

Raadsbesluit

Categorie : Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Wanroij, De Vlaskuil 4
Nummer raadsbesluit : RIS 2024-R-132
Agendapunt raad : 13

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 oktober 2024;

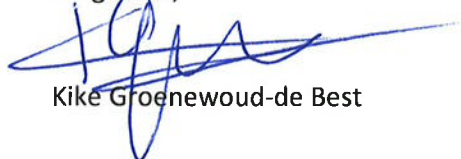
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Wanroij, De Vlaskuil 4 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Wanroij, De Vlaskuil 4 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPWaDeVlaskuil4-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Wanroij, De Vlaskuil 4;
4. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken;
5. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 12 december 2024.

De griffier,



Kike Groenewoud-de Best

De voorzitter,



Marieke Moorman

Nota van zienswijzen en wijzigingen Wanroij, De Vlaskuil 4

1. Inleiding
2. Procedure bestemmingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Conclusie

Bijlagen

Zienswijze 1

Ons kenmerk
Z/23/132531 -
D/24/2062350 /
RIS 2024-R-132a

Onderwerp
Nota van zienswijzen en
wijzigingen
bestemmingsplan
Wanroij, De Vlaskuil 4

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Wanroij, De Vlaskuil 4. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een vrijstaande woning aan De Vlaskuil, gelegen tussen nr. 2 en 6, te Wanroij.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 29 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 30 december 2023 tot en met 9 februari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Wanroij, De Vlaskuil 4 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPWaDeVlaskuil4.ON01.

In de publicatie is bekendgemaakt, dat een ieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. [geanonimiseerd] te Wanroij, ontvangen op 24 januari 2024, hierna: zienswijze 1.

3. Beoordeling van de zienswijze

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijze is voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

- a. Reclamant merkt op, dat het vigerende plan gebaseerd is op het feit dat er doorkijkjes waren vanaf de Vlaskuil en de Noordstraat. In het nieuwe plan zal hetgeen nu als Groen is aangeduid, veranderen in Wonen en Tuin.
- b. De toekomstige woning komt minimaal 15 cm hoger dan de weg. Reclamant vreest dat dit nog wel hoger wordt, aangezien het maaiveld van het perceel zeer laag ligt t.o.v. de Noordstraat en bij regentoestanden blank staat. Reclamant ervaart zelf ook last te hebben van het water en vreest dat dit nog erger zal worden voor de woning en de tuin door het hemelwater van De Vlaskuil 4. Dit baart reclamant het meest zorgen als het plan doorgaat.
- c. Er wordt in het plan opgemerkt dat er met een zorgplicht voor een goede omgeving moet worden gestreefd.
- d. In het verleden is er planschade uitbetaald aan reclamant vanwege de wijziging van bestemmingen. Ook deze wijziging heeft (in mindere mate) impact op reclamant.
- e. Reclamant geeft aan over met name de zorg van wateroverlast in gesprek te willen met initiatiefnemer en evt. de gemeente.

Overwegingen

- a. Het klopt dat het perceel nu de bestemming Groen heeft en onderdeel uitmaakt van een groter achtergelegen groen terrein. Het betreft hier echter geen openbaar groen, het gehele gebied incl. binnenterrein is in eigendom van aanvrager. De doorzichten vanaf de Noordstraat op het open gebied zijn robuuster en deze blijven ook behouden. Vanaf de Vlaskuil wordt dit zicht op het open gebied grotendeels reeds beperkt door de bestaande bebouwing. Het toevoegen van één woning binnen de bebouwingstructuur van de Vlaskuil doet dan verder ook weinig afbreuk aan het zicht op het open gebied.



Daarnaast zal de bestaande houtwal op de grens van het plangebied en het perceel aan De Vlaskuil 2 worden behouden. Zo zal er nog steeds sprake zijn van een groene zoom. Daarnaast zal het plangebied landschappelijk worden ingepast, conform het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2 toelichting). Deze aspecten zullen worden geborgd in de regels middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

- b. Het peil op begane grond van de woning dient uit waterveiligheid minimaal 15 cm hoger te zijn dan het peil van de aanliggende weg.

In het kader van de bouw van de woning op dit perceel mag er geen hemelwater worden afgewenteld op naastgelegen percelen of openbaar gebied. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing/verharding dient volledig geïnfiltreerd te worden in eigen bodem, er mag geen overstort gemaakt worden op het gemeente riool. Op grond van vastgesteld gemeentelijk beleid dient hiervoor een berging van 45mm/m² verharding aan te leggen. Deze voorziening dient inspecteerbaar te zijn zodat de gemeente in de toekomst kan toetsen of het systeem nog werkt.

Hoe deze infiltratie op eigen terrein zal plaatsvinden, zal nader uitgewerkt worden tijdens de aanvraag voor de vergunning van de woning. Door initiatiefnemer is vooralsnog aangegeven dat dit in de vorm van een wadi zal zijn welke tegen de achterste perceelgrens zal worden gerealiseerd. In de regels van het ontwerp bestemmingsplan was deze toetsing in de fase van vergunningverlening niet geborgd, derhalve zijn de algemene bouwregels van het vast te stellen bestemmingsplan daarop aangevuld.

Onder overweging e. is nog aangegeven dat ten aanzien van dit onderdeel veelvuldig contact is geweest met reclamant en dat een en ander ter plaatse ook is besproken.

- c. Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen. Er staat geen nadere uitwerking opgenomen in de zienswijze en ook in navolgend gesprek is dit onderdeel niet mondeling nader gemotiveerd.
- d. De realisatie van de woning nabij perceel van reclamant zal uiteraard impact hebben op de leefomgeving van reclamant. In het kader van deze procedure zijn alle relevante inhoudelijke en procedurele aspecten zorgvuldig doorlopen en onderling afgewogen. Indien reclamant van mening is dat door deze ontwikkeling wederom een tegemoetkoming in de planschade aan de orde is, kan hier een verzoek worden ingediend bij de gemeente.
- e. Aangezien de verplichting tot het infiltreren wordt opgelegd aan de initiatiefnemer en het niet de verwachting is dat er meer wateroverlast op het perceel van reclamant zal plaatsvinden na ontwikkeling van de woning, is er ambtelijk vanuit de gemeente contact opgenomen met reclamant.



In deze contacten is er gesproken over de overlast die reclamant aangeeft te ervaren tijdens natte periodes en of de ontwikkeling van een woning in nabijheid daar een negatief effect op gaat hebben. Tevens is er een locatiebezoek geweest waarbij de bestaande situatie is besproken. Reclamant geeft bij dat bezoek aan dat tijdens de extreem natte periode er een laag water in het schuurtje staat (in de achtertuin (ten tijde van bezoek overigens niet) en de sloten langs de weg goed vol staan. Dit deel van de tuin en de daar aanwezige schuur is niet op hetzelfde peil als de woning. Het vloerniveau van het schuurtje is weliswaar laag, maar dit niveau was zeker niet de grondwaterstand.

Het lijkt er op dat het water zich verzameld in de greppel en niet weg kan, om vervolgens over te lopen op het perceel van reclamant. Vanuit de gemeente is aangegeven om de afwatering via de greppel vóór de woning te verbeteren. Deze greppel kan water afvoeren richting de Noordstraat. Langs de Noordstraat ligt een watervoerende greppel die over een groot deel overkluisd is. De greppel langs de Vlaskuil sluit aan op de greppel langs de Noordstraat. Deze greppel is ten tijde van het bezoek behoorlijk overwoekerd en moet worden schoongemaakt. Daarnaast moet de duiker in de greppel vrij worden gemaakt aangezien deze bijna volledig dichtgeslibd is.

Om te voorkomen dat zijn schuurtje opnieuw onder water komt te staan zijn echter ook aanvullende maatregelen op het perceel zelf nodig. Dit zal door reclamant zelf moeten worden opgepakt.

Verwerking in bestemmingsplan

Deze zienswijze is aanleiding voor aanpassingen in de toelichting in lijn met voorgaande beantwoording van de zienswijze. Daarnaast is de navolgende aanpassing in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd.

Regels

In de regels worden de volgende aanpassingen gedaan.

regel	regel ontwerp bestemmingsplan	regel vastgesteld bestemmingsplan
6.3	-	<i>6.3 Infiltratie</i> <i>6.3.1 Infiltratieplicht</i> Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van al het hemelwater.



		6.3.2 Afwijking Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 3.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.
7.2	-	7.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Het (doen/laten) gebruik(en) van de gronden aan De Vlaskuil 4 te Wanroij is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het inpassingsplan zoals opgenomen in bijlagen bij toelichting bijlage 2 van de regels, maximaal 1 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd in de regels en verbeelding.

Regels:

regel	regel ontwerp bestemmingsplan	regel vastgesteld bestemmingsplan	Onderbouwing
5	Waarde-Archeologie 2	Verwijderd	i.v.m. uitkomsten archeologisch onderzoek. Overige bestemmingen vernummerd.

Verbeelding:

- Het plangebied is ter plaatse van de achter perceelsgrens enigszins aangepast, dit als gevolg van de inmeting en splitsing van het kadastrale perceel;



- De bestemming Waarde-Archeologie 2 is van de verbeelding verwijderd, dit als gevolg van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Wanroij, De Vlaskuil 4 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPWaDeVlaskuil4.ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld, op de wijze zoals in deze nota is aangegeven.