



Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg

voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe, Valuweplein fase 2B".

Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Cuijk, De Valuwe, Valuweplein fase 2B" heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 27 juli 2011 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp-bestemmingsplan en de verbeelding 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 zienswijze kenbaar kunnen maken.

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 het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan, respectievelijk kenbaar gemaakt bij:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- VROM Inspectie Regio-Zuid te Eindhoven;
- Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.

Ingekomen reacties tegen voorontwerp-bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een reactie ingediend door:

1. de heer H. Chamlal, Dukatendreef 35 te Cuijk;
2. SRK Rechtsbijstand, namens de heer M. Gulpinar (eigenaar café Turkiyem, De Valuwe 3a te Cuijk);
3. Oikia Advies, namens de familie Bosmans, Liefkenshoek 24 te Katwijk.

1. Inhoud reactie van de heer H. Chamlal.

Indiener is woonachtig boven de supermarkt en ondervindt al jaren geluidhinder als gevolg van die supermarkt. Het gaat daarbij vooral om geluiden uit de supermarkt naar zijn bovenwoning en de aanvoer van producten door vrachtwagens. Gevreesd wordt voor een verdere toename van geluidsoverlast en gevraagd wordt naar de rechtsmogelijkheden voor bewoners.

Overwegingen.

De supermarkt dient te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de wetgeving c.q. het Activiteitenbesluit. Toegezien zal worden op naleving van deze voorschriften, waartoe ook geluidsnormen behoren.

Bij het ontwerpen van de nieuwe indeling van de supermarkt is overigens rekening gehouden met het zoveel als mogelijk beperken van overlast bij de aan- en afvoer van producten. Dit heeft onder andere geresulteerd in het verplaatsen van de laad- en losruimte. Deze is nu gesitueerd aan de oostzijde en bereikbaar via de Guldengaarde en Dukatendreef. Hierdoor zal de hinder als gevolg van vrachtverkeer aanzienlijk afnemen voor de bewoners van de woningen boven de supermarkt. Bewoners kunnen in het kader van deze procedure straks eventueel nog ageren tegen het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan.

4. Inhoud reactie SRK Rechtsbijstand, namens de heer M. Gulpinar.

In het bestemmingsplan heeft het café de bestemming "Verkeer" gekregen waardoor exploitatie van het café niet meer mogelijk is. Indiener kan zich hiermee niet verenigen, temeer nu nog geen concreet/vergelijkbaar alternatief is aangeboden.

Overwegingen.

Met het oog op de gewenste invulling van het plangebied, zal gedeeltelijke sanering van het winkelcentrum plaatsvinden. De thans nog binnen dit te saneren gedeelte aanwezige gebouwen en functies, hebben in verband hiermee alvast een verkeersbestemming gekregen. Op grond van het overgangsrecht zal het huidige gebruik van het perceel De Valuwe 3a voorlopig worden geëerbiedigd. Uitgangspunt is echter dat de gewenste verkeersbestemming voor dit perceel binnen 10 jaar is gerealiseerd. In de exploitatie is rekening gehouden met verwerving en realisatie van het perceel en inmiddels vinden daarover ook al gesprekken plaats met de eigenaar.

3. Inhoud reactie Oikia Advies, namens de familie Bosmans.

Indiener heeft jarenlang de supermarkt in De Valuwe gerund. Aan verzoeken om uitbreiding van de supermarkt is in het verleden nooit gehoor gegeven, hetgeen indiener om bedrijfseconomische redenen heeft doen besluiten tot het zoeken naar een andere locatie. Het nu wel, in afwijking van het stedenbouwkundig plan, mogelijk maken van een uitbreiding impliceert inconsistentie van beleid, rechtsongelijkheid en (bestuurlijke) willekeur. De uitbreiding is sec niet noodzakelijk voor de leefbaarheid en de revitalisering van De Valuwe, past niet binnen het vastgestelde stedenbouwkundige plan en heeft gevolgen voor andere winkelveorzieningen binnen de gemeente. Het aantal parkeervoorzieningen is niet voldoende, zeker nu sprake is van meervoudig gebruik en gezien de eerdere ervaringen op piekmomenten. Aangegeven is dat een planschadeclaim aan de orde is en dat indiener op de hoogte wil worden gebracht van alle afspraken die met de eigenaar/exploitant zijn gemaakt.

Overwegingen.

