



Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg

voorontwerp-bestemmingsplan "Linden, De Hostert 11, 2011".

Terinzagelegging voorontwerp-bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Linden, De Hostert 11, 2011" heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 4 april 2012 gedurende vier 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 zijn zienswijze kenbaar kunnen maken.

Wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan, respectievelijk kenbaar gemaakt bij:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.

Ingekomen inspraakreacties tegen voorontwerp-bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is een reactie ingediend door:

1. de heer A.J.M. Heijnen, Steegstraat 24 te Linden;
2. mevrouw A. van Riet-Walk, Steegstraat 11 te Linden;
3. de heer W. Willemsen, De Hostert 12 te Linden;
4. de heer en mevrouw Thelosen, Steegstraat 9 te Linden;
5. de heer E. Tigchelaar en mevrouw W.A.M. Selten van Tiel, De Hostert 10 te Linden;
6. Dorpsraad Linden, p/a Eindsestraat 14 te Linden.

Ad 1. Inhoud reactie de heer A.J.M. Heijnen.

Indiener verwijst naar de raadsvergadering van 8 april 1997 waarin is vastgesteld dat de kern van Linden gevrijwaard moet blijven van recreatieve druk door een onderlinge afstand van 150 meter. Onduidelijk is verder om hoeveel verblijfseenheden het gaat en gevreesd wordt voor de nadelige gevolgen van de georganiseerde recreatie. Visuele hinder naar de omgeving moet worden voorkomen.

Overwegingen.

Uit de notulen van de raadsvergadering van 28 april 1997 kan worden opgemaakt dat bij gelegenheid van het voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor een gebied ten oosten van camping 't Loo, is gesproken over een afstand van 150 meter. Deze afstand had betrekking op het toen voorliggende plan, maar kan niet worden aangemerkt als zijnde een algemeen geldende richtlijn/beleidslijn/afstandscriterium voor recreatie-activiteiten in relatie tot de kern Linden. Overigens is ook destijds aangegeven dat geen rekening is gehouden met het afstandscriterium van 150 meter. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en het karakter van de omgeving, achten wij de afstand tussen het recreatiebedrijf en omliggende woningen in dit geval alleszins aanvaardbaar. Met betrekking tot het aantal verblijfseenheden wordt opgemerkt dat zowel in de publicatie als in de planregels (artikel 3.1.b.) is aangegeven dat op het perceel niet meer dan tien verblijfseenheden mogen worden gerealiseerd (vijf in de bestaande boerderij en vijf (vrijstaande eenheden) op het achtererf). Initiatiefnemer wenst te starten met vijf verblijfseenheden in de bestaande boerderij en vijf vrijstaande verblijfseenheden op het achtererf. De planregels voorzien in de mogelijkheid om de vijf vrijstaande verblijfseenheden "in te wisselen" tegen een gebouw

waarin zich maximaal vijf verblijfseenheden mogen bevinden. Per saldo mogen er dus nooit meer dan 10 verblijfseenheden worden opgericht. Ter verduidelijking zal ook artikel 3.3.1. worden aangepast. Gezien het relatief kleinschalige karakter van de recreatieve voorziening zal geen onevenredige overlast ontstaan voor de omgeving. In dit verband wordt tevens opgemerkt dat de activiteit ook moet voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer; in dat kader kunnen ook geluidsvoorschriften gelden.

Bij de inrichting van het perceel is zorgvuldig rekening gehouden met het voorkomen van (visuele) overlast voor de omgeving. Vanaf De Hostert, alwaar ook de toegang naar het recreatiebedrijf ligt, worden de activiteiten aan het zicht onttrokken door handhaving van de bestaande bebouwing en nieuwe groenbeplanting. Ook vanaf de Steegstraat zal de nieuwe bebouwing nauwelijks zichtbaar zijn door de landschappelijke inpassing met onder andere een boomgaard. Indien belangen desondanks toch op onevenredige wijze zouden worden geschaad, biedt de wet de mogelijkheid om op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen.

Conclusie:

De reactie vormt uitsluitend aanleiding tot verduidelijking van artikel 3.3.1.

Ad 2. Inhoud reactie mevrouw A. van Riet-Walk.

Een recreatieve bestemming in de kern Linden is niet gepast, temeer omdat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. De Bed&Breakfast houdt meer in dan oorspronkelijk bedoeld; dit kan er toe leiden dat het een uitzendbureau voor buitenlandse werknemers wordt. Verder wordt een flora- en faunavergunning overdreven geacht en wordt geen rekening gehouden met de eerder afgesproken afstand van 150 meter tussen het recreatiebedrijf en de kern Linden.

Overwegingen.

Juist ter versterking van een gemengde plattelandseconomie en een verbreding van het gemeentelijk toeristisch-recreatieve product, wordt de toevoeging van kleinschalige recreatieve voorzieningen in de kernen en in het landelijk gebied waar mogelijk positief benaderd. In dit geval achten wij geen ruimtelijke beperkingen aanwezig om medewerking te verlenen aan het onderhavige plan en wordt een mogelijk strijdig gebruik voorkomen via de planregels.

Onder verwijzing naar ad 1. wordt opgemerkt dat de destijds besproken afstand van 150 meter uitsluitend betrekking had op het toen voorliggende plan van camping 't Loo. Genoemde afstand is echter geen algemeen geldende richtlijn/beleidslijn/afstandscriterium voor recreatie-activiteiten in relatie tot de kern Linden.

Bij de inrichting van het perceel is zorgvuldig rekening gehouden met het voorkomen van (visuele) overlast voor de omgeving. Vanaf De Hostert, alwaar ook de toegang naar het recreatiebedrijf ligt, worden de activiteiten aan het zicht onttrokken door handhaving van de bestaande bebouwing en nieuwe groenbeplanting. Ook vanaf de Steegstraat zal de nieuwe bebouwing nauwelijks zichtbaar zijn door de landschappelijke inpassing met onder andere een boomgaard. Indien belangen desondanks toch op onevenredige wijze zouden worden geschaad, biedt de wet de mogelijkheid om op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen.

Conclusie:

De reactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad 3. Inhoud reactie de heer W. Willemsen.

Indiener is van oordeel dat te weinig rekening is gehouden met zijn privacy/belangen. Verzocht wordt om geen dakkapellen aan de voorzijde te maken, het aantal verblijfseenheden tot tien te beperken, de hoogte van de lichtmasten te beperken tot 1 meter, reclame-uitingen aan regels te binden, de goot- en bouwhoogte ongewijzigd te laten en een fasering in het plan op te nemen. Voorts dienen omwonenden te worden beschermd tegen geluidsoverlast en moet de verkeersveiligheid gewaarborgd zijn. Het advies voor steenuil- en mussennestkasten moet worden opgevolgd en archeologische begeleiding bij de aanleg van bouwputten is wenselijk.

Overwegingen.

Zoveel als redelijkerwijs mogelijk, wordt rekening gehouden met de belangen van de omgeving en bewoners. Onder verwijzing naar de reactie wordt echter opgemerkt dat het plaatsen van dakkapellen noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de voorgeschreven eisen met betrekking tot daglichttoetreding, op het perceel niet meer dan tien verblijfseenheden worden gerealiseerd (korthedshalve wordt ook verwezen naar onze overwegingen onder ad 1.), de goot- en bouwhoogte gelijk is aan de bestaande hoogten en reclame-uitingen beperkt dienen te blijven tot

de in het plan toegestane mogelijkheden. Het opnemen van een fasering in het plan achten wij niet noodzakelijk omdat dit ruimtelijk niet relevant is; uitgangspunt is dat de nieuwe bestemming binnen de planperiode van 10 jaar is gerealiseerd. De ter zake opgenomen hoogte van 6 meter voor lichtmasten, vlaggenmasten en speelvoorzieningen is een algemeen gebruikelijke bepaling. Het verlagen van de hoogte van lichtmasten wordt ook om (sociale) veiligheidsredenen niet redelijk en wenselijk geacht. De verkeersveiligheid is voldoende gewaarborgd omdat de bestaande inrit niet wordt verlegd. Voor zover wettelijke bepalingen het noodzakelijk maken om voorzieningen voor vogels te treffen, zal daar uiteraard aan worden voldaan. In de planregels is inmiddels voorzien in archeologische begeleiding (artikel 3.3.1.f.). Indien belangen desondanks toch op onevenredige wijze zouden worden geschaad, biedt de wet de mogelijkheid om op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen.

Conclusie:

De reactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad 4. Inhoud reactie de heer en mevrouw Thelosen.

Voorkomen moet worden dat het woongenot in Linden ondergeschikt raakt aan het toenemend aantal recreatieve activiteiten.

Overwegingen

Op 18 april 2011 heeft de gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan een aantal toeristische ontwikkelingen in Linden. Daartoe behoort ook de voorziening aan De Hostert 11 te Linden. Onderkend is dat de standpunten van ondernemers, de dorpsraad en andere betrokkenen over de verschillende toeristische initiatieven moeilijk zijn te verenigen. Feit is echter wel dat Linden een zeer aantrekkelijke kern is voor toeristische ondernemers en recreanten vanwege onder andere de ligging aan de Kraaijenbergse Plassen. Naar de toekomst toe wensen wij de aanwezigheid en kwaliteit van De Kraaijenbergse Plassen verder te benutten en versterken omdat de (economische) ontwikkeling van onze gemeente daarbij gebaat is. Het in het kader van het algemeen belang bevorderen van toeristisch-recreatieve ontwikkelingen op- en aan het water, mag bij voorkeur echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen en/of de kernkwaliteiten in de omgeving. Het bestemmingsplan is daarom bij uitstek het instrument om tot een evenwichtige en leefbare situatie te komen. Onder verwijzing naar de onderzoeken en afwegingen die hebben plaatsgevonden in het kader van dit bestemmingsplan en gezien het relatief kleinschalige karakter van dit initiatief, zijn wij van oordeel dat als gevolg van de realisatie hiervan het woongenot in Linden niet op onevenredige wijze wordt geschaad.

Conclusie:

De reactie vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ad 5. Inhoud reactie de heer E. Tigchelaar en mevrouw W.A.M. Selten van Tiel.

Bij realisering van meer dan 10 verblijfseenheden is geen sprake van een Bed&Breakfast, maar van een hotel of pension. Om die reden kan niet met het plan worden ingestemd. Aandacht wordt ook gevraagd voor het woongenot van omwonenden, behoud van de karakteristieke uitstraling en het beperken van verlichting(sarmaturen) en geluidsoverlast.

Overwegingen.

Met betrekking tot het aantal verblijfseenheden wordt opgemerkt dat zowel in de publicatie als in de planregels (artikel 3.1.b.) is aangegeven dat op het perceel niet meer dan tien verblijfseenheden mogen worden gerealiseerd (vijf in de bestaande boerderij en vijf (vrijstaande eenheden) op het achtererf). Initiatiefnemer wenst te starten met vijf verblijfseenheden in de bestaande boerderij en vijf vrijstaande verblijfseenheden op het achtererf. De planregels voorzien in de mogelijkheid om de vijf vrijstaande verblijfseenheden "in te wisselen" tegen een gebouw waarin zich maximaal vijf verblijfseenheden mogen bevinden. Per saldo mogen er dus nooit meer dan 10 verblijfseenheden worden opgericht. Ter verduidelijking zal ook artikel 3.3.1. worden aangepast. Gezien het relatief kleinschalige karakter van de recreatieve voorziening zal geen onevenredige overlast ontstaan voor de omgeving. In dit verband wordt tevens opgemerkt dat de activiteit ook moet voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer; in dat kader kunnen ook geluidsvoorschriften gelden.

Bij de inrichting van het perceel is zorgvuldig rekening gehouden met het voorkomen van (visuele) overlast voor de omgeving. Vanaf De Hostert, alwaar ook de toegang naar het recreatiebedrijf ligt, worden de activiteiten aan het zicht onttrokken door handhaving van de bestaande bebouwing en nieuwe groenbeplanting. Ook vanaf de Steegstraat zal de nieuwe bebouwing nauwelijks zichtbaar

zijn door de landschappelijke inpassing met onder andere een boomgaard. Indien belangen desondanks toch op onevenredige wijze zouden worden geschaad, biedt de wet de mogelijkheid om op aanvraag een tegemoetkoming toe te kennen.

Conclusie:

De reactie vormt uitsluitend aanleiding tot verduidelijking van artikel 3.3.1.

Ad 6. Inhoud reactie Dorpsraad Linden.

Door het omzetten van de agrarische bestemming in een recreatiebestemming wordt in strijd gehandeld met eerdere toezeggingen (afstand recreatie tot de kern dient 150 meter te bedragen) en het belang van de woonkern Linden. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 15 verblijfseenheden op te richten. Dit aantal is niet in overeenstemming met eerdere notities en bovendien bestaat onduidelijkheid over de bezetting (het aantal bedden). Van een kleinschalige B&B-accommodatie lijkt dan ook geen sprake.

Overwegingen.

Uit de notulen van de raadsvergadering van 28 april 1997 kan worden opgemaakt dat bij gelegenheid van het voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor een gebied ten oosten van camping 't Loo, is gesproken over een afstand van 150 meter. Deze afstand had betrekking op het toen voorliggende plan, maar kan niet worden aangemerkt als zijnde een algemeen geldende richtlijn/beleidslijn/afstandscriterium voor recreatie-activiteiten in relatie tot de kern Linden. Overigens is ook destijds aangegeven dat geen rekening is gehouden met het afstandscriterium van 150 meter. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en gelet op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en het karakter van de omgeving, achten wij de afstand tussen het recreatiebedrijf en omliggende woningen in dit geval alleszins aanvaardbaar. Met betrekking tot het aantal verblijfseenheden wordt opgemerkt dat zowel in de publicatie als in de planregels (artikel 3.1.b.) is aangegeven dat op het perceel niet meer dan tien verblijfseenheden mogen worden gerealiseerd (vijf in de bestaande boerderij en vijf (vrijstaande eenheden) op het achtererf). Initiatiefnemer wenst te starten met vijf verblijfseenheden in de bestaande boerderij en vijf vrijstaande verblijfseenheden op het achtererf. De planregels voorzien in de mogelijkheid om de vijf vrijstaande verblijfseenheden "in te wisselen" tegen een gebouw waarin zich maximaal vijf verblijfseenheden mogen bevinden. Per saldo mogen er dus nooit meer dan 10 verblijfseenheden worden opgericht. Ter verduidelijking zal ook artikel 3.3.1. worden aangepast. Voor wat betreft het aantal slaapplekken, zal in de regels tevens worden opgenomen dat elke verblijfseenheid maximaal 4 slaapplekken mag bevatten. Hierdoor blijft het relatief kleinschalige karakter van de recreatieve voorziening gewaarborgd en zal geen onevenredige overlast ontstaan voor de omgeving. In dit verband wordt tevens opgemerkt dat de activiteit ook moet voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer; in dat kader kunnen ook geluidsvoorschriften gelden.

Conclusie:

De reactie vormt aanleiding tot verduidelijking van artikel 3.3.1. Tevens zal in de planregels worden opgenomen dat elke verblijfseenheid over maximaal 4 slaapplekken mag beschikken.

Ingekomen reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Waterschap Aa en Maas.

Ingestemd kan worden met de in het plan opgenomen waterparagraaf.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Onder verwijzing naar de Verordening Ruimte is opgemerkt dat de omvang en de aard van de kwaliteitsverbetering die gepaard gaat met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling onderbouwd en inzichtelijk dient te worden gemaakt. Ook de uitvoering van de kwaliteitsverbetering, de duurzame instandhouding en sloop van overvloedige bebouwing dient verzekerd te zijn. Tevens wordt in overweging gegeven de recreatieve verblijfseenheden verhoogd in het landschap en geconcentreerd op te richten en daarbij aan te sluiten bij de structuur van Linden/De Hostert.

Overwegingen.

In het ontwerpbestemmingsplan zal inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de beoogde ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij zal rekening worden gehouden met het besluit dat is genomen in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 14 juni 2012. Ter waarborging van de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering, de duurzame instandhouding en de sloop van overvloedige bebouwing, zal met initiatiefnemer een aanvullende overeenkomst worden gesloten.

Voor wat betreft het geconcentreerd en verhoogd oprichten van verblijfseenheden evenwijdig aan De Hostert, merken wij op dat deze suggesties niet zullen worden overgenomen. Nog afgezien van het feit dat de ruimte te beperkt is om vijf vrijstaande verblijfseenheden aan De Hostert te situeren, is juist gekozen voor het situeren van verblijfseenheden achter het hoofdgebouw en in het groen om (visuele) overlast te voorkomen. Bovendien gaat het hier om bijgebouwen en niet om hoofdgebouwen/woningen die mede de structuur van De Hostert bepalen. Het plaatsen van deze bijgebouwen op een te verhogen perceel evenwijdig aan De Hostert, doet niet alleen afbreuk aan de bestaande bebouwingsstructuur, maar zal ook leiden tot visuele overlast voor de omgeving. Daar komt bij dat de locatie al op een verhoogd landschap is gelegen; komend vanuit het zuiden is en blijft deze verhoging goed waarneembaar.

Wijzigingen n.a.v. inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg.

Artikel 3.3.1.a. zal als volgt worden gewijzigd: binnen het bouwvlak en het maximum aantal van 10 verblijfseenheden niet wordt overschreden. In de planregels zal tevens een maximum van 4 slaapplekken per verblijfseenheid worden opgenomen.

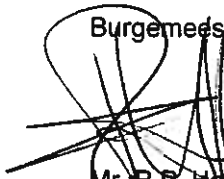
In de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze de beoogde ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij zal rekening worden gehouden met het besluit dat is genomen in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 14 juni 2012.

Ambtshalve wijzigingen.

Vaststelling.

Dit eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 28 augustus 2012.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,



Mr. R.P. Hoffmann
secretaris



Mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester