



gemeente Cuijk

Besluit van de raad van de gemeente Cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kraaienbergse Plassen, Hardweg 15"

1. Doel bestemmingsplan en exploitatieplan

Het bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de tijdelijke bestemming van de jachthaven aan de Hardweg 15 te Linden in een permanente bestemming. Tevens wordt de mogelijkheid geboden tot verdere opwaardering van de jachthaven door extra ligplaatsen, enkele camperplaatsen en verbetering/uitbreiding van de bij een jachthaven behorende voorzieningen.

2. Voorbereidingsprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Kraaienbergse Plassen, Hardweg 15" heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 16 november 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 een inspraakreactie kunnen indienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn reacties ingediend. Deze reacties hebben geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Ook heeft overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden met andere overheidsinstanties. Ook dit overleg heeft geresulteerd in aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar het bij dit besluit gevoegde "Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan "Jachthaven, Hardweg 15".

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan:

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kraaienbergse Plassen, Hardweg 15" met ingang van 27 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan 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 inzagetermijn is aan een ieder de mogelijk geboden een mondelinge of schriftelijke zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

3. Zienswijzen

Zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- b. de heer E.P. Houwman en B.M. Houwman-Kruger, Krommenhoek 8 te Linden;
- c. de heer Fr. Martens, Kerkstraat 17 te Linden;
- d. Stichting Dorspraad Linden, p/a Eindsestraat 14 te Linden;
- e. de heer H.E. Huisinga, De Berg 8 te Linden.

Ad a. Inhoud zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

De bij het ontwerpbestemmingsplan behorende onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap, geeft niet op juiste wijze invulling (conform het afsprakenkader) aan de toepassing van de kwaliteitsverbetering als vermeld in de Verordening ruimte. Ook geeft de onderbouwing geen inzicht in de maatregelen die worden voorgestaan en het waarborgen van de aanleg en instandhouding van de landschapselementen.

Overwegingen.

Het afsprakenkader voor de kwaliteitsverbetering van het landschap ligt vast in de brief van 10 juni 2013. Met inachtneming van dat afsprakenkader is de argumentatie niet terecht. Zoals duidelijk uit de bijlage bij het bestemmingsplan blijkt (rapport Project CUY013-T06 d.d. 27-2-2013) is uitgegaan van een geaccepteerde en eerder door ons gehanteerde systematiek. Daarbij is een financiële vergelijking gemaakt tussen de waarde van de jachthaven op basis van het vigerende bestemmingsplan en de waarde die aan de jachthaven moet worden toegekend na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. In het rapport wordt geconcludeerd dat er per saldo sprake is van een waardevermindering van de jachthaven omdat het nieuwe bestemmingsplan minder mogelijkheden biedt voor voorzieningen en gebouwen, dan het vigerende bestemmingsplan. Nu sprake is van een waardevermindering hoeft geen extra bijdrage te worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee komt ook de vastlegging van (financiële) afspraken hieromtrent te vervallen.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad b. Inhoud zienswijze van de heer E.P. Houwman en mevrouw Houwman-Kruger

Niet duidelijk is waarom camperplaatsen nodig zijn bij een jachthaven. Het claimen van de oever voor camperplaatsen en een stuk ten westen daarvan leidt tot beperkingen van de openbare toegankelijkheid. Dit plan leidt verder, in combinatie met andere toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in Linden, tot grootschalige recreatie in Linden. Er is geen visie/rapport dat de effecten van alle plannen te samen beoordeeld. De verkeershinder neemt toe, ook door het sluipverkeer op de weg Krommenhoek. Het toestaan van evenementen dient sterk te worden gereduceerd qua aantal en duur en ook dient een beschrijving van de evenementen te worden gegeven. Vraagtekens worden geplaatst bij de toestemming om een bedrijfswoning om te mogen richten.

Overwegingen.

Zoals onder meer in de Strategische Visie Cuijk 2030 aangegeven is het de wens van de gemeente om de (water)recreatie in brede zin (verder) te stimuleren. Daarbij is het streven gericht op een kwalitatief en gedifferentieerd aanbod van recreatieve voorzieningen. Het toestaan van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande recreatievoorzieningen past in dat streven, evenals de realisatie van camperplaatsen. Dat soort plaatsen zijn in onze gemeente nog te weinig aanwezig en het situeren van deze tijdelijke recreatievoorzieningen op een bestaande recreatiebestemming wordt uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op deze locatie dan ook aanvaardbaar geacht. Een deel van de oevers is opgenomen in het plangebied voor de jachthaven omdat die oevers in gebruik zijn bij de jachthaven. Daartoe is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, maar wij wensen op deze situatie ook publiekrechtelijk vat te houden. Zowel de sanitaire voorzieningen, als de botenhelling blijven voor iedereen toegankelijk. Opgemerkt wordt wel dat de botenhelling op termijn wordt verplaatst in zuidelijke richting.

Hiervoor hebben wij onze ambitie op het gebied van recreatie kenbaar gemaakt en in dat toekomstperspectief spelen de Kraaijenbergse Plassen een zeer belangrijke rol. Vanwege de ligging van de kern Linden aan de Kraaijenbergse Plassen, is dit dorp een zeer aantrekkelijke kern voor toeristische ondernemers en recreanten. In het kader van het algemeen belang willen wij ook juist hier toeristisch-recreatieve ontwikkelingen bevorderen. Uiteraard gaat onze aandacht daarbij ook uit naar de leefbaarheid en de kernkwaliteiten in de omgeving. Het bestemmingsplan is bij uitstek het instrument om tot een evenwichtige en leefbare situatie te komen. In onze ogen is en blijft van zo'n situatie sprake. Verkeershinder heeft in dit verband onze bijzondere aandacht genoten en op basis van het bij dit bestemmingsplan behorende onderzoek moet worden geconcludeerd dat er theoretisch sprake is van een afname van het autoverkeer.

Artikel 7.2. van het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met vergunning acht maal per jaar een evenement te houden. Voorwaarde is wel dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat. Deze algemene afwijkingsregel in het bestemmingsplan is ook opgenomen in de plannen voor andere toeristisch-recreatieve voorzieningen (Waterpark Dommelsvoort, Camping 't Loo), juist om de vrijetijdssector (nog) meer te stimuleren.

*In het bestemmingsplan worden voorwaarden verbonden aan het houden van evenementen om overlast en aantasting van het woon- en leefklimaat tegen te gaan. Een verdere beperking/beschrijving achten wij dan ook niet noodzakelijk.
Tenslotte merken wij ten aanzien van de bedrijfswoning op dat een bedrijfswoning ook op grond van het huidige bestemmingsplan reeds is toegestaan.*

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad c. Inhoud zienswijze van de heer Fr. Martens

De destijds verleende tijdelijke toestemming is bestuurskundig en juridisch niet juist. Omdat initiatiefnemer deel uitmaakt van het overlegorgaan dat zich bezighoudt met de realisatie van Waterpark Dommelsvoort, is initiatiefnemer niet objectief/onafhankelijk.

Overwegingen.

Het besluit om destijds voor een periode van vijf jaar vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan voor het gebruik van de watersportschoollocatie als jachthaven, is via de wettelijk voorgeschreven procedure tot stand gekomen. De aan dit besluit ten grondslag liggende overweging was dat de ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort langer op zich liet wachten dan aanvankelijk gepland. De opmerking over de rol van initiatiefnemer achten wij in het kader van de ruimtelijke afwegingen niet relevant.

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad d. Inhoud zienswijze van Dorpsraad Linden

Het verkeersonderzoek biedt niet de gewenste duidelijkheid, met name als het gaat om de verkeersdrukke op topdagen en de verkeersaantrekkende werking van de botenhelling. Niet is opgenomen hoe het knelpunt op de Hardweg wordt opgelost. In tegenstelling tot hetgeen eerder door de gemeente is beweerd, is er wel sprake van samenhang/een functionele relatie tussen de jachthaven en Waterpark Dommelsvoort. De gewenste duidelijkheid omtrent een aantal voorzieningen en activiteiten, is bij gelegenheid van de inspraakprocedure niet gegeven.

Overwegingen.

Het verkeerskundig onderzoek dat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgevoerd, brengt in beeld wat de verkeerskundige consequenties zijn van de beoogde planologische situatie ten opzichte van de huidige planologische situatie. Nadrukkelijk moet hierbij vermeld worden dat het dus niet gaat om de feitelijke situatie. Verschil tussen beiden ligt in wat er is (feitelijk) en wat er mag (planologisch). Bij de jachthaven is de verkeersafname het grootst omdat in het huidige bestemmingsplan een andere bestemming op het gebied rust dan wat er nu feitelijk aanwezig is.

Voor de berekening van de hoeveelheid verkeer dat dagelijks de recreatieve voorzieningen aan de Hardweg als herkomst of bestemming heeft, is gebruik gemaakt van de meest recente landelijke kerncijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). In beeld is gebracht hoeveel verkeer er in de huidige planologische situatie zonder bestemmingsplanwijzigingen te verwachten is, gebaseerd op het maximale gebruik van de bestemming. Dat is in hoofdstuk 4 van het VAGN-rapport beschreven voor zowel de camping, het terrein van de jachthaven (waarop een andere bestemming rust dan jachthaven) als het zwemstrand. Verder is in hoofdstuk 5 van datzelfde rapport aangegeven wat de maximaal te verwachten hoeveelheid verkeer is volgens het voorontwerpbestemmingsplan voor de camping en de jachthaven.

In het verkeersonderzoek is vastgesteld dat de maximaal te verwachten hoeveelheid verkeer in de nieuw planologische situatie, 997 motorvoertuigen bedraagt, tegenover 1.284 motorvoertuigen in de huidige planologische situatie. Dat is een afname van 287 motorvoertuigen per etmaal (22%).

Zoals ook in het rapport is gesteld is dat een theoretische afname als gevolg van de planologische wijzigingen. In de praktijk immers komen en gaan er in de huidige praktijk op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand geen 1.284 motorvoertuigen gelijktijdig naar de voorzieningen aan de Hardweg. Dat aantal is kleiner, omdat er een jachthaven op de plek van een dagrecreatieve voorziening ligt die tot minder verkeer leidt. Het onderzoek is overigens niet gericht op andere functies en/of evenementen in het plangebied. Dat pieken in verkeer tussen bijvoorbeeld jachthaven en surfplas gelijktijdig kunnen plaatsvinden is natuurlijk niet onmogelijk, maar ook geen vast gegeven.

Bij de beoordeling of verkeer op bestaande wegen afgewikkeld kan worden is er wel rekening mee gehouden dat er naast het getelde verkeer ook ander recreatieverkeer zal zijn. Als uitgegaan wordt van de maximale verkeershoeveelheid voor de camping en jachthaven, kan gerekend worden op een kleine 1.000 bewegingen per dag. Bij de surfplek zijn 500 parkeerplaatsen, die op een drukke dag daarmee globaal 1.000 motorvoertuigen genereren. Samen met het 'gebruikelijke' verkeer in Linden is de belasting op de Kerkstraat en Oostermeerweg dan maximaal $(1.000 + 1.000 + 700) = 2.700$ motorvoertuigen. Dat is nog altijd ruim onder de gangbare maximale etmaalintensiteit van 6000 (zie tabel 3 op pagina 9 van het verkeersonderzoek).

In het onderzoek is aangegeven dat met deze intensiteiten in relatie tot de inrichtingseisen niet direct aanpassingen nodig zijn, maar dat de kruising Eindsestraat-Hardweg en de Hardweg zelf een aandachtspunt vormen.

De kruising Eindsestraat-Hardweg is als plateau vorm gegeven. Door de lage passeersnelheid is de kruising voldoende veilig. De kruising kan bij autobestuurders misschien onveilig overkomen vanwege beperkt zicht op de hoeken, maar door de lage snelheid is de kans op aanrijdingen minimaal. De suggestie om op de Hardweg meer ruimte geven aan het langzame verkeer zal nader in ogenschouw worden genomen, maar is in dit kader verder planologisch niet relevant.

Voor wat betreft de (functionele) relatie tussen de jachthaven aan de Hardweg 15 en de jachthaven op Waterpark Dommelsvoort, wordt opgemerkt dat de huidige exploitant van de jachthaven geïnteresseerd is in het exploiteren van een jachthaven op Waterpark Dommelsvoort. Dat neemt echter niet weg dat een jachthaven op deze locatie past in ons streven om bewoners en bezoekers verschillende mogelijkheden/voorzieningen te bieden voor het kunnen beoefenen van de watersport. Een relatief kleinschalige en meer "openbare" jachthaven aan de Hardweg 15 (gemeente blijft eigenaar van de locatie) biedt een passend alternatief ten opzichte van de meer grootschalige, besloten en commerciële jachthaven op het toekomstige Waterpark Dommelsvoort. Om de jachthaven aan de Hardweg 15 ook op goede wijze te kunnen (blijven) exploiteren, moet de jachthaven ook over goede voorzieningen en verschillende gebruiksmogelijkheden beschikken. Mede gelet op de faciliteiten en activiteiten die op basis van het vigerende bestemmingsplan al zijn toegestaan op deze locatie, achten wij de voorziene ontwikkeling, inclusief voorzieningen en activiteiten, niet in strijd met een goede ruimtelijke

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad e. Inhoud zienswijze van de heer H.E. Huisinga

Gevraagd wordt naar de beschikbaarheid van sanitaire voorzieningen en de botenhelling. De plannen van de jachthaven zijn niet in overeenstemming met de aanwijzing van Linden als locatie voor kleinschalige toeristische initiatieven. Door de combinatie van diverse ontwikkelingen zullen in Linden meer dan 100.000 bezoekers komen; dan is sprake van een grootschalige ontwikkeling die niet past bij het karakter van het dorp. De bereikbaarheid van recreatieve voorzieningen is één van de aandachtspunten in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2011. Het dorp Linden is niet goed bereikbaar.

Overwegingen.

In de privaatrechtelijke (erfpacht)overeenkomst is opgenomen dat de publieksvoorzieningen op de oevers voor een ieder toegankelijk blijven.

Overigens zal de botenhelling op termijn worden verplaatst naar de strand- en surfcever die in beheer is van de exploitanten van de camping. Ook in die situatie blijft sprake van een openbare botenhelling.

Het dorp Linden is niet aangewezen als locatie voor kleinschalige toeristische initiatieven. Ons beleid is er juist op gericht om het toerisme op en rond de Kraaijbergse Plassen te bevorderen. Vanwege de ligging van de kern Linden aan de Kraaijbergse Plassen, is dit dorp een zeer aantrekkelijke kern voor toeristische ondernemers en recreanten. Bij het toestaan van (nieuwe) ontwikkelingen, houden wij uiteraard rekening met de leefbaarheid en het karakter van het dorp. Mede onder verwijzing naar het verkeersonderzoek, kan worden gesteld dat de bereikbaarheid van Linden en de voorzieningen aan de Hardweg op een voldoende en veilige wijze zijn gewaarborgd.

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande achten wij de zienswijze ongegrond.

4. Wijzigingen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Ook ambtshalve zijn er geen wijzigingen.

5. Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De vaststelling van een exploitatieplan hoeft niet plaats te vinden indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12.2.a.).

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Hiermee is de financieel-economisch uitvoerbaarheid in voldoende mate (anderszins) verzekerd.

6. Beslissing

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 26 augustus 2013;

gezien de voorstellen van burgemeester en wethouders van juli 2013;

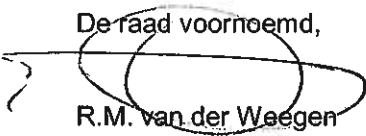
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen, Hardweg 15" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.17BPHardweg-VA01" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen, Hardweg 15" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.17BPHardweg-VA01";
3. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden, maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 9 september 2013.

De raad voornoemd,


R.M. van der Weegen
griffier


mr. W.A.G. Hillenaar
voorzitter