In het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat uitbreiding van de supermarkt gewenst is voor de ontwikkeling van het onderhavige plangebied en daarmee voor het welslagen van het revitaliseringsproject. Wij begrijpen dat indiener teleurgesteld is dat hij deze ontwikkeling niet in De Valuwe heeft kunnen realiseren, maar voortschrijdend inzicht in het ontwikkelproces in combinatie met dreigende leegstand en de huidige economische situatie, heeft ons, na afweging van alle belangen, de overtuiging gebracht dat een levensvatbare supermarkt essentieel is voor het voortbestaan van het huidige winkelcentrum. Gezien dit grote belang en gehoord de wensen van bewoners, achten wij een beperkte afwijking van het stedenbouwkundig plan in dit geval ook zeer gerechtvaardigd.

In tegenstelling tot hetgeen door indiener wordt beweerd, zijn wij van oordeel dat in dit geval geen distributieve aspecten in het geding zijn, dan wel dat het voorzieningenniveau in onze gemeente op onevenredige wijze of duurzaam wordt ontwricht als gevolg van de toename van het verkoopvloeroppervlak. Dit geleet op de ligging van de winkel en de relatief beperkte uitbreiding. Voor de goede orde wordt daarbij ook opgemerkt dat een bestemmingsplan primair de verzorgingsstructuur dient te waarborgen en niet een instrument is dat de marktpositie van detailisten beoogd te beschermen. In dit verband wijzen wij er ook op dat indiener op de hoogte is van de aangegane verplichting om in De Valuwe een supermarktvoorziening in stand te houden en dat indiener, mede door onze inspanningen, nu de beschikking heeft over de door hem gewenste grotere en beter geoutilleerde supermarkt(formule) in de nieuwbouwwijk Heesswijkse Kampen.

Tot slot wordt opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied aanzienlijk is toegenomen en voldoet aan de daarvoor gestelde normen, een ieder de mogelijkheid heeft om een verzoek om tegemoetkoming van schade te vragen indien inkomensderving of waardevermindering redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en dat de afspraken tussen gemeente en eigenaar/exploitant, voor zover de Wet openbaarheid van bestuur ons daartoe verplicht, openbaar zullen worden gemaakt indien daartoe separaat schriftelijk om wordt verzocht.

Ingekomen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

VROM-Inspectie Regio Zuid (mailbericht d.d. 18 augustus 2011) en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (brief 31-8-2011), hebben aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie Waterschap Aa en Maas.

Uitgaande van het feit dat ook deze fase zal worden opgenomen in het integrale riolerings- en waterhuishoudingsplan voor het totale middengebied van De Valuwe, kan met het plan worden ingestemd. Geïnformeerd wordt naar de voorgenomen vervanging van het rioleringssysteem.

Overwegingen.

Evenals fase 2A, zal ook fase 2B van het Valuweplein, worden meegenomen in het in voorbereiding zijnde integrale riolerings- en waterhuishoudingsplan voor het totale middegebied van de wijk De Valuwe. In dit plan is opgenomen op welke wijze wordt voorzien in infiltratie en buffering van het hemelwater als gevolg van de toename van het verhard oppervlak door de revitaliseringsplannen. Naar verwachting blijft voor het onderhavige plangebied gelden dat het hemelwater gescheiden wordt aangeleverd en afgevoerd naar het nog aan te leggen gescheiden gemeentelijk riool. Dit nieuwe rioolstelsel maakt straks onderdeel uit van voornoemd integraal riolerings- en waterhuishoudingsplan voor De Valuwe. Onlangs is het rioolstelsel binnen het plangebied onderzocht ten behoeve van het integrale rioleringsplan voor De Valuwe. De resultaten zijn op dit moment nog niet bekend en om die reden kan ook nog geen uitsluitel worden gegeven over het moment van vervanging van het huidige rioleringsstelsel. Het Waterschap zal wel betrokken worden/blijven bij het nieuwe rioleringsplan voor De Valuwe.

Wijzigingen n.a.v. inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg.

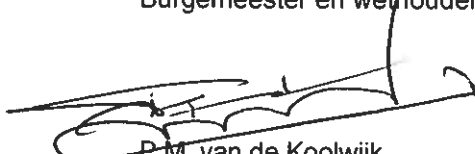
Ambtshalve wijzigingen.

In de Toelichting van het bestemmingsplan (par. 4.3.) staat een plattegrond van de supermarkt afgebeeld. Inmiddels is het magazijn gewijzigd en uitgebreid met een back-off en vriescel. De gewijzigde plattegrond zal in de Toelichting worden opgenomen.

Vaststelling.

Dit eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 6 september 2011.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,



P.M. van de Koolwijk
secretaris



Mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester