



**Besluit van de raad van de gemeente Cuijk
tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
"Kraaijbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" en
"Exploitatieplan "Kraaijbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort"**

1. Doel bestemmingsplan en exploitatieplan

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een verblijfsrecreatiepark, inclusief centrumgebied, jachthaven en de daarbij behorende infrastructuur. Het plangebied ligt aan de Kraaijbergse Plassen en bevindt zich tussen de autosnelweg A73, de provinciale weg N321 en Kerkeveld/Steegstraat te Beers/Linden. Tussen het verblijfspark en de provinciale weg N321 blijven het agrarisch landschap en de daarbinnen gelegen bestaande functies behouden.

Het exploitatieplan beoogt de noodzakelijke basis te leggen voor het gemeentelijk kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Het in rekening brengen van de te verhalen kosten vindt plaats op basis van een posterieure overeenkomst of (indien van toepassing) bij de aan eigenaren te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen.

2. Voorbereidingsprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 8 juni 2011 gedurende zes 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 "Kraaijbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort".

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan:

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" met ingang van 15 februari 2012 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.

Terinzagelegging ontwerp-exploitatieplan:

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van woensdag 14 maart 2012 tot en met dinsdag 24 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het plan digitaal als pdf-bestand in te zien op <http://www.cuijk.nl> bij "Digitale balie" onder "Ruimtelijke plannen" en "Kraaijbergse Plassen" en analoog tijdens de openingstijden van het gemeentehuis en de bibliotheek in Cuijk.

3. Zienswijzen

Zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan

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

- a. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer W.P.M. Cuppen, Dommelsvoort 7 te Beers;
- b. de heer W. Hendriks, Dommelsvoort 2 te Beers;

- c. de heer J. van den Boom, Steegstraat 5a te Linden, mede namens Vereniging Burgers van Linden e.s. en meerdere Lindenaren.
- d. de heer R. van den Hoogen en mevrouw C. Bakker, Kerkstraat 11 te Linden (Herberghe de Pannecoecke);
- e. Stichting Dorspraad Linden, p/a Eindsestraat 14 te Linden;
- f. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer F.M.J. Janssen, Dommelsvoort 5 te Cuijk;
- g. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Heurkens, Dommelsvoort 3 te Beers;
- h. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens mevrouw T. Jilisen-Wagemans, Kerkeveld 8 te Beers;
- i. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer C.P.J.A. Willems, Dommelsvoort 11 te Beers;
- j. NV Nederlandse Gasunie, postbus 19 te Groningen;
- k. Mevrouw W.H.M. de Haas-Willems, Elstweg 38 te Beers;
- l. Poelman Van den Broek Advocaten, namens de heer H.M.M. Bardeel en mevrouw A.M.E. Evers, Rode Voort 6 te Beers;
- m. Poelman Van den Broek Advocaten, namens de heer J.W.A. Evers, Hoefseweg 2 te Beers;
- n. Familie Toonen, Rode Voort 3 te Beers;
- o. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch.

Ad a. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer W.P.M. Cuppen.

Realisatie van het plan betekent dat het akkerbouwbedrijf en de camping op het perceel Dommelsvoort 7 geen doorgang meer kunnen vinden. Nu er nog geen (financiële) overeenstemming is over verwerving, verkeert indiener in onzekerheid. Getwijfeld wordt aan het feit of kan worden voldaan aan de provinciale Verordening ruimte, meer specifiek de kwaliteitsverbetering van het landschap. Verzocht wordt om onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid van het plan om verpaupering/verrommeling van het landschap te voorkomen.

Overwegingen.

De Kraaijbergse Plassen zijn gelegen op een strategische en goed bereikbare locatie in het gebied tussen de Maas, provinciale weg N321 en autosnelweg A73. Het gebied is ontstaan door een grootschalige ontgroning en als gevolg daarvan is het karakter en gebruik van het gebied totaal veranderd. De karakteristiek van de voorheen overwegend agrarische gronden wordt thans bepaald door water. Reeds in de jaren '60 van de vorige eeuw is door de toenmalige gemeente Beers en later de gemeente Cuijk en de provincie Noord-Brabant vastgesteld dat de Kraaijbergse Plassen een (bovenregionale) functie voor zowel de natuur als de recreatie zouden moeten krijgen.

Juist deze bijzonder aantrekkelijke combinatie van functies, gekoppeld aan een goede bereikbaarheid, een fijnmazig netwerk van wandel- fiets- en rutterroutes en tal van geconcentreerde recreatieve- en leisurevoorzieningen, vergroot de gebruiks- en belevingswaarde van het plassengebied, maar voegt naar de toekomst ook zeker grote waarde toe aan de gewenste versterking van de regionale gemengde plattelandseconomie.

Het positieve ruimtelijk-economisch effect van de doorontwikkeling van de Kraaijbergse Plassen in zijn algemeenheid en die van het Waterpark in het bijzonder zijn van groot maatschappelijk en economisch belang voor Cuijk en de regio.

Dit algemeen belang weegt op onderdelen zwaarder dan sommige individuele belangen in het gebied. Dat neemt echter niet weg dat met individuele belangen terdege rekening zal worden gehouden, mits deze de realisatie van de beoogde bestemming niet belemmeren. Indien het belang van de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan gevestigde rechten en belangen, wordt het bestaande legale gebruik van percelen niet dienovereenkomstig bestemd, omdat dit gebruik op basis van nieuwe inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en de beoogde bestemming binnen de planperiode van in beginsel tien jaar wordt verwezenlijkt. Ons grondbeleid is er in principe op gericht om de benodigde gronden actief en op minnelijke basis te verwerven. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan zullen wij serieus overwegen om dit plan door middel van onteigening uit te voeren. Daarbij zal rekening worden gehouden met het feit dat indiener zijn bedrijfsvoering niet kan doorzetten.

Binnen de met exploitant gemaakte afspraken is rekening gehouden met verwerving van het perceel Dommelsvoort 7. Exploitant is daarover inmiddels ook in onderhandeling getreden met indiener.

Onder verwijzing naar het gestelde onder 3.ad o. zal het plan op onderdelen worden verduidelijkt/aangepast ter voldoening aan het bepaalde in de provinciale Verordening ruimte. Daartoe behoort ook de (zekerstelling van) de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad b. Inhoud zienswijze de heer W. Hendriks

Indiener exploiteert een autogaragebedrijf aan de Dommelsvoort 2 te Beers. Verzocht wordt om de bouw- en goothoogte af te stemmen op de toegestane hoogte in het huidige bestemmingsplan. Daarnaast wordt opgemerkt dat de opgenomen bebouwingsoppervlakte niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie. Mede aan de hand van een bedrijfsplan wordt verzocht om vergroting van het bouwvlak. In de zienswijzen wordt verder ingegaan op permanente bewoning van de vakantiehuizen en de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Overwegingen.

In het huidige bestemmingsplan "Beerse Overlaat" is het perceel van indiener gelegen in "Agrarisch gebied 2" en nader bestemd tot "beperkte handels- en bedrijfsdoeleinden garagebedrijf". De agrarische bestemming is ook toegekend aan de gronden ten westen en ten zuiden van het huidige bedrijfsperceel. In het verleden is door indiener verharding c.q. bestrating aangebracht op laatstgenoemde gronden en deze verharding was in gebruik als opstelplaats voor de verkoop van auto's. Door de hoogste rechterlijke instantie is toen geoordeeld dat het gemeentelijk standpunt om deze uitbreiding niet te legaliseren, niet onredelijk was. Ons standpunt was destijds dat legalisatie van de door het autobedrijf aangebrachte voorziening niet is gewenst omdat in de nabijheid een grootschalig verblijfsrecreatiepark is gepland. Het streven was om in de overgangszone tussen de provinciale weg en het geplande recreatiepark (daar waar het autobedrijf ook nu nog is gesitueerd) zoveel als mogelijk aan te sluiten op de grootschalige verblijfsrecreatie. Een uitbreiding van het autobedrijf past niet in het gewenste karakter van dat overgangsgebied.

Op dit moment ligt opnieuw een separaat verzoek om wijziging van het bestemmingsplan voor, naast dus het verzoek dat in deze zienswijze wordt gedaan. Gezien ons eerdere besluit over de uitbreiding van het bedrijfsperceel en overeenkomstig het standpunt dat bij gelegenheid van het voorontwerpbestemmingsplan is ingenomen ten aanzien van verzoeken om wijziging van het bestemmingsplan, niet zijnde een verzoek om wijziging ten behoeve recreatie, zal het uitbreidingsverzoek apart worden beoordeeld. Dit omdat de ruimtelijke afwegingskaders voor een dergelijke wijziging op dit moment niet voldoende zijn en het bedrijfsplan van indiener (nog) niet voorziet in deze afwegingskaders. Dit laat onverlet dat de goot- en bouwhoogte wel in overeenstemming zullen worden gebracht met de hoogtematen in het thans nog geldende bestemmingsplan..

Voor wat betreft (het tegengaan van) permanente bewoning is in de overeenkomst met exploitant opgenomen dat zulks alleen is toegestaan indien de wettelijke bepalingen daartoe de mogelijkheid bieden. Onder verwijzing naar het gestelde onder 3. ad a. en het exploitatieplan achten wij de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van tien jaar realistisch.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde zal artikel 4.2.2. als volgt worden aangepast:

- 4.2.2.a: de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad c. Inhoud zienswijze de heer J. van den Boom e.a.

In de zienswijze wordt benadrukt dat de verbinding Beers – Linden onbelemmerd moet worden opgehouden voor doorgaand gemotoriseerd verkeer.

Overwegingen.

De verbinding tussen Linden en Beers krijgt binnen het plangebied gestalte middels een route die primair is bedoeld voor recreatief verkeer, langzaam verkeer en als calamiteitenroute.

Dit neemt niet weg dat ook het doorgaand autoverkeer gebruik kan blijven maken van deze route. Onderdeel van deze route vormt een brug (tussen de noordelijke punt van het Waterpark en de Steegstraat). De vormgeving van de brug wordt bekend bij het uitwerkingplan van het betreffende deelgebied. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat met de Brandweer Land van Cuijk overleg heeft plaatsgevonden over de bereikbaarheid van- en de (brand)veiligheid op het Waterpark. Onder verwijzing naar het verslag van 12 maart 2012 mag worden geconcludeerd dat de bereikbaarheid van zowel het dorp Linden, als het Waterpark in voldoende mate is gewaarborgd indien enkele voorzieningen worden getroffen voor hulpdiensten als ambulance en politie. Deze voorzieningen worden uiteraard aangebracht.

Conclusie:

Het verslag van het gesprek met de Brandweer Land van Cuijk d.d. 12 maart 2012 zal als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het overige achten wij de zienswijze op grond van het bovengenoemde, ongegrond.

Ad d. Inhoud zienswijze de heer R. van den Hoogen en mevrouw C. Bakker

Indieners exploiteren een pannenkoekenrestaurant in Linden. Het niet toestaan van gemotoriseerd verkeer via de Steegstraat naar Beers en Linden leidt tot verkeersgevaarlijke situaties op andere wegen en verslechterd de bereikbaarheid van het bedrijf.

Overwegingen.

De verbinding tussen Linden en Beers krijgt binnen het plangebied gestalte middels een route die primair is bedoeld voor recreatief verkeer, langzaam verkeer en als calamiteitenroute. Dit neemt niet weg dat ook het doorgaand autoverkeer gebruik kan blijven maken van deze route.

Onderdeel van deze route vormt een brug (tussen de noordelijke punt van het Waterpark en de Steegstraat). De vormgeving van de brug wordt bekend bij het uitwerkingplan van het betreffende deelgebied.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat met de Brandweer Land van Cuijk overleg heeft plaatsgevonden over de bereikbaarheid van- en de (brand)veiligheid op het Waterpark. Onder verwijzing naar het verslag van 12 maart 2012 mag worden geconcludeerd dat de bereikbaarheid van zowel het dorp Linden, als het Waterpark in voldoende mate is gewaarborgd indien enkele voorzieningen worden getroffen voor hulpdiensten als ambulance en politie. Deze voorzieningen worden uiteraard aangebracht.

Conclusie:

Het verslag van het gesprek met de Brandweer Land van Cuijk d.d. 12 maart 2012 zal als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het overige achten wij de zienswijze op grond van het bovengenoemde, ongegrond.

Ad e. Inhoud zienswijze Stichting Dorpsraad Linden

De Dorpsraad is van oordeel dat de doorgaande verbinding Linden-Beers via de Steegstraat ook behouden dient te worden ten behoeve van het autoverkeer. Gewezen wordt op de beloften en toezeggingen die zijn gedaan in de Commissie Ruimte op 23 januari 2012.

Overwegingen.

De verbinding tussen Linden en Beers krijgt binnen het plangebied gestalte middels een route die primair is bedoeld voor recreatief verkeer, langzaam verkeer en als calamiteitenroute. Dit neemt niet weg dat ook het doorgaand autoverkeer gebruik kan blijven maken van deze route.

Onderdeel van deze route vormt een brug (tussen de noordelijke punt van het Waterpark en de Steegstraat). De vormgeving van de brug wordt bekend bij het uitwerkingplan van het betreffende deelgebied.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat met de Brandweer Land van Cuijk overleg heeft plaatsgevonden over de bereikbaarheid van- en de (brand)veiligheid op het Waterpark. Onder verwijzing naar het verslag van 12 maart 2012 mag worden geconcludeerd dat de bereikbaarheid van zowel het dorp Linden, als het Waterpark in voldoende mate is gewaarborgd indien enkele voorzieningen worden getroffen voor hulpdiensten als ambulance en politie. Deze voorzieningen worden uiteraard aangebracht.

Conclusie:

Het verslag van het gesprek met de Brandweer Land van Cuijk d.d. 12 maart 2012 zal als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het overige achten wij de zienswijze op grond van het bovengenoemde, ongegrond.

Ad f. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer F.M.J. Janssen
Als gevolg van de nieuwe infrastructuur en de aanleg van het Waterpark, zal het woon- en leefklimaat van indiener worden aangetast (vermindering uitzicht, geluidsoverlast en veiligheid). Indiener wenst geen medewerking te verlenen aan de verkoop van zijn grond ten behoeve van infrastructuur en wenst de mogelijkheid te behouden om twee bijgebouwen bij zijn tweede bedrijfswoning te realiseren.

Overwegingen.

Hoewel nadrukkelijk aandacht zal worden besteed aan een goede, veilige en landschappelijk aanvaardbare aanleg van de nieuwe infrastructuur, zal het karakter van de omgeving rond het perceel van indiener wijzigen. Desondanks achten wij de thans in het plan opgenomen wijze van ontsluiting de meest optimale, mede gelet op het feit dat de huidige infrastructuur in het geheel niet geschikt is en kan worden gemaakt voor een op de beoogde ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het verkeer. Als de belangen van indiener hierdoor op onevenredige wijze zouden worden geschaad, biedt de wet de mogelijkheid om op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen. Dit neemt niet weg dat wij zullen trachten om overlast voor indiener zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen en de benodigde gronden op minnelijke wijze te verwerven. Onder verwijzing naar het gestelde onder 3. ad a. en het exploitatieplan achten wij de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de planperiode van tien jaar realistisch. Met inachtneming van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels, blijft er een mogelijkheid om meerdere bijgebouwen op te richten bij de tweede bedrijfswoning. Het thans vigerende bestemmingsplan voorziet niet in deze mogelijkheid; op grond hiervan kunnen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden opgericht.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad g. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Heurkens

Indieners exploiteren een hoveniersbedrijf en boomkwekerij op het adres Dommelsvoort 3. Geconstateerd wordt dat de helft van de huiskavel een recreatieve bestemming krijgt. Hiermee wordt het toekomstperspectief voor het bedrijf ontnomen, hetgeen kan leiden tot beëindiging van het bedrijf. Verder wordt geen rekening gehouden met een in acht te nemen spuitzone van 50 meter. De belangen van indiener worden ondergeschikt gemaakt aan een onzekere ontwikkeling en er bestaat nog geen overeenstemming over verwerving van het perceel. Met het eerdere verzoek om aan de locatie een recreatiebestemming toe te kennen, bijvoorbeeld via een wijzigingsbevoegdheid, is geen rekening gehouden.

Overwegingen.

Het thans in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwvlak wijkt niet af van het huidige bouwvlak. Een deel van de daarachter gelegen percelen, die thans nog in gebruik zijn ten behoeve van het bedrijf van indiener, hebben een recreatiebestemming gekregen. In verband met de in acht te nemen spuitzone zullen op een afstand van 50 meter van de agrarische percelen geen gevoelige objecten worden toegestaan. Voor wat betreft de overige belangen van indiener versus de belangen die zijn gediend bij de doorontwikkeling van de Kraaijenbergse Plassen in zijn algemeenheid en het Waterpark in het bijzonder, wordt verwezen naar het gestelde onder 3. ad a. Voorts is in de met exploitant gemaakte afspraken rekening gehouden met verwerving en realisatie van deze percelen.

In het kader van deze onderhandelingsgesprekken zal ook worden bezien of een recreatieve bestemming van het perceel uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is. Het op voorhand al toekennen van een andere bestemming, wordt niet wenselijk geacht nu de plannen hiervoor nog niet inzichtelijk zijn gemaakt en dus ook niet kan worden beoordeeld of deze plannen aanvaardbaar zijn uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond. Op de verbeelding en in de planregels zal rekening worden gehouden met een (spuit)afstand van 50 meter tussen gevoelige bestemmingen op het Waterpark en het agrarisch gebied.

Ad h. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens mevrouw T.J.M. Jilesen-Wagemans

Zonder dat indienster daar weet van heeft, wordt de agrarische bestemming van haar perceel omgezet in een recreatieve bestemming. Indienster is het hier niet mee eens en naar haar oordeel dient eerst overeenstemming te bestaan over verwerving van haar perceel voordat het bestemmingsplan kan worden gewijzigd. Getwijfeld wordt aan de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan binnen een periode van 10 jaar. Het nieuwe plan leidt tot aantasting van het woongenot en waardevermindering van de woning.

Overwegingen.

Omtrent de wijziging van de bestemming van het perceel van indienster en de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan binnen de periode van tien jaar, wordt korthedshalve verwezen naar het gesteld onder 3. ad a. Binnen de met exploitant gemaakte afspraken is rekening gehouden met verwerving en realisatie van het perceel van indienster en binnenkort zal een eerste gesprek plaatsvinden.

Indien sprake zou zijn van een vermindering van de waarde van de woning of de belangen van indienster op andere wijze worden geschaad, biedt de wet de mogelijkheid om op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad i. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer C.P.J.A. Willems

Indiener is van oordeel dat zijn woning een positieve bestemming dient te krijgen en vreest voor aantasting van zijn woonomgeving. Met de belangen van bewoners wordt onvoldoende rekening gehouden en getwijfeld wordt aan het feit of kan worden voldaan aan de provinciale Verordening ruimte, meer specifiek de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is onvoldoende onderzocht.

Overweging.

Voor wat betreft de belangen van indiener versus de belangen die zijn gediend bij de doorontwikkeling van de Kraaijenbergse Plassen in zijn algemeenheid en het Waterpark in het bijzonder, wordt verwezen naar het gestelde onder 3. ad a. Binnen de met exploitant gemaakte afspraken is rekening gehouden met verwerving en realisatie van het perceel van indiener en binnenkort zal een eerste gesprek plaatsvinden.

Onder verwijzing naar het gestelde onder 3.ad o. zal het plan op onderdelen worden verduidelijkt/aangepast ter voldoening aan het bepaalde in de provinciale Verordening ruimte. Daartoe behoort ook de (zekerstelling van) de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad j. Inhoud zienswijze NV Nederlandse Gasunie

De gastransportleiding is niet op de verbeelding weergegeven. Verzocht wordt om de huidige leiding op de verbeelding op te nemen en in de planregels rekening te houden met een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Overweging.

Het nieuwe tracé van de gastransportleiding is op de verbeelding die hoort bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. In de regels wordt ook gewezen op de bijbehorende belemmeringenstrook. Ter verduidelijking zal daarbij de gewenste afstand van 4 meter worden vermeld.

Conclusie:

De afstand van 4 meter zal worden opgenomen in artikel 12.1. Tevens zal het tracé van de gasleiding in de zuidoosthoek worden verbreed om meer zoekruimte te creëren. In verband hiermee zal ook artikel 12.5 (wijzigingsbevoegdheid) worden aangevuld. Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad k. Inhoud zienswijze mevrouw W.H.M. de Haas-Willems

Indienster heeft gronden in eigendom binnen het plangebied. Deze gronden hebben geen woonbestemming, maar een recreatieve bestemming gekregen.

De financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan is onvoldoende onderzocht; het toestaan van permanente bewoning zal de financiële haalbaarheid vergroten. Geïnformeerd wordt naar de mogelijkheden om het perceel Dommelsvoort 11 in eigen beheer recreatief te exploiteren.

Overwegingen.

De reden om aan de gronden van indienster een recreatieve bestemming toe te kennen, zijn verwoord onder 3. ad a. Gelet hierop en onder verwijzing naar het exploitatieplan, achten wij de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan binnen een periode van tien jaar realistisch. Het toestaan van permanente bewoning wordt om financiële reden dan ook niet noodzakelijk geacht. Indien de recreatieve plannen van indienster passen binnen de (uit te werken) bestemmingen van Waterpark Dommelsvoort, kan in principe ook worden overgegaan tot zelfrealisatie van de recreatieve bestemming. In dit verband wordt ook verwezen naar het exploitatieplan.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad I. Inhoud zienswijze Poelmann Van den Broek Advocaten, namens de heer H.M.M. Bardeel en mevrouw A.M.E. Evers

Een goed woon- en leefklimaat is niet verzekerd omdat er geen nieuw akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met cumulatieve geluidshinder, de afscherpende werking van Hotel Fitland en de geluidwerende voorziening tussen de ontsluitingsweg en het perceel van indieners. De thans in het plan opgenomen afstand van 50 meter tussen het perceel van indieners en de jachthaven is onvoldoende om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. De grote mate van flexibiliteit die de uit te werken biedt, kan leiden tot onduidelijkheid voor indiener, mede gelet op de inrichtingschets voor het Waterpark.

Overwegingen.

Zoals toegezegd bij gelegenheid van onze reactie op het voorontwerpbestemmingsplan, is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage: rapport Windmill, notitie 2012.049-02, d.d. 25 april 2012). In dit onderzoek is rekening gehouden met cumulatieve geluidshinder en verkeerslawaaï. Geconcludeerd moet worden geconcludeerd dat in de huidige situatie reeds sprake is van een matig milieuhygiënisch leefklimaat, mede als gevolg van bestaande wegen (A73 en N321). Deze (milieuhygiënische) kwalificatie van de omgeving verslechtert niet door Waterpark Dommelsvoort. Na realisatie van een geluidswal/-scherm ter hoogte van de woning van indiener treedt zelfs enige verbetering op van het woon- en leefklimaat. Weliswaar is ook dan nog sprake van een geringe overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de woning Rode Voort 6 met 2 dB, maar gezien het huidige milieuhygiënisch leefklimaat, het feit dat de toegangsweg naar de jachthaven en het hotel aan de noordzijde van geluidswal/het geluidscherm wordt gesitueerd en een geluidswal/-scherm bijdraagt aan een verbetering van het leefklimaat, achten wij deze geringe overschrijding in dit geval aanvaardbaar.

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en onder verwijzing naar de brochure "Bedrijven en milieuzonering", is de nieuwe jachthaven op tenminste 50 meter van het perceel van indiener gesitueerd (zie ook de verbeelding). Naar objectieve maatstaven bezien is deze afstand ruimtelijk en milieuhygiënisch alleszins aanvaardbaar. Ook zullen de regels zodanig worden aangepast dat andere intensieve recreatieactiviteiten in gebied "sr-3 zijn uitgesloten. Met vorenstaande onderzoeken en maatregelen, blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening en is naar ons oordeel het woongenot van indiener voldoende gewaarborgd. Mocht desondanks toch een vermindering optreden van de waarde van de woning of zouden de belangen van indiener op een andere wijze worden geschaad, dan biedt de wet de mogelijkheid om op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond. Het plan zal zodanig worden aangepast dat op aanvaardbare afstand van de woning van indiener geen intensieve recreatieve activiteiten kunnen plaatsvinden. Hiertoe zal op de verbeelding een afstand van tenminste 50 meter tussen het perceel van indiener en de jachthaven worden weergegeven. Artikel 11. van de planregels zal zodanig worden aangepast dat de activiteiten als genoemd onder a. t/m f. alleen kunnen plaatsvinden in de afzonderlijk aangewezen uit te werken plandelen. Het rapport van Windmill, notitie 2012.049-02, d.d. 25 april 2012), zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Ad m. Inhoud zienswijze Poelmann Van den Broek Advocaten, namens de heer J.W.A. Evers
Naar aanleiding van de inspraakreactie van indiener, is de bereidheid uitgesproken om medewerking te verlenen aan een wijziging van de bestemming van zijn perceel via een separate procedure. Indiener is van oordeel dat de feitelijke situatie in het bestemmingsplan dient te worden vastgelegd, zeker nu het niet de bedoeling is om ter plaatse wederom een agrarisch bedrijf te exploiteren en het beleid is gericht op het toekennen van woonbestemmingen daar waar agrarische bedrijven worden beëindigd.

Overwegingen.

Uit een oogpunt van rechtszekerheid geldt in zijn algemeenheid dat bestaand legaal gebruik dienovereenkomstig moet worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. In voorkomende gevallen dient uiteraard wel te worden onderzocht of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig het standpunt dat bij gelegenheid van het voorontwerpbestemmingsplan is ingenomen ten aanzien van verzoeken om wijziging van het bestemmingsplan, niet zijnde een verzoek om wijziging ten behoeve recreatie, zal in dit plan niet worden overgegaan tot het vastleggen van de feitelijke situatie. Dit omdat de ruimtelijke afwegingskaders voor een dergelijke wijziging op dit moment niet voldoende zijn en de plannen van indiener (nog) te globaal zijn en derhalve ook niet voorzien in deze afwegingskaders.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad n. Inhoud zienswijze familie Toonen

Indiener exploiteert aan huis het zorg-leerbedrijf De Groene Spil. Verzocht wordt om dit gebruik ook op te nemen in het bestemmingsplan. Gezien de activiteiten die nu en in de toekomst zullen plaatsvinden bij het zorg-leerbedrijf, wordt omwille van de veiligheid van cliënten verzocht de Rode Voort te onttrekken aan het snelverkeer en tussen de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en het perceel van indiener een groene buffer van minimaal 15 meter aan te leggen. In verband met het woongenot wordt tevens gevraagd de rotonde op grotere afstand van het perceel te situeren en ook hier een groene buffer te realiseren. Tenslotte stelt indiener voor een veilige oversteek voor fietsers te maken vanaf het fietspad Cuijk-Grave naar het gebied.

Overwegingen

Uit een oogpunt van rechtszekerheid geldt in zijn algemeenheid dat bestaand legaal gebruik dienovereenkomstig moet worden bestemd. In dit geval is uitsluitend medewerking verleend aan een "aan huis gebonden bedrijf", zijnde een aan de woonbestemming ondergeschikt gebruik. Overeenkomstig het standpunt dat bij gelegenheid van het voorontwerpbestemmingsplan is ingenomen ten aanzien van verzoeken om wijziging van het bestemmingsplan, niet zijnde een verzoek om wijziging ten behoeve recreatie, zal in dit plan niet worden overgegaan tot het vastleggen van de door indiener gewenste situatie. Dit omdat de ruimtelijke afwegingskaders voor een dergelijke wijziging op dit moment niet voldoende zijn en de plannen van indiener (nog) te globaal zijn en derhalve ook niet voorzien in deze afwegingskaders.

Voor wat betreft de ontsluiting van het Waterpark en het onttrekken van de weg Rode Voort aan het autoverkeer wordt niet afgeweken van het eerdere standpunt: de Rode Voort blijft toegankelijk voor autoverkeer, mede op verzoek van andere aanwonenden. Wel zullen bezoekers via een duidelijke bewegwijzering naar het park, de jachthaven en het hotel worden geleid. Dit geschiedt via een nieuwe hoofdtoegangsweg achter het perceel van indiener. Wij achten het overigens niet noodzakelijk om tussen deze nieuwe weg en het perceel van indiener een groene buffer ter breedte van 15 meter aan te leggen. Noch wettelijk, noch uit een oogpunt van een goed woon- en leefklimaat, is een dergelijke buffer noodzakelijk (volledigheidshalve wordt ook verwezen naar het rapport van Windmill, notitie 2012.049-02, d.d. 25 april 2012, dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd en onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Ook heeft indiener een eigen verantwoordelijkheid naar zijn cliënten als het gaat om een veilige werkomgeving. Om dezelfde reden achten wij het ook niet nodig om de andere infrastructurele voorzieningen elders te situeren of in het groen in te passen. De noodzaak voor een nieuwe fietsoversteekplaats achten wij niet aanwezig nu het perceel van indiener goed per fiets bereikbaar is via respectievelijk Kerkeveld en Dommelsvoort en de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer verder zal worden gewaarborgd middels voorzieningen.

Conclusie:

Het rapport van Windmill, notitie 2012.049-02, d.d. 25 april 2012), zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad o. Inhoud zienswijze Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Onder verwijzing naar het gestelde in de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt opgemerkt dat niet wordt voldaan aan bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Zo dienen paardenbakken binnen het agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd en geeft het plan niet op alle onderdelen voldoende inzicht in de (zekerstelling van) kwaliteitsverbetering van het landschap. Met betrekking tot de realisatie van diverse planonderdelen en het ruimtelijk-economisch draagvlak daarvoor in de regio, biedt het plan nog onvoldoende waarborgen. Tevens wordt geconstateerd dat aan het vergroten van de bestaande woningen (tot 750 m³) geen voorwaarden zijn gesteld aan landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Aan het oprichten van bedrijfswoningen zijn geen voorwaarden gesteld met betrekking tot de noodzaak voor het aanwezig zijn van deze bedrijfswoningen. Verder ontbreekt een beschrijving van de resultaten van de regionale afstemming voor deze grootschalige voorziening.

Overwegingen.

Allereerst wordt opgemerkt dat voor deze ruimtelijke ontwikkeling ook is verzocht om ontheffing van het gestelde in de Verordening Ruimte voor de realisatie van de grootschalige recreatieve voorziening Waterpark Dommelsvoort. In het kader van deze ontheffingsaanvraag komen ook aspecten aan bod die thans in de zienswijze zijn opgenomen.

Naar aanleiding van deze zienswijze zal in het vast te stellen bestemmingsplan gevolg worden gegeven aan de bemerking dat paardenbakken binnen het agrarisch bouwvlak dienen te worden gesitueerd. Ook zal de oppervlakte van de (bestaande) woningen worden teruggebracht naar 500 m³.

In het centrale voorzieningengebied (het schiereiland, specifieke vorm van recreatie-4) komen naast appartementen en woningen ook andere functies die de aantrekkelijkheid van het Waterpark vergroten. Gedacht moet dan worden aan winkels, horeca, een jachthaven en wellnessvoorzieningen. Het spreekt voor zich dat de ondernemers in dit "centrumgebied" bij hun onderneming willen wonen, juist om te allen tijde de gewenste dienstverlening te kunnen verrichten, de levendigheid/leefbaarheid in stand te houden en sociale controle te kunnen uitoefenen. De oppervlakte van de verschillende voorzieningen in dit gebied bedraagt circa 10.000 m². Gezien de diversiteit van de voorzieningen en het publiek dat deze voorzieningen bezoekt, is het aantal van vijf bedrijfswoningen noodzakelijk in verband met de aard van de bedrijfsvoering.

Voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap is de oorspronkelijke notitie verder uitgebreid en wordt nader ingegaan op de mate-, wijze- en zekerstelling van de kwaliteitsverbetering. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijlage bij dit besluit (bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort, kwaliteitsverbetering van het landschap, d.d. 26 april 2012). Daarnaast is ook in de uitwerkingsregels opgenomen (artikel 11.2.1.h.) dat voldaan moet worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 2.2. van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Met de thans voorliggende informatie en onder verwijzing naar reeds eerder geaccepteerde soortgelijke onderbouwingen door Gedeputeerde Staten, is naar ons oordeel op meer dan voldoende wijze inzichtelijk gemaakt en verzekerd dat deze ruimtelijke ontwikkeling op een verantwoorde wijze bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en de verbetering van het landschap.

Ook de vraag op welke wijze Waterpark Dommelsvoort bijdraagt aan het ruimtelijk-economisch draagvlak in de regio, is nader verduidelijkt door de onderhavige realisatie af te zetten tegen de kwaliteiten van de andere recreatieve voorzieningen in de regio en aan de Maas. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijlage bij dit besluit (bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort, ruimtelijk-economische effecten d.d. 26 april 2012). Het is juist de unieke combinatie van recreatieve (verblijfs)voorzieningen te midden van het water en natuur en de uitstekende bereikbaarheid voor het grote achterland (Arnhem-Nijmegen, Duitsland), die van Waterpark Dommelsvoort een toeristisch-recreatieve trekker van bovenregionaal belang maakt waarover de regio nog niet beschikt. Voor de regionale plattelandseconomie betekent deze ontwikkeling een krachtige en dringend gewenste impuls voor de economie en de werkgelegenheid.

In het portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijke Ordening Land van Cuijk op 22 maart 2012 heeft regionale afstemming plaatsgevonden met de andere gemeenten in het Land van Cuijk. Nu deze grootschalige voorziening voortbordurt op de reeds jarenlang bekende plannen voor de Kraaijbergse Plassen, de voorziening onderdeel uitmaakt van de StructuurvisiePlus Land van Cuijk, het Reconstructieplan Peel en Maas, de Profielschets "Land van Cuijk: een juweel tussen Maas en Peel" en ook in de provinciale Streekplannen opgenomen is (geweest), kan worden ingestemd met de grootschalige recreatieve voorziening Waterpark Dommelsvoort. Ter voorbereiding op het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 14 juni 2012, is het plan op 16 april 2012 besproken in de ambtelijke Werkgroep Strategie Regio Noordoost. De werkgroep kan instemmen met deze bovenregionale ontwikkeling; een verfijning van het plan zal op 22 mei 2012 in de werkgroep worden gebracht.

Met het vorenstaande wordt geacht genoegzaam te zijn voldaan aan de regionale afstemming en mag worden geconcludeerd dat er ruimtelijk-economisch draagvlak bestaat voor het plan in de regio.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond. Aanpassing van de regels zal plaatsvinden voor wat betreft de inhoud van woningen en de situering van paardenbakken. Ter verduidelijking van de kwaliteitsverbetering van het landschap en het ruimtelijk-economisch draagvlak in de regio, zullen in de Toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij dit besluit worden opgenomen de notities "bestemmingsplan Kraaijbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort, kwaliteitsverbetering van het landschap, d.d. 26 april 2012" en "bestemmingsplan Kraaijbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort, ruimtelijk-economische effecten d.d. 26 april 2012".

Zienswijzen inzake ontwerpexploitatieplan

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

- a. Smals Bouwgrondstoffen B.V. te Herten;
- b. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer W.P.M. Cuppen, Dommelsvoort 7 te Beers;
- c. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Heurkens, Dommelsvoort 3 te Beers;
- d. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens mevrouw Jiliesen-Wagemans, Kerkeveld 8 te Beers.

Ad. a. Inhoud zienswijze Smals Bouwgrondstoffen B.V. te Herten

Opgemerkt wordt dat in het exploitatieplan wordt gesproken over een afstemmingsovereenkomst tussen de gemeente, de projectontwikkelaar en een derde partij, waarmee volgens indiener Smals Bouwgrondstoffen B.V. wordt bedoeld. Geconstateerd wordt dat de actualisatie van bedoelde overeenkomst nog niet is afgerond en dat tevens aanpassingen nodig zijn in de bilaterale overeenkomsten tussen de gemeente Cuijk en indiener en tussen de VOF en indiener.

Overwegingen

Partijen hebben elkaar eerder gevonden in de genoemde afstemmingsovereenkomst. Deze overeenkomst geldt zolang geen nieuwe overeenkomst gesloten is en vormt de basis voor samenwerking en de financieel- economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Er is en wordt constructief overleg gevoerd om tot een actualisatie van deze afstemmingsovereenkomst te komen. Dit is een proces dat zorgvuldig dient te gebeuren en enige tijd vergt. De actualisatie is een punt van aandacht, maar vormt geen aanleiding om het exploitatieplan aan te passen.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Ad. b. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer W.P.M. Cuppen

De zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd tegen het exploitatieplan (zie bij ontwerpbestemmingsplan onder 3. ad a.). Het is indiener in eerste instantie onduidelijk op welke wijze de financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd.

Verder is het indiener onduidelijk of het lukt de gronden van indiener en van andere eigenaren in het gebied voor het park minnelijk te verwerven. Met indiener is nog geen (anterieure) kostenverhaals- of koopovereenkomst gesloten. Indiener stelt vraagtekens bij de uitgevoerde taxatie en vraagt zich tevens af of deze is verricht door een onafhankelijk deskundige.

Overwegingen

Het exploitatieplan, als onderdeel van het bestemmingsplan, is op zichzelf geen onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het betreffende bestemmingsplan. Het exploitatieplan, de exploitatieopzet van het exploitatieplan, alsmede de overige bepalingen in het exploitatieplan dienen voor het verzekeren van gemeentelijk kostenverhaal voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (art. 6.12 Wro) is voorgenomen en indien van toepassing voor het stellen van locatie-eisen voor uitvoering van het bestemmingsplan. In de jurisprudentie Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) komt dit meermaals naar voren (201004744/1/R1, gemeente Ouder Amstel, 23 maart 2011; 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, gemeente Emmen, 1 juni 2011).

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in het onderhavige bestemmingsplan door de gesloten ontwikkelings- en realisatieovereenkomst gewaarborgd Artikel 6.2.11m van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de toelichting van het exploitatieplan tenminste bevat: indien de exploitatieopzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt. In deel A, hoofdstuk 3 is dit impliciet omschreven. Het huidige ontwerpbestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingplicht. Conform artikel 6.13 lid 3 Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpexploitatieplan derhalve ook van globaal karakter. Getuige vaste jurisprudentie kunnen de ramingen van zowel inbrengwaarde, de raming van kosten en de raming van opbrengsten in een globaal exploitatieplan van globale aard zijn (200906123/1/R1, gemeente Liesveld, 12 augustus 2011; 201008013/1/R1, gemeente Sittard-Geleen, 22 februari 2012).

De raming van de inbrengwaarde heeft door een onafhankelijk taxateur plaatsgevonden op basis van de toekomstige mogelijkheden in het bestemmingsplan, de eigendommen gelegen in het exploitatieplan en de feitelijke omstandigheden. De raming van de inbrengwaarde is gebaseerd op het uitgangspunt dat de gemeente voornemens is alle eigendommen in het exploitatieplangebied minnelijk te verwerven. De raming van de inbrengwaarde heeft derhalve op verkeerswaarde plaatsgevonden. Thans bestaat geen aanleiding dat dit uitgangspunt dient te worden verlaten en bestaat tevens geen aanleiding dat dit uitgangspunt niet zal slagen.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Wel zal het exploitatieplan worden aangepast met een omschrijving van de wijze waarop het tekort van de exploitatieopzet wordt gedekt. Tenslotte zal aan indiener het taxatierapport inbrengwaarden worden verstrekt, teneinde de volledige informatie, welke ten grondslag ligt aan het ontwerpexploitatieplan, aan indiener te verstrekken.

Ad. c. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer en mevrouw Heurkens

De zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd tegen het exploitatieplan (zie ontwerpbestemmingsplan onder 3. ad g.). Het is indiener in eerste instantie onduidelijk op welke wijze de financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd. Verder is het indiener onduidelijk of het lukt de gronden van indiener en van andere eigenaren in het gebied voor het park minnelijk te verwerven. Met indiener is nog geen (anterieure) kostenverhaals- of koopovereenkomst gesloten. Indiener stelt vraagtekens bij de uitgevoerde taxatie en vraagt zich tevens af of deze is verricht door een onafhankelijk deskundige.

Overwegingen

Het exploitatieplan, als onderdeel van het bestemmingsplan, is op zichzelf geen onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het betreffende bestemmingsplan. Het exploitatieplan, de exploitatieopzet van het exploitatieplan, alsmede de overige bepalingen in het exploitatieplan dienen voor het verzekeren van gemeentelijk kostenverhaal voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (art. 6.12 Wro) is voorgenomen en indien van toepassing voor het stellen van locatie-eisen voor uitvoering van het bestemmingsplan.

In de jurisprudentie Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) komt dit meermaals naar voren (201004744/1/R1, gemeente Ouder Amstel, 23 maart 2011; 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, gemeente Emmen, 1 juni 2011).

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in het onderhavige bestemmingsplan door de gesloten ontwikkelings- en realisatieovereenkomst gewaarborgd Artikel 6.2.11m van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de toelichting van het exploitatieplan tenminste bevat: indien de exploitatieopzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt. In deel A, hoofdstuk 3 is dit impliciet omschreven. Het huidige ontwerpbestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Conform artikel 6.13 lid 3 Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpexploitatieplan derhalve ook van globaal karakter. Getuige vaste jurisprudentie kunnen de ramingen van zowel inbrengwaarde, de raming van kosten en de raming van opbrengsten in een globaal exploitatieplan van globale aard zijn (200906123/1/R1, gemeente Liesveld, 12 augustus 2011; 201008013/1/R1, gemeente Sittard-Geleen, 22 februari 2012).

De raming van de inbrengwaarde heeft door een onafhankelijk taxateur plaatsgevonden op basis van de toekomstige mogelijkheden in het bestemmingsplan, de eigendommen gelegen in het exploitatieplan en de feitelijke omstandigheden. De raming van de inbrengwaarde is gebaseerd op het uitgangspunt dat de gemeente voornemens is alle eigendommen in het exploitatieplangebied minnelijk te verwerven. De raming van de inbrengwaarde heeft derhalve op verkeerswaarde plaatsgevonden. Thans bestaat geen aanleiding dat dit uitgangspunt dient te worden verlaten en bestaat tevens geen aanleiding dat dit uitgangspunt niet zal slagen.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Wel zal het exploitatieplan worden aangepast met een omschrijving van de wijze waarop het tekort van de exploitatieopzet wordt gedekt. Tenslotte zal aan indiener het taxatierapport inbrengwaarden worden verstrekt, teneinde de volledige informatie, welke ten grondslag ligt aan het ontwerpexploitatieplan, aan indiener te verstrekken.

Ad. d. Inhoud zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens mw. Jiliesen-Wagemans

De zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd tegen het exploitatieplan (zie ontwerpbestemmingsplan onder 3. ad h.).

Het is indiener in eerste instantie onduidelijk op welke wijze de financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd.

Verder is het indiener onduidelijk of het lukt de gronden van indiener en van andere eigenaren in het gebied voor het park minnelijk te verwerven. Met indiener is nog geen (anterieure) kostenverhaals- of koopovereenkomst gesloten. Indiener stelt vraagtekens bij de uitgevoerde taxatie en vraagt zich tevens af of deze is verricht door een onafhankelijk deskundige.

Overwegingen

Het exploitatieplan, als onderdeel van het bestemmingsplan, is op zichzelf geen onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid van het betreffende bestemmingsplan. Het exploitatieplan, de exploitatieopzet van het exploitatieplan, alsmede de overige bepalingen in het exploitatieplan dienen voor het verzekeren van gemeentelijk kostenverhaal voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (art. 6.12 Wro) is voorgenomen en indien van toepassing voor het stellen van locatie-eisen voor uitvoering van het bestemmingsplan. In de jurisprudentie Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) komt dit meermaals naar voren (201004744/1/R1, gemeente Ouder Amstel, 23 maart 2011; 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, gemeente Emmen, 1 juni 2011).

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt in het onderhavige bestemmingsplan door de gesloten ontwikkelings- en realisatieovereenkomst gewaarborgd Artikel 6.2.11m van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat de toelichting van het exploitatieplan tenminste bevat: indien de exploitatieopzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt. In deel A, hoofdstuk 3 is dit impliciet omschreven. Het huidige ontwerpbestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Conform artikel 6.13 lid 3 Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpexploitatieplan derhalve ook van globaal karakter. Getuige vaste jurisprudentie kunnen de ramingen van zowel inbrengwaarde, de raming van kosten en de raming van opbrengsten in een globaal exploitatieplan van globale aard zijn (200906123/1/R1, gemeente Liesveld, 12 augustus 2011; 201008013/1/R1, gemeente Sittard-Geleen, 22 februari 2012).

De raming van de inbrengwaarde heeft door een onafhankelijk taxateur plaatsgevonden op basis van de toekomstige mogelijkheden in het bestemmingsplan, de eigendommen gelegen in het exploitatieplan en de feitelijke omstandigheden. De raming van de inbrengwaarde is gebaseerd op het uitgangspunt dat de gemeente voornemens is alle eigendommen in het exploitatieplangebied minnelijk te verwerven. De raming van de inbrengwaarde heeft derhalve op verkeerswaarde plaatsgevonden. Thans bestaat geen aanleiding dat dit uitgangspunt dient te worden verlaten en bestaat tevens geen aanleiding dat dit uitgangspunt niet zal slagen.

Conclusie:

Op grond van het bovengenoemde achten wij de zienswijze ongegrond.

Wel zal het exploitatieplan worden aangepast met een omschrijving van de wijze waarop het tekort van de exploitatieopzet wordt gedekt. Tenslotte zal aan indiener het taxatierapport inbrengwaarden worden verstrekt, teneinde de volledige informatie, welke ten grondslag ligt aan het ontwerpexploitatieplan, aan indiener te verstrekken.

4. Wijzigingen

4a. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Met betrekking tot de Toelichting:

1. het toevoegen van het verslag met de Brandweer Land van Cuijk d.d. 12 maart 2012 als bijlage;
2. het toevoegen van het akoestisch onderzoek van Windmill d.d. 25 april 2012 als bijlage;
3. aanpassing paragraaf/bijlage inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap;
4. aanpassing paragraaf/bijlage inzake het ruimtelijk-economisch draagvlak in de regio;
5. aanvullen paragraaf 5.1.2. in verband met onderzoeksrapport met betrekking tot het groepsrisico als gevolg van het verplaatsen van de gasleiding.

Met betrekking tot de regels:

1. artikel 4.2.2.a zal als volgt worden aangepast: de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
2. artikel 10.2.2.c. zal als volgt worden gewijzigd: de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
3. artikel 11.1 wordt zodanig aangepast dat de activiteiten als genoemd onder a. t/m f. alleen kunnen plaatsvinden in de afzonderlijk aangewezen uit te werken plandelen;
4. aan artikel 12.2.a zal worden toegevoegd dat binnen 4 meter aan weerszijden van de gasleiding geen bouwwerken en gebouwen mogen worden opgericht;
5. artikel 12.5. wordt als volgt gewijzigd: Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de leiding buiten werking is gesteld of indien deze bestemming anderszins geen doel meer heeft;
6. artikel 18.1.e.1. zal als volgt worden gewijzigd: de paardenbak wordt gesitueerd binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd;

Met betrekking tot de verbeelding:

1. binnen de bestemming Recreatie-uit te werken een zone van 50 meter opnemen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-1" in verband met spuitzone;
2. aanduiden ligging geluidwal en toegangsweg ten noorden van Rode Voort;

4b. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan

Het exploitatieplan zal worden aangepast met een omschrijving van de wijze waarop het tekort van de exploitatieopzet wordt gedekt. Tenslotte zal aan indieners het taxatierapport inbrengwaarden worden verstrekt, teneinde de volledige informatie, welke ten grondslag ligt aan het ontwerpexploitatieplan, aan indieners te verstrekken.

5. Ambtshalve wijzigingen

1. het verbreden van de dubbelbestemming "Leiding-Gas" in de zuidoosthoek van het plan.
2. artikel 9.2.2. zal worden gewijzigd: de maximale bouwhoogte zoals vermeld onder a. wordt 12 meter. De oppervlakte zoals vermeld onder b. wordt 500 m².

6. 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.).

In 2006 is een Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst gesloten met het consortium JV Dommelsvoort vof. Hierin zijn de financiële afspraken voor de ontwikkeling van het project opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal en de financieel-economisch uitvoerbaarheid in voldoende mate (anderszins) verzekerd.

7. Beslissing

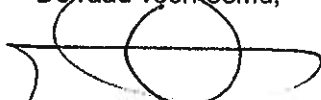
De raad van de gemeente Cuijk;
gelezen het advies van de commissie Ruimte van 4 juni 2012;
gezien de voorstellen van burgemeester en wethouders van 8 mei 2012;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het exploitatieplan "Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort", behorende bij het bestemmingsplan "Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-VA01" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpexploitatieplan, een en ander zoals hiervoor aangegeven onder 4b;
2. het bestemmingsplan "Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" met IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-VA01" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, een en ander zoals hiervoor aangegeven onder 4a. en 5, en ondergrond "o_NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-VA01.dwg" ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan;
3. het IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-VA01" en "o_NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-VA01.dwg" te veranderen naar respectievelijk "NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-OH01" en "o_NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-OH01.dwg" nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt.
het IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-VA01" en "o_NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-VA01.dwg" te veranderen naar respectievelijk "NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-OH01" en "o_NL.IMRO.1684.17BPwppardommelsvoort-OH01.dwg" nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt.
4. 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 18 juni 2012.

De raad voornoemd,


R.M. van der Weegen
griffier


mr. W.A.G. Hillenaar
voorzitter