

Nota van zienswijzen en wijzigingen wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid (versie 18-1-2023)

INHOUD

1. Inleiding
2. Publicatie terinzagelegging
3. Ingekomen zienswijzen en toets ontvankelijkheid
4. Inhoudelijke beoordeling van de zienswijze
5. Ambtshalve wijzigingen
6. Voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan
7. Conclusie

Bijlage(n)

1. Zienswijzen (geanonimiseerd).

1. Inleiding

In het geldende bestemmingsplan 'Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014' (vastgesteld op 16 juni 2014) is een bevoegdheid opgenomen om gronden met de bestemming 'Agrarisch – Wonen in het groen' te wijzigen naar 'Wonen – Wonen in het groen'. Het wijzigingsplan 'Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' is opgesteld om de bouw mogelijk te maken van 150 nieuwe woningen als afronding van de wijk Heeswijkse Kampen in Cuijk. De betreffende percelen liggen ten westen van de Lavendel en ten zuiden van de Zomereik aan de straten Heeswijk en Ewinkel.

2. Publicatie terinzagelegging

Het ontwerp wijzigingsplan met de bijbehorende stukken heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter inzage gelegen: van vrijdag 15 juli tot en met donderdag 25 augustus 2022. De terinzagelegging is op 14 juli 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officiële bekendmakingen.nl en via de gemeentepagina. In de publicatie is aangegeven dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders.

3. Ingekomen zienswijzen en toets ontvankelijkheid

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk. In bijlage 1 zijn de binnengekomen zienswijzen (geanonimiseerd) opgenomen. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

4. Inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen

a. Zienswijze 1 – Waterschap Aa en Maas

1. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied grenzen twee A-watergangen. In onze Keur is te lezen dat wanneer er werkzaamheden verricht gaan worden in of nabij een A-watergang er een watervergunning aangevraagd dient te worden. Daarnaast is er een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter breedte uit de insteek aan beide zijden van een A-watergang obstakels te plaatsen of te hebben. Met obstakels worden onder andere gebouwen, beplanting en hekwerken bedoeld. Het plaatsen van obstakels in de beschermingszone is alleen toegestaan als er voldaan wordt aan de Algemene Regels of als er een watervergunning is verleend. Deze vergunning kan alleen worden verleend als beheer en onderhoud van de watergang vanaf één zijde kan plaatsvinden en dit naar de toekomst toe is geborgd. In het voorliggende wijzigingsplan zijn de bouwblokken tot aan de insteek van de A-watergang ingetekend. De beschermingszone van de A-watergang is

opgenomen in het bestemmingsplan, echter de bijbehorende planregels staan hekwerken en erfafscheidingen expliciet toe. Hiermee is het doelmatig beheer en onderhoud van de watergang niet voldoende beschermd en ontstaat er bij plaatsing van obstakels zonder afstemming met het waterschap een overtredingssituatie. Wij verzoeken u om de verbeelding en planregels dusdanig aan te passen, zodat deze niet in strijd zijn met de Keur.

2. Het waterschap verzoekt verder om vroegtijdig met hen in overleg te gaan over de verdere uitwerking van de waterbergingsopgave en overige werkzaamheden waarvoor een vergunningplicht is opgenomen in de Keur.

Antwoord gemeente:

1. De regels in het wijzigingsplan in artikel 5 (Waterstaat - Beschermingszone watergang) zullen dusdanig worden aangepast dat tegemoet wordt gekomen aan deze zienswijze van het waterschap. De directe bouwmogelijkheid die in artikel 5.2 onder b is opgenomen om erf- en terreinafscheidingen te realiseren op basis van de daar voorkomende bestemming(en) komt te vervallen. Alleen na advies van de beheerder van de watergang (het waterschap) kan door toepassing van artikel 5.3 worden afgeweken van het wijzigingsplan om eventueel erf- en terreinafscheidingen toe te gaan staan. Er mag dan geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het doelmatig functioneren van de watergang en beschermingszone.
2. De gemeente zal vroegtijdig in overleg treden met het waterschap over de nadere uitwerking van de waterbergingsopgave en de overige werkzaamheden waarvoor een vergunning van het waterschap vereist is.

