

Raadsbesluit

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Cuijk, Beerseweg 3
Nummer raadsbesluit	: RIS 2023-R-46
Agendapunt raad	: 14

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 februari 2023;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Gemeentewet, de Woningwet en rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid;

besluit:

1. het bestemmingsplan Cuijk, Beerseweg 3 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPCuBeerseweg3-VA01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Cuijk, Beerseweg 3;
3. het beeldkwaliteitplan Cuijk, Beerseweg 3 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 6 april 2023.

De griffier,

Richard van der Weegen

De voorzitter,

Marieke Moorman

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Cuijk, Beerseweg 3
Datum college	: 22 februari 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2023-R-46
Datum raad	: 6 april 2023
Agendapunt raad	: 14

Samenvatting

Bij brief d.d. 25 november 2019 hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Cuijk - onder (stedenbouwkundige) voorwaarden - ingestemd met het principeverzoek voor o.a. het realiseren van woningbouw aan de Beerseweg 3 te Cuijk (voormalige locatie van autogarage 'Opel Jetten'). Om deze ontwikkeling (realisering van twee vrijstaande woningen) mogelijk te maken is door de initiatiefnemer een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' ingediend. Reeds eerder is met hem een anterieure overeenkomst gesloten. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kan – zonder exploitatieplan – worden vastgesteld.

Wat wordt voorgesteld te besluiten?

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Cuijk, Beerseweg 3 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPCuBeerseweg3-VA01 vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Cuijk, Beerseweg 3;
3. het beeldkwaliteitplan Cuijk, Beerseweg 3 vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De initiatiefnemer wenst twee vrijstaande woningen te realiseren aan de Beerseweg 3 te Cuijk (voormalige locatie van autogarage 'Opel Jetten'). Hiertoe dient de bestemming 'Bedrijventerrein' te worden gewijzigd in 'Wonen' en 'Groen'.

Welk resultaat willen we bereiken?

De vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' ten behoeve van de realisering van twee vrijstaande woningen.

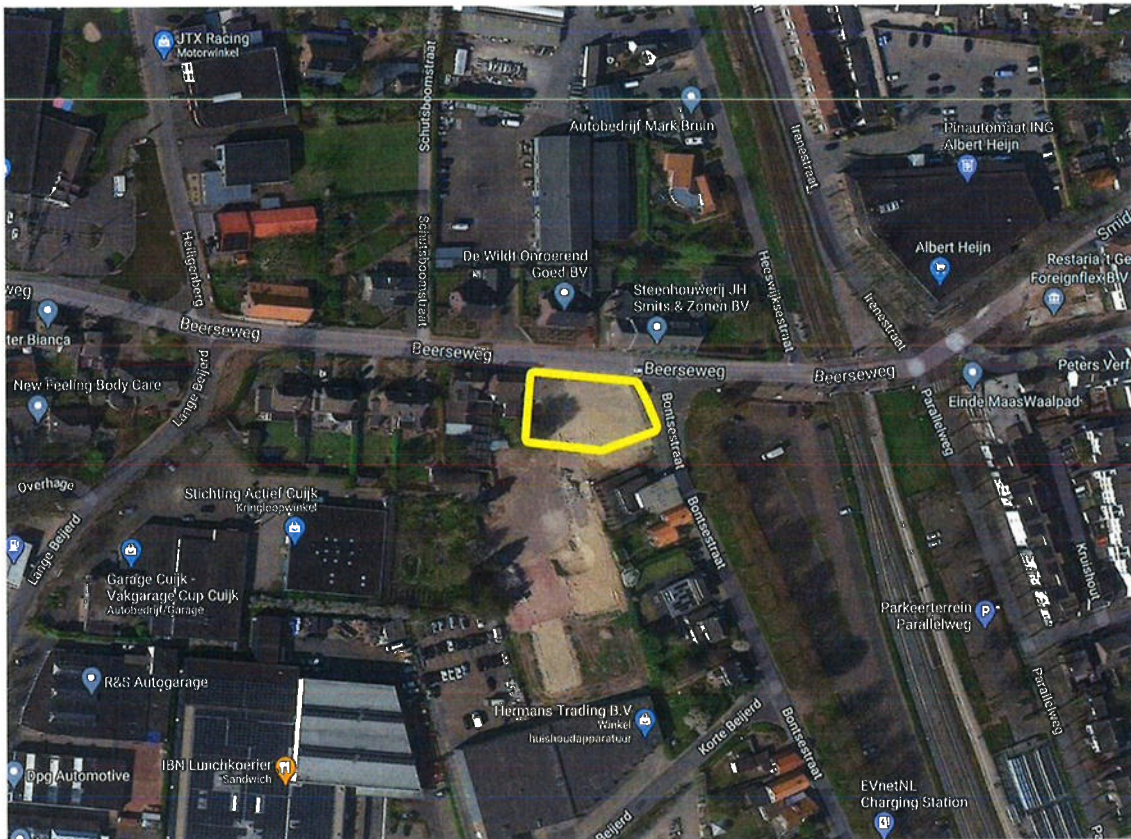


Hoe zag het voortraject eruit?

Bij brief d.d. 25 november 2019 hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente - onder (stedenbouwkundige) voorwaarden ingestemd met het principeverzoek voor o.a. het realiseren van woningbouw aan de Beerseweg 3 te Cuijk.

Om deze ontwikkeling (realisering van twee vrijstaande woningen) mogelijk te maken is door de initiatiefneme - na een intensieve voorbereiding, waarbij onder meer een anterieure overeenkomst is gesloten en diverse eerdere concepten zijn aangepast - een ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' ingediend. De betrokken overheidsinstanties en de gemeentelijke vakdisciplines hebben dit plan getoetst en hiermee ingestemd. De buurtbewoners zijn door de initiatiefnemer betrokken bij dit plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij hebben zelf (als bevoegd gezag) het benodigde besluit Hogere Waarden Geluidhinder 'Cuijk, Beerseweg 3' genomen.

Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: Google Maps).



Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1. Het bestemmingsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPCuBeerseweg3-VA01 vast te stellen;

1.1 Consistente besluitvorming / afronding van de ingezette procedure

a. Uitvoering principebesluit

Bij brief d.d. 25 november 2019 hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Cuijk - onder (stedenbouwkundige) voorwaarden - ingestemd met het principeverzoek voor o.a. het realiseren van woningbouw aan de Beerseweg 3 te Cuijk (voormalige locatie van autogarage 'Opel Jetten').



Om deze ontwikkeling (realisering van twee vrijstaande woningen) mogelijk te maken is door de initiatiefnemer een concept ontwerpbestemmingsplan en concept ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' ingediend. In dit (concept) ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan wordt op een goede wijze uitvoering gegeven aan de gestelde (stedenbouwkundige) voorwaarden.

b. Omgevingsdialoog (geen voorontwerp)

Ten behoeve van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog c.q. buurtdialoog geïnitieerd. De buurtdialoog heeft op 2 juni 2020 plaatsgevonden te Cuijk. Hierbij is aangegeven dat voor onderhavige ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure zal worden doorlopen en dat de woningen in het verlengde liggen aan de woningen aan de Beerseweg en hiermee zorgen voor een afronding. De algemene indruk was hierbij positief. Naast de buurtdialoog worden de buurtbewoners door de initiatiefnemer op de hoogte gehouden van het verdere verloop van de procedure en omtrent het startmoment van verkoop.

Gelet op deze buurtdialoog en op de waarborgen/rechtsmiddelen in het kader van de vervolgpprocedure, is ervan af gezien om een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

c. Het concept ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' is - in het kader van het wettelijke vooroverleg - op 15 maart 2022 toegezonden aan de betrokken (overheids)instanties.

Op 23 maart 2022 heeft de Veiligheidsregio Brabant Noord een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij heeft aangegeven dat de conclusie in het plan, dat het plangebied niet binnen het invloedgebied ligt van de risicobronnen van externe veiligheid, correct is. Ook vanuit andere hulpverleningsaspecten geeft het plan geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen. Om deze redenen ziet de veiligheidsregio geen reden tot het geven van advies en bestaat er vanuit hulpverleningsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

Op 29 maart 2022 heeft ProRail een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij heeft aangegeven in deze fase van de procedure geen opmerkingen op het plan te hebben.

Op 11 april 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij heeft aangegeven het concept ontwerpbestemmingsplan te hebben bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De provincie geeft aan dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Op 12 april 2022 heeft Waterschap Aa en Maas (Planadvies) een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij heeft aangegeven dat zij op basis van het huidige beleid, geen opmerkingen hebben op het plan, aangezien de toename aan verhard oppervlak zal worden gecompenseerd en verder geen bijzondere waterbelangen worden geraakt.

Deze vooroverlegreacties zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

d. Verwerking resultaten integrale ambtelijke beoordeling in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Het concept ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan is integraal ambtelijk beoordeeld door de verschillende gemeentelijke vakdisciplines.



Op basis van de, al dan niet uit onderzoek, beschikbare gegevens wordt er - vanuit de aspecten stedenbouw, volkshuisvesting, archeologie en cultuurhistorie, milieueffectbeoordeling, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, geluid (met inachtneming van een te nemen besluit Hogere waarden Wet geluidhinder), luchtkwaliteit, trillinghinder, externe veiligheid, duurzaamheid, natuur/ecologie (flora en fauna en gebiedsbescherming/stikstofdepositie), waterhuishouding, verkeer en parkeren en economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid - geen belemmering gezien voor het onderhavige bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De eerder vanaf 1 mei 2021 ingediende concepten zijn overigens als gevolg diverse ambtelijke adviezen behoorlijk aangepast/aangevuld.

e. Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer/ontwikkelaar is op 3 augustus 2020 de 'Anterieure overeenkomst Beerseweg 3 te Cuijk' gesloten voor het project met maximaal vier grondgebonden woningen en een verzamelcomplex van kleinschalige bedrijfsruimten in de vorm van maximaal 147 garageboxen (een zogenoemd 'Servicepark'). Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over het in procedure brengen van deze ontwikkelingen en over het wettelijk verplichte kostenverhaal, waartoe behoort de voldoening van een exploitatiebijdrage en een bouwvolumebijdrage en de vergoeding van de kosten van eventuele planschadevergoedingen. Het Servicepark/garageboxen aan de zuidzijde/Bontsestraat te Cuijk is al vergund en gerealiseerd, met voldoening van de hiervoor verschuldigde leges. Aan de noordzijde/Beerseweg te Cuijk worden via dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De door de initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage en bouwvolumebijdrage zijn op 10 juni 2022 ontvangen.

f. Ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder 'Cuijk, Beerseweg 3'

De geluidbelasting vanwege de Beerseweg en de Bontsestraat bedragen maximaal respectievelijk 56 en 50 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en landschappelijk niet acceptabel zijn. Hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd ten gevolge van Beerseweg (56 dB) en de Bontsestraat (50 dB). Daartoe hebben wij het ontwerpbesluit Hogere waarde Wet geluidhinder 'Cuijk, Beerseweg 3' genomen. Het definitieve besluit Hogere waarde zullen wij (als bevoegd gezag) nemen en als bijlage bij de Planregels voegen.

g. Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet geluidhinder 'Cuijk, Beerseweg 3' hebben met ingang van 7 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 17 januari 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op verzoek van de Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord is een kleinere ambtshalve aanpassing doorgevoerd in de toelichting. In de paragraaf externe veiligheid is - conform artikel 7 BEVT - het groepsrisico verantwoord, omdat het plangebied (bij nader inzien) wel binnen het invloedgebied van de A73 ligt. De toelichting is een juridisch niet bindend onderdeel van het bestemmingsplan. De doorgevoerde ambtshalve aanpassing geeft dus ook geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.



2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Cuijk, Beerseweg 3'.
- 2.1 In de paragraaf *Financiën* is de reden hiervan (het kostenverhaal is anderszins – door middel van de gesloten anterieure overeenkomst - verzekerd) reeds aangegeven.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' vast te stellen.
- 3.1 Ter waarborging van de beoogde beeldkwaliteit van de te realiseren twee vrijstaande woningen, is het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Cuijk, Beerseweg 3' opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de toelichting) kan – ingevolge artikel 12a van de Woningwet – als aanvullend welstandskader, naast de Nota Welstand Land van Cuijk – worden vastgesteld.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

De gemeente had er ook voor kunnen kiezen om geen medewerking te verlenen aan dit initiatief c.q. aan dit bestemmingsplan. Dan was de bestemming 'Bedrijventerrein' voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 gehandhaafd en had er ter plaatse alleen een bedrijf gevestigd kunnen worden. Omdat er binnen het geldende bestemmingsplan geen beeldkwaliteitseisen waren opgenomen, had dit best een minder fraai bedrijfspand kunnen worden op deze 'zichtlocatie'. De invulling voor bedrijfsdoeleinden zou niet onlogisch zijn, gelet op de geldende bestemming en op het achtergelegen bedrijfsterrein. Echter vanuit oogpunt van de straatzijde (Beerseweg en Bontsestraat) is de gevraagde woningbouwinvulling wel heel logisch omdat zich aan beide straten al een lint van burgerwoningen bevindt. Gelet op de gegeven uitgebreide argumentatie voor het voorstel, wegen de tegenargumenten en risico's absoluut niet op tegen de ruimtelijke en maatschappelijke voordelen van deze ontwikkeling.

Waar moeten we rekening mee houden?

Relevante (wettelijke) kaders

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb), Woningwet, Wet geluidhinder, Besluit geluidhinder, alsmede rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Financiën

Met de initiatiefnemer/ontwikkelaar is op 3 augustus 2020 de 'Anterieure overeenkomst Beerseweg 3 te Cuijk' gesloten voor het project met maximaal vier grondgebonden woningen en een verzamelcomplex van kleinschalige bedrijfsruimten in de vorm van maximaal 147 garageboxen (een zogenoemd 'Servicepark'). Hierin zijn onder meer afspraken gemaakt over het in procedure brengen van deze ontwikkelingen en over het wettelijk verplichte kostenverhaal, waartoe behoort de voldoening van een exploitatiebijdrage en een bouwvolumebijdrage en de vergoeding van de kosten van eventuele planschadevergoedingen. Het Servicepark (garageboxen aan de zuidzijde/Bontsestraat te Cuijk) is al vergund en gerealiseerd, met voldoening van de hiervoor verschuldigde leges. Aan de noordzijde/Beerseweg te Cuijk worden via dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De door de initiatiefnemer verschuldigde exploitatiebijdrage en bouwvolumebijdrage zijn op 10 juni 2022 ontvangen. Gelet op de gesloten anterieure overeenkomst is het wettelijk verplichte kostenverhaal anderszins verzekerd. Daarom hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie



Het voorgenomen plan is gecommuniceerd middels een omgevingsdialoog. Daarnaast heeft het voor een ieder ter inzage gelegen en zijn geen zienswijzen ingediend. Op verzoek van de Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord is een kleinere ambtshalve aanpassing doorgevoerd in de toelichting (in de paragraaf externe veiligheid). De toelichting is een juridisch niet bindend onderdeel van het bestemmingsplan. De doorgevoerde ambtshalve aanpassing geeft dus ook geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Afstemming

Dit plan is getoetst door: Provincie Noord Brabant, Planadvies/Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord, ProRail en de betrokken gemeentelijke vakdisciplines. Iedereen kan instemmen met het vast te stellen bestemmingsplan.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Na het besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk (na bekendmaking) gedurende zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan door belanghebbenden worden ingesteld.

Het bestemmingsplan treedt één dag na de beroepstermijn in werking tenzij er tijdig een (ontvankelijk) beroep is ingediend en er tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend. Dan treedt het bestemmingsplan eerst in werking als het verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk zodra er geen beroep is ingediend of zodra de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het beroep heeft beslist.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan eerst worden ingediend en verleend zodra het bestemmingsplan in werking is (het bestemmingsplan hoeft dan dus nog niet onherroepelijk te zijn).

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Toelichting bestemmingsplan Cuijk, Beerseweg 3 met bijlagen:
 - 1. Beeldkwaliteitplan Cuijk, Beerseweg 3;
 - 2. Verkennend bodemonderzoek;
 - 3. Afperkend bodemonderzoek;
 - 4. Aanvullend bodemonderzoek;
 - 5. Quicksan bedrijven en milieuzonering
 - 6. Akoestisch onderzoek industrielawaai;
 - 7. Quicksan natuur;
 - 8. Onderzoek stikstofdepositie;
 - 9. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï;
 - 10. Watertoets;
 - 11. Onderzoek trillingshinder;
- b. Regels bestemmingsplan Cuijk, Beerseweg 3 met bijlage:
 - 1. Besluit d.d. 22-02-2023 Hogere waarden Geluidhinder Cuijk, Beerseweg 3 ;
- c. Verbeelding bestemmingsplan Cuijk, Beerseweg 3;
- d. Beeldkwaliteitplan Cuijk, Beerseweg 3;
- e. Oriëntatiekaart Cuijk, Beerseweg 3.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,



Johan Postma

Marieke Moorman

