



Beslissing van de raad van de gemeente Cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a"

1. Overwegingen

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan "Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a" maakt de oprichting mogelijk van een ruimte-voor-ruimte woning aan de Putselaarstraat te Haps. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie L, nr. 3413 en krijgt het adres Putselaarstraat 5a te Haps.

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2010" heeft het perceel een agrarische bestemming. De oprichting van een burgerwoning is niet toegestaan. Onderhavig plan vormt een juridische basis voor deze ontwikkeling.

1.2 Bevoegdheid beslissing omtrent vaststelling

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen berust ingevolge artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad.

1.3 Verordening Ruimte en regeling ruimte-voor-ruimte

Hoofregel is dat nieuwbouw van (burger)woningen in het buitengebied niet is toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor ruimte-voor-ruimtwoningen, waarbij voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de regeling ruimte-voor-ruimte. Eén van de voorwaarden is dat kwaliteitsverbetering wordt bereikt door sloop van stallen die in gebruik waren voor intensieve veehouderij in combinatie met de intrekking van fosfaatrechten. Deze ruimte-voor-ruimte-titel hoeft geen betrekking te hebben op het perceel waar de woningbouw gaat plaatsvinden.

Initiatiefnemer heeft een bouwtitel gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor ruimte (bijlage bij het bestemmingsplan). Daarmee wordt voldaan aan de beleidsregel Ruimte voor ruimte.

1.4 Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied

Op 4 oktober 2010 is de beleidsnotitie "Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied" vastgesteld. Het betreffende perceel ligt in Bebouwingsconcentratie 6: Putselaar Haps.

1.5 Ruimtelijke aspecten

Het verzoek om een woning op te richten past stedenbouwkundig gezien op deze locatie. De Putselaar wordt als lint versterkt, waarbij rekening is gehouden met de zichtlijn naar het zuiden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in de plankaart (bouwblok) en regels van het bestemmingsplan.

De woning is geprojecteerd in de zone van de St. Hubertseweg en de Putselaarstraat. Uit geluidonderzoek t.a.v. verkeerslawaaï blijkt dat aan de normen kan worden voldaan. Voor de woning is een hogere grenswaarde vastgesteld. Verder zijn onderzoek naar de bodemkwaliteit en een quickscan naar eventuele beschermde flora en fauna gedaan. Ook op deze punten zijn er geen belemmeringen. De onderzoeken zijn als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

2. Procedure van voorontwerp naar vaststelling

2.1 Inspraak

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 2005 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 7 maart 2012 tot en met 3 april 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

2.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan digitaal toegezonden aan:

- Waterschap AA en Maas;

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Aan de opmerkingen van Gedeputeerde Staten is tegemoetgekomen door aanpassing van het bestemmingsplan.

De verwerking van de inspraak en het wettelijk vooroverleg is vastgelegd in het "Eindverslag inspraakprocedure / wettelijk vooroverleg betreffende het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a". Het Eindverslag is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

2.3 Toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening.
Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1b en c is de publicatie toegezonden aan:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas.

Naar aanleiding van de toezending van de kennisgeving inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a" zijn geen zienswijzen ingediend.

2.4 Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan
Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 3 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bekendgemaakt is dat één ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Vervolgens beslist de raad omtrent de vaststelling van het plan. Worden er zienswijzen ingediend, dan betreft de raad deze in de besluitvorming.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er zienswijzen ingediend door:

1. Stichting VvAA rechtsbijstand, namens de heer C. Lamers en mevrouw R. Lamers-van der Zanden, Putselaarstraat 5 te Haps;
2. P.P.T. van Hulst en B.M. Laureijs, Putselaarstraat 6 te Haps;
3. C.A.M. van Dijk en mevrouw M.T.M. van Dijk – Arts, Putselaarstraat 7 te Haps.

3. Beoordeling van de ingekomen zienswijzen.

Met betrekking tot de beoordeling van de ingekomen zienswijze wordt verwezen naar bijgevoegde Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a". De Nota van Zienswijzen maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit. Voor zover de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan staan deze vermeld in de Nota van Zienswijzen.

Ontvankelijkheid

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 3 oktober 2012 gedurende zes weken, derhalve tot en met 14 november 2012 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige ontvankelijkheidseisen zodat reclamanten in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot wijziging van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen toelichting.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd.

De doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn vastgelegd in de Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a". De Nota van Zienswijzen maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit.

4. Ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve zijn wijzigingen doorgevoerd. Het betreft algemene wijzigingen in de naamgeving en de bestandenset die de inhoud van het plan niet raken. Daarnaast is naar aanleiding van de welstandstoets de bouwregel voor ondergeschikte bouwdelen gewijzigd.

5. Exploitatieplan

Met betrekking tot het kostenverhaal zij het volgende opgemerkt. Uitgangspunt van de bepalingen inzake de grondexploitatie in de Wro vormt de verplichting tot kostenverhaal. Zo mogelijk dienen hierover in de privaatrechtelijke sfeer afspraken te worden gemaakt. Zo niet dan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. De gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. Kosten van deze ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. De gemeente brengt geen grond in en maakt geen kosten voor de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van nutsvoorzieningen of anderszins.

Het is derhalve niet noodzakelijk dat een exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

6. Besluit

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte van 8 april 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2013;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, de beleidsregel Ruimte-voor-ruimte en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het bepaald in artikel 160 onder f van de Gemeentewet;

besluit:

- A. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a" met IMRO- nummer "NL.IMRO.1684.18BPhapspu5a-VA01";
- B. het bestemmingsplan "Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a" met IMRO- nummer "NL.IMRO.1684.18BPhapspu5a-VA01" en ondergrond "o_NL.IMRO.1684.18BPhapspu5a-VA01.dwg" gewijzigd ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan vast te stellen,

én

het IMRO-nummer "NL.IMRO.1684.18BPhapspu5a-VA01" te veranderen naar "NL.IMRO.1684.18BPhapspu5a-OH01" nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, waarbij alleen de bestandsnaam en niet de inhoud van het bestemmingsplan gewijzigd wordt;
- C. de Inspectie VROM en de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit, zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro.
- D. 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 22 april 2013.

De raad-voornoemd,


R.M. van der Weegen
griffier


Mr. W.A.G. Hillenaar
voorzitter



Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a”

Publicatie ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a”

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a” met ingang van 3 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd tot en met 14 november 2012. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Haps, Putselaarstraat 5a” zijn door onderstaande reclamanten zienswijzen ingediend:

1. Op 2 november 2012, door Stichting VvAA rechtsbijstand, namens de heer C. Lamers en mevrouw R. Lamers-van der Zanden, Putselaarstraat 5 te Haps;
2. Op 12 november 2012, door P.P.T. van Hulst en B.M. Laureijs, Putselaarstraat 6 te Haps;
3. Op 13 november 2012, door de heer C.A.M. van Dijk en mevrouw M.T.M. van Dijk – Arts, Putselaarstraat 7 te Haps.

Beoordeling van de ingekomen zienswijzen

Indieningsvereisten

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 3 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen, derhalve tot en met 14 november 2012.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijzen bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

Inhoudelijke beoordeling

1. De heer en mevrouw Lamers (nr. 5)

- a. Afstand tot de woning

In de plantoelichting wordt ten onrechte uitgegaan van 20 m. De afstand tussen de woningen 5 en 5a zal 10 m bedragen. Een afstand van 10 m is gelet op de huidige planologische opbouw van de omgeving veel te kort.

Beoordeling

Op blz. 23 van de plantoelichting van het ontwerp-bestemmingsplan staat dat de afstand tussen de beoogde woning en de woning aan de Putselaarstraat 5, 10 m bedraagt. Volgens de planregels is de minimale afstand van de nieuw te bouwen woning tot de perceelsgrens 5 m. Op grond van de bouwvoorschriften zal de afstand tussen beide woningen minimaal 10 m bedragen.

Het perceel vormt een uitbreiding van de bebouwingslint aan de Putselaarstraat in de bebouwingsconcentratie Putselaar. Door behoud van de zichtrelatie zuidwaarts tussen de beoogde woning en de karakteristieke boerderij op nr. 7 wordt een rustige overgang naar het omliggende landschap bereikt. Gezien de grootte van de woning en de ligging van het perceel aan het einde van de bebouwingslint, komt de afstand van 10 m tussen beide woningen ons niet als onredelijk voor. Wij achten het niet aannemelijk dat door de realisering van het project een onaanvaardbare situatie ten aanzien van de privacy van reclamanten zal ontstaan.

b. *Landschappelijke inpassing*

Het in het eindverslag inspraak genoemde erfbeplantingsplan heeft niet ter inzage gelegen. Daardoor kan niet beoordeeld worden in hoeverre tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren van GS op dit punt. Tevens maakt men bezwaar tegen de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer omtrent de landschappelijke inpassing, omdat deze niet afdwingbaar is door cliënten. Gevraagd wordt om een functieaanduiding op de plankaart.

Beoordeling

Het ontwerp-bestemmingsplan met bijlagen heeft van 3 oktober 2012 tot en met 14 december 2012 ter inzage gelegen. De stukken zijn tevens digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Onderdeel van de stukken is bijlage 3: het Landschappelijk inpassingsplan. Mocht het Landschappelijk inpassingsplan op enig moment niet direct beschikbaar zijn geweest bij de publieksbalie dan had het stuk te allen tijde kunnen worden opgevraagd bij de vakafdeling. De medewerkers van de publieksbalie hadden daar graag bij geassisteerd. Reclamanten hebben derhalve voldoende gelegenheid gehad om het stuk in te zien en te kunnen beoordelen.

De uitvoering van de landschappelijke inpassing is op tweeërlei wijze gewaarborgd en daardoor voldoende verzekerd. Enerzijds bij overeenkomst en anderzijds door opname in de gebruiksregels dat het erfbeplantingsplan geheel dient te zijn uitgevoerd binnen 2 jaar na ingebruikname van de woning. Een functieaanduiding op de plankaart voegt hier niets aan toe.

c. *Beleidsregel Ruimte voor ruimte 2006*

De bouwtitel ruimte voor ruimte is niet bij de stukken die ter inzage liggen aangetroffen. Het plan is in strijd met artikel 11.3 van de Verordening Ruimte.

Beoordeling

Het ontwerp-bestemmingsplan met bijlagen heeft van 3 oktober 2012 tot en met 14 december 2012 ter inzage gelegen. De stukken zijn tevens digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke website [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Onderdeel van de stukken is bijlage 2: Certificaat bouwtitel ruimte voor ruimte. Mocht het Certificaat bouwtitel ruimte voor ruimte op enig moment niet beschikbaar zijn geweest bij de publieksbalie dan had het stuk desgevraagd kunnen worden opgevraagd bij de vakafdeling. De medewerkers van de publieksbalie hadden daar graag bij geassisteerd. Reclamanten hebben derhalve voldoende gelegenheid gehad om het stuk in te zien en te kunnen beoordelen.

Het Certificaat bouwtitel wordt afgegeven door Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel en dat derhalve wordt voldaan aan artikel 11.3 van de Verordening Ruimte.

De zienswijzen onder 1. zijn ongegrond. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

2. De heer en mevrouw Van Hulst (nr. 6)

a. *Bebouwingsconcentratie*

De locatie ligt niet in een bebouwingsconcentratie. Daarom is men er bij aankoop van de woning nr. 6 vanuit gegaan dat de mogelijkheid om een ruimte-voor-ruimte woning op te richten niet aan de orde was.

Beoordeling

Het bouwperceel is gelegen in bebouwingsconcentratie "Putselaar". In deze bebouwingsconcentratie is de oprichting van ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk.

b. *Situering van de woning*

De oprichting van een ruimte-voor-ruimte woning schuin tegenover de woning op nr. 6 betekent een aantasting van het vrije uitzicht over de landerijen.

Er is onvoldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische betekenis van deze 17^e-eeuwse boerderij op nr. 7.

Beoordeling

De woning van reclamant ligt ten noord-westen van het bouwvlak ten behoeve van de nieuw te bouwen woning. De afstand bedraagt meer dan 35 m. Tussen beide woningen is de Putselaarstraat gelegen. Juist doordat de nieuw te bouwen woning niet recht tegenover nr. 6 is gelegen blijft het vrije uitzicht vanuit deze woning zoveel mogelijk behouden. Richting zuid en zuid-west zal ook in de nieuwe situatie sprake blijven van vrij uitzicht. Ook het zicht op de 17^e-eeuwse boerderij op nr. 7 blijft in tact. Richting zuid –oost vindt er enige beperking plaats maar in deze richting werd het zicht al beperkt door de woning op nr. 5.

Gezien de afstand tot de nieuw te bouwen woning en de ligging van het bouwperceel ten opzichte van de woning van reclamanten zal er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het uitzicht. In de toelichting zal worden opgenomen op welke wijze rekening is gehouden met de 17^e eeuwse boerderij op nr. 7.

c. Architectuur

De architectuur van de geplande woning wijkt sterk af van die van de andere woningen aan de Putselaarstraat. De geringe klasse die het ontwerp uitstraalt zal zeker een negatieve invloed hebben op de waarde en het woongenot van de naast- en tegenovergelegen panden.

Beoordeling

Een oordeel over de architectuur van een bouwplan is vaak smaakgebonden. Om tot een objectief oordeel te komen legt de gemeente Cuijk de bouwplannen voor aan de Welstandscommissie. De Welstandscommissie is een onafhankelijke adviescommissie van deskundigen die het gemeentebestuur adviseert over het uiterlijk van een bouwplan in relatie tot de omgeving. De Welstandscommissie concludeert dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de Welstandscommissie niet in redelijkheid tot dit oordeel heeft kunnen komen. Derhalve is er geen aanleiding om van dit oordeel af te wijken.

d. Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan tevens voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het advies van deze commissie is bijgevoegd. Naar aanleiding van het advies van de CRK is het bouwplan op delen aangepast.

Na bestudering van de feitelijke bestaande situatie blijft de oorspronkelijke positionering van het bouwvlak gehandhaafd. Het opschuiven van het bouwvlak heeft geen positieve invloed op de bestaande zichtlijn. De bestaande groenblijvende haag evenals het bijgebouw bijbehorende woning nr. 5 vormt een zodanig barrière dat alleen vanaf de voorzijde van de woning (nr. 5) een zichtlijn naar achterliggend landschap en de boerderij van nr. 7 ontstaat. Vanaf het perceel nr. 5 is in de huidige situatie de woonboerderij niet zichtbaar. De privacy van het terras blijft gewaarborgd door het bestaande bijgebouw en de dichtbegroeide haag. Het opschuiven van het bouwvlak naar het noorden gaat ten koste van de openheid aan de achterzijde, waar in het kader van de landschappelijke inpassing een (kleine) hoogstamfruitboomgaard is gepland.

Het materiaalgebruik, de interne indeling en gevelinrichting van de nieuw te bouwen woning zijn aangepast. Hoewel het bouwplan reeds voldeed aan redelijke eisen van welstand, hebben de aanpassingen geleid tot verdere verbetering van de kwaliteit. Door de aanpassingen wordt gedeeltelijk aan de bezwaren tegemoet gekomen.

e. Waardedaling

Door de geringe klasse van het ontwerp van de woning en het verminderde uitzicht zal er sprake zijn van waardedaling van de woning van reclamant.

Beoordeling

Mocht er vanwege de bestemmingswijziging sprake zijn van planschade dan kan een beroep worden gedaan op een planschadevergoeding. De afweging omtrent planschade kent een zelfstandige afweging en vindt eerst plaats na onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan en valt derhalve buiten het kader van deze procedure.

f. *Verordening ruimte*

Het ontwerp-bestemmingsplan omvat geen verantwoording van de wijze waarop wordt voorzien in kwaliteitsverbetering van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Er wordt niet voldaan aan hetgeen in de Verordening Ruimte 2012 onder artikel 2.2 is gesteld.

Beoordeling

De woning wordt mogelijk gemaakt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. De regels voor ruimte-voor-ruimte kavels staan in artikel 11.2 van de Verordening Ruimte. In artikel 11.2 lid 2 onder a is aangegeven dat de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in artikel 2.2 niet van toepassing is.

De kwaliteitsverbetering bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels vindt plaats door sloop van stallen die in gebruik waren voor intensieve veehouderij in combinatie met de intrekking van fosfaatrechten. De kwaliteitsverbetering hoeft niet op dezelfde locatie plaats te vinden als de te bouwen woning. Voor onderhavig bouwplan is een bouwtitel gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV. Het certificaat bouwtitel geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel en dat derhalve wordt voldaan aan artikel 11.2 /11.3 van de Verordening Ruimte.

De zienswijzen onder 2. zijn gedeeltelijk gegrond. Door aanpassing van het bouwplan wordt aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet gekomen. In de toelichting van het bestemmingsplan worden paragraaf 2.4.3 en 3.1.2 gewijzigd.

3. De heer en mevrouw Van Dijk (nr. 7)

a. *Ter inzagelegging voorontwerp bestemmingsplan*

Reclamanten hebben geen kennis kunnen nemen van het voorontwerp-bestemmingsplan. Betwijfeld wordt of het op de juiste wijze ter inzage heeft gelegen.

Beoordeling

Vanaf 7 maart 2012 hebben tegelijkertijd twee plannen voor een ruimte-voor-ruimte woning aan de Putselaarstraat ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan "Haps, Putselaarstraat 17" en het voorontwerp-bestemmingsplan "Haps, Putselaarstraat 5a". Hoewel de plannen op de juiste wijze zijn gepubliceerd en ter inzage hebben gelegen, betreuren wij het zeer dat dit tot verwarring heeft geleid. Gelukkig hebben reclamanten van de mogelijkheid gebruik gemaakt om in het kader van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan te reageren op het voorgenomen bouwplan, waardoor hun zienswijze kan worden betrokken bij de besluitvorming.

b. *Kostenverhaal*

Er is geen exploitatieplan of financiële onderbouwing waaruit blijkt dat de kosten van onderhavige bestemmingswijziging gedekt worden door de aanvrager en daarmee niet voor rekening van de gemeente komen.

Beoordeling

De gronden zijn geheel in eigendom van initiatiefnemer. De met de realisering van het plan gepaard gaande kosten worden geheel gedragen door initiatiefnemer. Door de gemeente Cuijk worden alleen ambtelijke advieskosten gemaakt. Deze worden verhaald via de leges. Eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemer. Hiertoe is een overeenkomst afgesloten. Gezien het bovenstaande hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

c. *Vrije ligging en uitzicht woning nr. 7*

De woning op nr. 7, een 17^e eeuwse boerderij, is op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst, vanwege de ensemblewaarde en herkenbaarheid/gaafheid.

Door bebouwing van de kavel wordt de monumentale waarde aangetast en het vrije uitzicht

vanuit de woning op de landerijen.

Beoordeling

De woning op nr. 7 staat op de lijst beeldbepalende panden. De architectonische en cultuurhistorische waarde van het pand betreffen de boerderij zelf. Het object is van belang wegens de bouwtechnische en typologische zeldzaamheid. De ensemblewaarde betreft de samenhang tussen boerderij, schuur, boomgaard, hof en erfinrichting op het perceel nr. 7 zelf.

Door aansluiting van de ruimte-voor-ruimte kavel aan de lintbebouwing van de Putselaarstraat blijft de zichtlijn zuidwaarts langs en op de boerderij zoveel mogelijk behouden. De monumentale waarde en ensemblewaarde van het pand worden door het bouwplan niet aangetast.

De afstand tussen de boerderij en de ruimte-voor-ruimte kavel bedraagt 34 m.

Gezien de afstand tot de nieuw te bouwen woning en de ligging van het bouwperceel ten opzichte van de woning van reclamanten zal er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het uitzicht.

d. *Ligging in bebouwingsconcentratie en bebouwingslint*

Er is geen sprake van ligging in een bebouwingsconcentratie. Uitbreiding van de bebouwingslint zou uitbreiding van de bebouwingsconcentratie betekenen. Hierdoor wordt niet voldaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

Beoordeling

Het perceel vormt een uitbreiding van de bebouwingslint aan de Putselaarstraat in de bebouwingsconcentratie Putselaar. De bebouwingsconcentratie strekt zich uit van de St. Hubertseweg tot aan de Zoetsmeerweg. De ruimte-voor-ruimte ligt binnen de bebouwingsconcentratie. Op dit punt wordt voldaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling.

e. *Waardevermindering*

De geplande woningbouw zou de unieke situering van onze woning ernstig aantasten en daarmee de waarde van de woning serieus verlagen.

Beoordeling

Mocht er vanwege de bestemmingswijziging sprake zijn van planschade dan kan een beroep worden gedaan op een planschadevergoeding. De afweging omtrent planschade kent een zelfstandige afweging en vindt eerst plaats na onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan en valt derhalve buiten het kader van deze procedure.

f. *Flora en fauna*

In de quickscan flora en fauna wordt geen melding gemaakt van de op het terrein van reclamanten broedende torenvalk- en steenuilparen. Het onderzoek voldoet niet.

Beoordeling

Onderzocht zijn de effecten van de nieuw te bouwen woning. Deze vinden met name plaats in het plangebied zelf. Het plangebied grenst niet direct aan het perceel Putselaarstraat 7; perceel L3414 ligt er nog tussen.

- g. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied zelf geen beschermde soorten voorkomen. Het plangebied kan gebruikt worden als fourageergebied voor soorten die in de omgeving van het plangebied voorkomen. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik voor intensieve akkerbouw (snijmaïs en aardappelen). Het heeft hierdoor een beperkte betekenis als fourageergebied. Door herinrichting van het perceel conform het plan voor de landschappelijke inpassing wordt de diversiteit van de beplanting vergroot. Daarnaast is er in de omgeving voldoende voedsel te vinden voor de voorkomende soorten. Het bouwplan heeft derhalve geen onevenredige gevolgen voor de in de omgeving voorkomende beschermde soorten.

h. *Verdere uitbreiding bebouwingslint*

Gevreesd wordt dat de geplande woning een opmaat vormt voor verdere uitbreiding van de

bebouwingslint in westelijke richting. Dit zou het uitzicht op het monumentale pand nog meer verstoren en tot gevolg hebben dat een waardevol stukje landschap en belangrijke habitat zou verdwijnen.

Beoordeling

Het beleid voor de bebouwingsconcentratie Putselaar is vastgelegd in de notitie "Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied". Bij versterking van het lint langs de Putselaarstraat dient rekening te worden gehouden met het behoud van zichtrelaties met name naar het zuiden. Door aansluiting van de ruimte-voor-ruimte kavel aan het bestaande bebouwingslint blijft de zichtrelatie ten oosten van de boerderij op nr. 7 zoveel mogelijk behouden. Verdere uitbreiding van het lint in westelijke richting is niet aan de orde en gezien het bovenstaande niet gewenst.

i. *Architectuur en situering*

Het karakter van de geplande woning wijkt sterk af van de traditionele bebouwing van de Putselaarstraat en detoneert met de monumentale boerderij. De woning is zodanig op de kavel gesitueerd dat vanuit nr. 7 slechts zich zal zijn op de achterkant van de woning. Hetgeen voor beide panden een ongewenste situatie oplevert. Er zijn alternatieve mogelijkheden voor ruimte-voor-ruimte kavels.

Beoordeling

Een oordeel over de architectuur van een bouwplan is vaak smaakgebonden. Om tot een objectief oordeel te komen legt de gemeente Cuijk de bouwplannen voor aan de Welstandscommissie. De Welstandscommissie is een onafhankelijke adviescommissie van deskundigen die het gemeentebestuur adviseert over het uiterlijk van een bouwplan in relatie tot de omgeving. De Welstandscommissie concludeert dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de Welstandscommissie niet in redelijkheid tot dit oordeel heeft kunnen komen. Derhalve is er geen aanleiding om van dit oordeel af te wijken.

Alternatieven zijn slechts aan de orde als de gevraagde ruimte-voor-ruimte kavel niet aanvaardbaar zou zijn. Daarnaast zijn de genoemde percelen niet in eigendom van initiatiefnemer en valt een besluit daarover buiten het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

j. *Commissie Ruimtelijke Kwaliteit*

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwplan tevens voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het advies van deze commissie is bijgevoegd. Naar aanleiding van het advies van de CRK is het bouwplan op delen aangepast.

Na bestudering van de feitelijke bestaande situatie blijft de oorspronkelijke positionering van het bouwvlak gehandhaafd. Het opschuiven van het bouwvlak heeft geen positieve invloed op de bestaande zichtlijn. De bestaande groenblijvende haag evenals het bijgebouw bijbehorende woning nr. 5 vormt een zodanig barrière dat alleen vanaf de voorzijde van de woning (nr. 5) een zichtlijn naar achterliggend landschap en de boerderij van nr. 7 ontstaat. Vanaf het perceel nr. 5 is in de huidige situatie de woonboerderij niet zichtbaar. De privacy van het terras blijft gewaarborgd door het bestaande bijgebouw en de dichtbegroeide haag. Het opschuiven van het bouwvlak naar het zuiden gaat ten koste van de openheid aan de achterzijde, waar in het kader van de landschappelijke inpassing een (kleine) hoogstamfruitboomgaard is gepland.

Het materiaalgebruik, de interne indeling en gevelinrichting van de nieuw te bouwen woning zijn aangepast. Hoewel het bouwplan reeds voldeed aan redelijke eisen van welstand, hebben de aanpassingen geleid tot verdere verbetering van de kwaliteit. Door de aanpassingen wordt gedeeltelijk aan de bezwaren tegemoet gekomen.

Hoewel het bouwplan reeds voldeed aan redelijke eisen van welstand, hebben de aanpassingen geleid tot verdere verbetering van de kwaliteit. Door de aanpassingen wordt enigszins aan bovenstaande bezwaren tegemoet gekomen.

De zienswijzen onder 3 zijn gedeeltelijk gegrond. Door aanpassing van het bouwplan wordt aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet gekomen. In de toelichting van het bestemmingsplan worden paragraaf 2.4.3 en 3.1.2 gewijzigd.

Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan.

Eindconclusie

Ontvankelijkheid

Reclamanten worden in hun zienswijzen ontvankelijk verklaard.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding wordt niet gewijzigd.

Regels

De regels worden niet gewijzigd.

Toelichting

In paragraaf 2.4.3 wordt een beschrijving van de het pand nr. 7 en de wijze waarop rekening is gehouden met de beeldbepalende waarde van het pand. In paragraaf 3.1.2 worden de aanpassingen van het bouwplan verwerkt.

Ambtshalve wijzigingen

Deze bestaan op de eerste plaats uit wijzigingen in naamgeving en de bestandenset vanwege het omzetten van ontwerp-bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding wordt niet gewijzigd.

Regels

Artikel 5.4 ondergeschikte bouwdelen: wordt in overeenstemming gebracht met het moederplan "Buitengebied Cuijk 2010". Een overschrijding van de bouw- of bestemmingsgrens wordt toegestaan tot maximaal 1,50 m.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Cuijk van: 22 april 2013.

Mij bekend,
De griffier,



R.M. van der Weegen