b. Zienswijze 2

1. Indiener geeft aan dat de verkeersafwikkeling voor zijn woning, in de as van de Heeswijk, niet acceptabel is. De verkeersoverlast op de nu al intensief bereden Lavendel zal met de bewoning van het nieuwe plan, 150 woningen, enorm toenemen. Daarmee neemt de kwaliteit van wonen aan de Meidoorn in belangrijke mate af. Het ontwerpwijzigingsplan benoemt wel de geluidshinder voor de woningen in het plangebied, maar laat de gevolgen hieromtrent t.a.v. de directe 'belendingen' onbenoemd. Het remmen en optrekken van auto's op het gedeelte van de Meidoorn, t-splitsing Heeswijk-Lavendel, leidt volgens indiener niet alleen tot een enorme toename van de geluidshinder maar ook een toename van fijnstof en uitstoot van CO₂.
2. Nu 'prikken' de autolichten bij schemer en donkerte slechts incidenteel in zijn woonkamer. Bij bewoning van de Heeswijk zal dat enorm toenemen tot meer dan een honderdtal op een avond. Overlast van autoverlichting is zoals het ontwerpwijzigingsplan voor geluidshinder omschrijft niet effectief op te lossen.
3. Een veel logischer ontsluiting van het ontwerpwijzigingsplan is aansluiting van de Ewinkel op de Raamweg. De Raamweg is zonder meer geschikt om een grotere intensiteit van verkeer aan te kunnen. Vervolgens zijn de verkeersstromen bij de aansluiting met de Beersebaan zeer goed te reguleren.

Antwoord gemeente:

1. De gemeente heeft bij het wijzigingsplan een uitgebreide onderbouwing opgesteld waarin de haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling is onderzocht en is getoetst of het plan aan alle normen voldoet. In de toelichting is in hoofdstuk 4 nader op de onderzochte aspecten ingegaan, waaronder verkeer en parkeren (4.1), geluid (4.2) en luchtkwaliteit (4.3). Als aanvulling op het akoestisch onderzoek is een berekening opgesteld voor de gevolgen van de aanleg van de nieuwe wijk op de gevels van de bestaande woningen langs de Lavendel. Hieruit blijkt dat het akoestisch effect van de verkeerstoename ten hoogste 0,48 dB bedraagt op de gevels van de bestaande woningen

langs de Lavendel. Deze toename is niet waarneembaar en wordt conform de Wet geluidhinder acceptabel geacht. Er is daarmee geen sprake van een relevante verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande bebouwing. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De conclusie blijft daarmee dat de ontwikkeling voldoet aan de normen en randvoorwaarden die van toepassing zijn.

2. Na indiening van de zienswijze zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de indiener om te bezien op welke wijze voorkomen kan worden dat er (meer) lichthinder gaat optreden bij zijn woning. De woning van de indiener is de enige woning die direct tegenover de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling ligt. Met de indiener zijn nadere afspraken gemaakt waarin de gemeente heeft aangegeven een groene afscherming bij de Lavendel te willen aanleggen ter voorkoming van de lichthinder in de woning. De gemeente heeft voor deze groene afscherming een ontwerp opgesteld dat in overleg met de indiener is aangepast en aangevuld en door beide partijen akkoord is bevonden. De indiener en gemeente gaan nog samen de soort beplanting bepalen. Deze groene afscherming zal worden aangelegd, voordat de nieuwe woningen in het plangebied gebouwd gaan worden.
3. Voor de door de indiener voorgestelde alternatieve ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied – via de Ewinkel en Raamweg – geldt het volgende. Aan deze zijde wordt ook nog een nieuw bedrijventerrein aangelegd. Gelet op de hoeveelheid vrachtwagens is het niet gewenst om het ontsluitingsverkeer van het nieuwe woongebied te combineren met het verkeer vanuit het bedrijventerrein. Daarom blijft het uitgangspunt dat de hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied aan de zijde van de Lavendel komt te liggen.

5. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- a. In de toelichting is onder 6.2.2 een paragraaf opgenomen over de Omgevingsdialoog. Het verslag van de inloopbijeenkomst op 18 mei 2022 wordt als bijlage 16 toegevoegd aan de toelichting.
- b. In paragraaf 6.2.3 (Vaststellingsprocedure) wordt kort samengevat ingegaan op de procedure van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De Nota zienswijzen wordt als bijlage 17 toegevoegd aan de toelichting.
- c. Om meer flexibiliteit te bieden in het woningbouwprogramma wordt het maximaal aantal te bouwen woningen in het deelgebied met de bestemming 'specifieke vorm van woongebied – 6a' (patiowoningen) aangepast van 24 naar 30. Het totaal aantal van 150 nieuw te bouwen woningen voor het plangebied als geheel verandert niet. Indien er in dit deelgebied meer woningen gebouwd gaan worden, kunnen er elders in het plangebied minder woningen gebouwd worden.

6. Voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan

Plantoelichting

- In paragraaf 6.2.2 (Omgevingsdialoog) wordt de volgende tekst opgenomen ter vervanging van 'XXX':
'Het verslag van de inloopbijeenkomst is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.'
- De tekst van paragraaf 6.2.3 (Vaststellingsprocedure) wordt integraal vervangen door:
'Als onderdeel van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpwijzigingsplan van 15 juli tot en met 25 augustus 2022 ter inzage gelegen. Daarbij zijn 2 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is het wijzigingsplan aangepast. Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording ervan door de gemeente wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen Nota van zienswijzen en wijzigingen wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid.'

- Er wordt een nieuwe bijlage 16 (Verslag van de inloopbijeenkomst 18 mei 2022) opgenomen bij de toelichting.
- Er wordt een nieuwe bijlage 17 (Nota van zienswijzen en wijzigingen wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid) opgenomen bij de toelichting.

Planregels

- In artikel 5 (Waterstaat - Beschermingszone watergang) komt in lid 5.2 onder b de volgende tekst te vervallen:
'alsmede erf- en terreinafscheidingen op basis van de daar voorkomende bestemming(en)'.

Verbeelding

- In het deelgebied met de bestemming 'specifieke vorm van woongebied – 6a' (swg-6a) wordt de aanduiding voor 'maximaal aantal woonheden' gewijzigd van 24 in 30.

7. Conclusie

Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen onder 6 kan het wijzigingsplan 'Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' met ID-nummer NL.IMRO.1982.WPCuHeeswijkZuid-VA01 worden vastgesteld door het college.

Bijlage(n)

1. Zienswijzen (anoniem).

College van Land van Cuijk
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Land van Cuijk

Datum 17 AUG. 2022

Geacht College, Zaaknr.

Datum 11 augustus 2022
 Ons kenmerk 0654232168
 Uw kenmerk
 Doorkiesnr. XXXXXXXXXX
 Onderwerp Zienswijze Ontwerpwijzigingsplan
 'Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen
 Zuid'

Op 18 juli 2022 zijn wij op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk Heeswijkse Kampen Zuid". Dit wijzigingsplan maakt de bouw van 150 vrijstaande woningen mogelijk.

Het plan bevat verschillende ontwikkelingen die betrekking hebben op onze waterbelangen. Deze belangen hebben we in een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt, echter deze opmerkingen zijn slechts gedeeltelijk meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Vandaar dat wij een zienswijze kenbaar maken.

Zienswijze

Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied grenzen twee A-watgangen. In onze Keur is te lezen dat wanneer er werkzaamheden verricht gaan worden in of nabij een A-watgang er een watervergunning aangevraagd dient te worden. Daarnaast is er een verbod opgenomen om binnen 5,00 meter breedte uit de insteek aan beide zijden van een A-watgang obstakels te plaatsen of te hebben. Met obstakels worden onder andere gebouwen, beplanting en hekwerken bedoeld. Het plaatsen van obstakels in de beschermingszone is alleen toegestaan als er voldaan wordt aan de Algemene Regels of als er een watervergunning is verleend. Deze vergunning kan alleen worden verleend als beheer en onderhoud van de watgang vanaf één zijde kan plaatsvinden en dit naar de toekomst toe is geborgd.

In het voorliggende wijzigingsplan zijn de bouwblokken tot aan de insteek van de A-watgang ingetekend. De beschermingszone van de A-watgang is opgenomen in het bestemmingsplan, echter de bijbehorende planregels staan hekwerken en erfafscheidingen expliciet toe. Hiermee is het doelmatig beheer en onderhoud van de watgang niet voldoende beschermd en ontstaat er bij plaatsing van obstakels zonder afstemming met het waterschap een overtredingssituatie.

Wij verzoeken u om de verbeelding en planregels dusdanig aan te passen, zodat deze niet in strijd zijn met de Keur.

Overige opmerkingen

De mogelijkheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt om te bouwen binnen de beschermingszone is voor ons de voornaamste reden om een zienswijze in te dienen. Daarnaast spelen er binnen het plangebied nog een aantal waterbelangen waarop wij u willen attenderen.

Vergunningsplichtige activiteiten

Dit planvoornemen resulteert in een toename van het verhard oppervlak met ongeveer 31.690 m². In het vooroverleg is aangegeven dat er voor deze ontwikkeling een watervergunning nodig is aangezien het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 10.000 m². In het ontwerpbestemmingsplan is middels de rekenregel uit Algemene Regel 15 berekend hoeveel m³ berging er gerealiseerd dient te worden. Hoewel dit een goed uitgangspunt is, is deze regel bedoeld voor verhardingstoenames van minder dan 10.000 m².

Vandaar dat we hierbij nogmaals willen aangeven dat de invulling van de waterbergingsopgave nog nader afgestemd moet worden en uiteindelijk zal worden afgerond met een watervergunning.

Verder wijzen we voor de volledigheid nog op de zuidelijke A-watergang. Hoewel deze watergang buiten de begrenzing van de verbeelding valt is deze wel opgenomen in het stedenbouwkundig plan. In dit stedenbouwkundig plan is deze watergang verbreed. Het vergraven van een A-watergang is eveneens een activiteit waarvoor een vergunningplicht geldt. Daarnaast dienen er afspraken gemaakt te worden met betrekking tot het beheer en onderhoud als het profiel van de watergang wordt aangepast.

Kortom, wij zouden u willen adviseren om vroegtijdig in overleg te gaan over de verdere uitwerking van de waterbergingsopgave en overige werkzaamheden waarvoor een vergunningplicht is opgenomen in de Keur. Vergunningen kunnen aangevraagd worden via het Omgevingsloket Online.

Informatie

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED], telefoonnummer [REDACTED] of via e-mail [REDACTED]@aaenmaas.nl. Wij verzoeken bij eventuele correspondentie ons kenmerk 0654232168 te vermelden.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,

[REDACTED]
afdelingshoofd Planadvies en Vergunningen

Deze brief is digitaal ondertekend.

Aan het College van burgemeester
en wethouders gemeente Land van Cuijk
Postbus 7

5360 A GRAVE

Land van Cuijk	
Datum	18 AUG. 2022
Zaaknr	

mob. [redacted]

Betreft: Zienswijze/Bezwaar ontwerp wijzigingsplan Heeswijkse Kampen Zuid

Cuijk, 16 augustus 2022

Geacht College,

Het ontwerp wijzigingsplan, Heeswijkse Kampen Zuid, Wonen in het Groen ligt ter inzage. Als bewoner aan de Meidoorn, grenzend aan het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, ben ik belanghebbend.

Na bestudering en getoetst aan de dagelijkse praktijk kom ik tot de conclusie dat de verkeersafwikkeling voor mijn woning, in de as van de Heeswijk, niet acceptabel is.

Om een aantal redenen is de ontsluiting van het nieuwe plan slecht. De aansluiting van de Heeswijk op de Lavendel wijzigt in het nieuwe plan niet, althans zo interpreteer ik dat en daar is mijn zienswijze op gefocust.

Een enorme toename van de verkeersoverlast, de nu al intensief bereden Lavendel zal met de bewoning van het nieuwe plan, 150 woningen, enorm toenemen.

Om kort te gaan de kwaliteit van wonen aan de Meidoorn neemt in belangrijke maten af. Onbegrijpelijk benoemt het ontwerp wijzigingsplan wel de geluidshinder voor de woningen in het plangebied, maar laat de gevolgen hieromtrent t.a.v. de directe 'belendingen' onbenoemd.

Het remmen en optrekken van auto's op dat gedeelte van de Meidoorn, t-splitsing Heeswijk-Lavendel, geeft niet alleen een enorme toename van de geluidshinder maar ook een enorme toename van fijnstof en uitstoot van CO2.

Nu 'prikken' de autolichten bij schemer en donkerte slechts spaarzaam in mijn woonkamer. Bij bewoning van de Heeswijk Zuid is dat geen incident meer, maar zal enorm toenemen tot meer dan een honderdtal op een avond. Overlast van autoverlichting is zoals het ontwerp wijzigingsplan voor geluidshinder omschrijft niet effectief op te lossen.

De geschetste ontwerpsituatie is niet acceptabel!

Een veel logischer ontsluiting van het ontwerp wijzigingsplan is aansluiting van de Ewinkel op de Raamweg. De Raamweg is zonder meer geschikt om een grotere intensiteit van verkeer aan te kunnen. Vervolgens zijn de verkeersstromen bij de aansluiting met de Beersebaan zeer goed te reguleren.

Met vriendelijke groet, 1

17 AUG 2022

COLLEGE VAN

BURKEMEESTER EN

WETHOUDERS

GEMEENTE LAND V.

Luik.