



Advies aan het college van Burgemeester en Wethouders van Cuijk

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan

Portefeuillehouder: M.F.R.A. Jilisen
Steller: Mattijs Brugman
Telefoonnummer: 0485-396713
Afdeling: Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Openbaarheid: Openbaar
Datum document: 15 januari 2020
Datum B&W-vergadering: 28 januari 2020
Datum raadsvergadering: N.v.t.
Datum commissievergadering: N.v.t.

Voorstel besluit:

1. Vast te stellen het wijzigingsplan 'Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan'.

Samenvattend advies:

De zorgverlener Dagelijks Leven heeft verzocht om drie vrijstaande woningen te ontwikkelen ter plaatse van de voormalige ROC, met de voorgevels gericht naar de Hertog Karellaan. In het geldende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de drie woningen gerealiseerd kunnen worden. Het ontwerpwijzigingsplan en het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder hebben beide zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen inhoudelijke zienswijzen ingediend.

Besluit:

1. Vast te stellen het wijzigingsplan 'Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan'.

Beoogd doel:

Met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen naar 'Wonen'. Op basis van de nieuwe bestemming kunnen maximaal drie vrijstaande woningen worden vergund.

**Argumenten:***Initiatief*

Het voormalige perceel van het ROC wordt in twee delen ontwikkeld: een zorgcentrum van Dagelijks Leven (passend binnen bestemming) en drie woningen (past niet in bestemming). Het zorgcentrum wordt gerealiseerd op basis van een vaste formule voor de te leveren zorg en het daarbij behorende gebouw en erf. Dit resulteert in een restant ruimte op het perceel, georiënteerd op de Hertog Karellaan, met voldoende ruimte voor drie woonpercelen met vrijstaande woningen. Het verzoek van Dagelijks Leven is derhalve om de bestemming 'Maatschappelijk' van de 'restruimte' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. De gronden zelf worden niet door Dagelijks Leven ontwikkeld of in de markt gezet, aangezien ze geen interesse hebben in een woningbouwontwikkeling. Een derde partij neemt de gronden over.

Wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan

Het wijzigingsplan 'Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan' maakt de realisatie van drie vrijstaande woningen mogelijk (bijlage 1). De opzet van het wijzigingsplan is gelijk aan de planologische opzet van het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'. Er is vanuit de gemeente een 'Beeldkwaliteitsplan Hertog Karellaan 38-39-40' opgesteld om een goede aansluiting te zoeken bij de Hertog Karellaan. Kortgezegd dienen de nieuwe woningen aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Hogere grenswaarde geluid

Uit akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai van de Hapsebaan (50 km) en de Jan van Cuijkstraat (drukke 30 km) is gebleken dat een hogere grenswaarde geluid moet worden vastgesteld (bijlage 2). De procedure voor de hogere grenswaarde geluid loopt gelijk op met de procedure voor het wijzigingsplan.

Terinzagelegging

Overeenkomstig artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan "Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan" (hierna: ontwerp) met ingang van woensdag 13 november

2019 tot en met dinsdag 24 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. 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.

In uitvoering van de procedure Hogere waarde Wet geluidhinder is gelijktijdig het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage gelegd.

Ingekomen zienswijzen ontwerpwijzigingsplan

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 27 november 2019 een reactie ingediend zonder inhoudelijke opmerkingen (bijlage 3). Wel wordt de aandacht gevestigd op twee onderdelen in de plantoelichting (nadere uitwerking watertoets en benoemen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) die tekstueel aanpassing behoeven. De voorgestelde aanpassingen zijn voorgelegd aan de initiatiefnemers en verwerkt.

Ingekomen zienswijzen ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder

Naar aanleiding van de bekendmaking en de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Kantttekeningen:

Het besluit Hogere grenswaarden geluid Hertog Karellaan 38-39-40 is, conform mandaatregeling, vastgesteld op 21 januari 2020.

Juridisch kader:

Wet ruimtelijke ordening

Financiën:

De financiële consequenties zijn op 29 oktober 2019 afgesteld met N. Traas van het team Financiën met als resultaat → akkoord.

De gronden maken geen deel uit van de BouwGrond Exploitatie van de gemeente. De ontwikkeling is wel een bouwplan in het kader van een grondexploitatie, aangezien wordt voldaan aan artikel 6.2.1.a Besluit ruimtelijke ordening (één of meer woningen). Op 24 oktober 2019 is een anterieure overeenkomst getekend door de initiatiefnemer om de gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

De gemeente zal een bijdrage ontvangen van € 52.162,-, bestaande uit € 15.562,- plankosten en € 36.600,- bouwvolumebijdrage.

In de begroting worden exploitatiebijdragen uit anterieure overeenkomsten gebruikt ter dekking van de gemaakte plankosten. Daarnaast is in de begroting een bedrag geraamd van € 50.000,- als inkomsten uit bouwvolumebijdragen. Deze overeenkomst draagt bij aan het realiseren hiervan.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming noodzakelijk, omdat het een procedureel besluit betreft zonder structurele gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

Communicatie/burgerparticipatie:

Op 1 oktober 2019 heeft de initiatiefnemer een goed bezochte informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens de terinzagelegging van beide ontwerpen is geen informatieavond gehouden.

De terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan en het vastgestelde besluit Hogere Grenswaarden geluid wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeentebblad 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. Het besluit Hogere Grenswaarden geluid is alleen beschikbaar bij de gemeentebalie (maakt juridisch geen onderdeel uit van het wijzigingsplan). Tijdens de terinzagelegging van beide ontwerpen wordt geen informatieavond gepland.

Duurzaamheid:

De woningen worden gasloos gebouwd en maken gebruik van zonne-energie. De initiatiefnemer van de grote schuurwoning wil de woning zo duurzaam mogelijk bouwen. De gemeente heeft momenteel geen duurzaamheidseisen waar aan getoetst kan worden of die verplichtend kunnen worden opgelegd.

Uitvoering:

Zie procedure Communicatie/burgerparticipatie.

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan 'Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan'
2. Besluit Hogere waarde Wet geluidhinder
3. Zienswijze Waterschap Aa en Maas
4. Zienswijzennota