant heeft geen reactie gegeven.

In een e-mail d.d. 10 mei 2012 heeft het Ministerie van Defensie, Divisie Vastgoed & Beveiliging-Directie Zuid laten weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Eindconclusie

De reacties vanuit het vooroverleg geven geen reden om het voorontwerp aan te passen.

Inspraakprocedure

De inspraakprocedure is opgenomen in de Inspraakverordening 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). De inspraakprocedure is bekendgemaakt in de gemeentepagina van het Cuijks Weekblad en op de gemeentelijke website op 20 maart 2012. Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen in het gemeentehuis en de bibliotheek te Cuijk, en was beschikbaar op www.cuijk.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl van 21 maart tot en met 17 april 2012.

Ingekomen reacties inspraakprocedure

Naar aanleiding van de bekendmaking van de inspraakprocedure is één inspraakreactie binnen de gestelde termijn ingekomen:

1. A. Thijssen (dhr.) namens de Stichting Scouting Cuijk, postadres secretariaat Hazeleger 148, 5431 HP te Cuijk, ingekomen op 16 april 2012, briefnummer 2012-1331.

Overwegingen

1) A. Thijssen / Stichting Scouting Cuijk

Inhoud reactie

Reclamant heeft een aantal verzoeken aangaande het huidige onderkomen 'de Blokhut' van de Stichting aan de Galberg 2a te Cuijk.

Ten eerste is de bestemmingsomschrijving van 'Maatschappelijk' ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aangepast. Hierdoor blijkt niet langer dat verenigingsleven en scouting in het bijzonder is toegestaan. Ook is het verruimen van de omschrijving met openbare dienstverlening, openbare speelplaatsen en speelvoorzieningen ongewenst voor een accommodatie als de Blokhut. Voorgesteld wordt om de aanduiding 'scouting' op te nemen ter plaatse van het Blokhut-terrein. Ook wordt voorgesteld om de verruiming te schrappen uit de bestemmingsomschrijving.

Ten tweede is een maximale bouwhoogte opgenomen voor vlaggenmasten van 6 meter. De huidige vlaggenmast is 9 meter hoog. Voorgesteld wordt om vlaggenmasten met een hoogte van 9 meter toe te staan.

Ten derde is in de Algemene regels het recreatief nachtverblijf en het plaatsen van kampeermiddelen, andere onderkomens en dagcamping opgenomen als strijdig gebruik. Deze verboden verdragen zich niet met de activiteiten van de scouting zoals kamperen en het organiseren van weekenden en kampen met overnachting (Scoutingspel). Voorgesteld wordt om nachtverblijf ten behoeve van de bestemming 'Maatschappelijk' uitdrukkelijk toe te staan. Ook wordt voorgesteld om ten behoeve van de scouting het plaatsen van kampeermiddelen en het gebruik als dagcamping uitdrukkelijk toe te staan.

Ten vierde is de breedte van de zone behorend bij de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' groter dan in het aangrenzende bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden van de grond binnen de zone. Voorgesteld wordt om het ruimtebeslag van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' nogmaals te bekijken.

Ten vijfde is binnen het bouwvlak van de Blokhut op de verbeelding een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 80%. Dit is een beperking ten opzichte van het nu geldende plan waarin het gehele bouwvlak bebouwd mag worden. Voorgesteld wordt om het opgenomen bebouwingspercentage nogmaals te bekijken.

Overweging

Ten eerste is het pand bekend als de 'Blokhut' in eigendom van de gemeente Cuijk. De Stichting Scouting Cuijk heeft het pand in gebruik. Het vervangen van de vigerende aanduiding 'verenigingsleven' door 'scouting' is een verdere inperking van het toegestane maatschappelijke gebruik. Door de zeer specifieke aanduiding 'scouting' mag het pand dan alleen nog maar voor scouting gebruikt worden: andere vormen van verenigingsleven worden ook uitgesloten.

De gemeente Cuijk wil het gebruik niet beperken tot alleen 'verenigingsleven' en 'scouting'. Door het toegestane gebruik ruimer te formuleren is het pand flexibeler te gebruiken, mocht dat nodig zijn. Dezelfde opzet is gekozen voor de scholen in De Valuwe: een ruime omschrijving zodat ook andere maatschappelijke activiteiten mogelijk zijn. Meerdere activiteiten op verschillende tijdstippen moet tot de mogelijkheden behoren.

Ten tweede is in het *vigerende* bestemmingsplan "Cuijk, Galberg, scoutinggebouw en moskee" een maximale hoogtemaat van 6 meter opgenomen voor vlaggenmasten. Deze maat is overgenomen in het voorontwerp en komt overeen met de algemene hoogtemaat voor vlaggenmasten in vrijwel alle bestemmingen en bestemmingsplannen van de afgelopen jaren. In de bouwvergunning voor de 'Blokhut' uit 2010 is geen vlaggenmast aangevraagd of vergund. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is één vlaggenmast met een maximale hoogte van 6 meter toegestaan. De gebouwde vlaggenmast van 9 meter met verlichting is niet vergunningsvrij en er is geen vergunning voor verleend. Op basis van het vigerende bestemmingsplan en het voorontwerp kan geen vergunning worden verleend.

Het voorstel van de Stichting is om de vlaggenmast te kunnen vergunnen als zijnde een uitzondering op de algemene regel. Het is echter niet noodzakelijk om een uitzonderingssituatie te creëren in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan. In het geval van de vlaggenmast kan een buitenplanse ontheffing worden aangevraagd op basis van de Wabo (bijlage 2, artikel 4). Deze ontheffingsmogelijkheid is opgenomen in de Wabo om uitzonderingen mogelijk te maken. Bijkomend voordeel van de ontheffing is dat elke uitzondering apart beoordeeld kan worden op ruimtelijke impact en wenselijkheid: oftewel het aspect 'uitzonderlijk'.

Ten derde is het begrijpelijk dat kamperen en overnachten een onderdeel is van de activiteiten van de Stichting en de scouting in het algemeen. De gebruiksverboden in de Algemene gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen, tenzij het gebruik in de regels uitdrukkelijk is toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is 'verenigingsleven' toegestaan: "totaal van activiteiten van verenigingen, clubs en dergelijke". Kamperen en overnachten valt als activiteiten binnen deze omschrijving. In het voorontwerp is het begrip 'verenigingsleven' komen te vervallen.

Een oplossing kan gevonden in het toevoegen van de gewenste activiteiten in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Maatschappelijk'. In deze regels worden de activiteiten uitdrukkelijk benoemd, waardoor het gebruiksverbod in de Algemene gebruiksregels komt te vervallen. In het ontwerp kan de volgende, of daarmee vergelijkbare regels, worden opgenomen:

"Overnachten en kamperen

Het incidenteel overnachten en kamperen als onderdeel van de maatschappelijke activiteit bekend als 'scouting' is toegestaan."

Ten vierde wordt bevestigd dat de beperkingenzone van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' breder is dan dezelfde zone in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De zone is ingemeten op 4 meter aan beide zijden van de hartlijn, waar dit in het 'Buitengebied 2010' op 3,5 meter is gedaan. Uit een controle van andere recente bestemmingsplannen is geconstateerd dat 3,5 meter de meest voorkomende maatvoering is. De breedte van de zone zal in het ontwerp worden teruggebracht naar 3,5 meter gemeten uit de hartlijn. Ter verduidelijking zal ook de hartlijn als figuur worden opgenomen in het ontwerp.

Ten vijfde wordt bevestigd dat in het vigerende bestemmingsplan “Cuijk, Galberg, scoutinggebouw en moskee” geen bebouwingspercentage is opgenomen. De bouwvlakken van de scouting en de moskee mogen in dat plan volledig bebouwd worden. In het voorontwerp is aan de moskee een bebouwingspercentage van 40% toegekend en aan de scouting 80%. In beide gevallen wordt afgeweken van de vigerende regels. Hiervoor is geen ruimtelijke reden aan te geven. In het ontwerp wordt het bebouwingspercentage van 100% opgenomen voor beide locaties.

Verwerking

De verzoeken worden als volgt verwerkt in het ontwerp:

1. de aanduiding ‘scouting’ wordt niet opgenomen ter plaatse van het Blokhut-terrein;
2. de bouwregels worden niet aangepast om een vlaggenmast van 9 meter mogelijk te maken;
3. in de specifieke gebruiksregels van de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt overnachten en kamperen als activiteiten van de ‘scouting’ mogelijk gemaakt;
4. de breedte van de dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ wordt teruggebracht van 4 meter naar 3,5 meter gemeten vanaf de hartlijn van de leiding. Tevens wordt ter verduidelijking de hartlijn opgenomen;
5. ter plaatse van de moskee en de scouting wordt een bebouwingspercentage van het bouwvlak van maximaal 100% opgenomen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van XXXX 2012.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de secretaris,
P.M. van de Koolwijk

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