

Raadsbesluit

Categorie : Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Herstelplan Hogeind
1c, 1d, 1e Oeffelt
Nummer raadsbesluit : RIS 2025-R-27
Agendapunt raad : 13

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2025;

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

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Hogeind 1c, 1d en 1e Oeffelt vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Herstelplan bestemmingsplan Hogeind 1c, 1d, 1e Oeffelt met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuHerHogeind-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. de Welstandsnota Land van Cuijk 2024 te wijzigen waarbij voor het plangebied de aanduidingen G3 boerenerf, agrarisch buitengebied wordt gewijzigd naar W9 individuele woningbouw;
4. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Herstelplan bestemmingsplan Hogeind 1c, 1d, 1e Oeffelt;
5. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden;
6. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om binnen de in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit bekend te mogen maken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 10 april 2025.

De griffier,

Kike Groenewoud- de Best

De voorzitter,

Marieke Moorman

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Herstelplan Hoogeind 1c, 1d en 1e Oeffelt'



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

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogeind 1c, 1d en 1e Oeffelt'. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee ruimte voor ruimte woningen (rvr-woningen) en één rvr-woning in de toekomst middels een wijzigingsbevoegdheid.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1 Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 31 augustus 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl in het Boxmeers weekblad en op de gemeentelijke website. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Hoogeind 1c, 1d en 1e Oeffelt' met IMRO-nummer NL.IMRO.0756.BP21OefHoogeind-ON01.

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

2.2 Ontvangen zienswijzen

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

- a. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch, ontvangen op 7 oktober 2021;
- b. Appellant 2, ontvangen op 6 oktober 2021, hierna: zienswijze 2;
- c. Appellant 3, ontvangen op 8 oktober 2021, hierna: zienswijze 3
- d. Appellant 4, ontvangen op 6 oktober 2021, hierna: zienswijze 4
- e. Appellant 5, ontvangen op 5 oktober 2021, hierna: zienswijze 5

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1 Ontvankelijkheid

Afdeling 3.4 van de Awb is van toepassing. De termijn voor het indienen van zienswijzen is zes weken en begint op de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd (artikel 3:16 Awb). Een zienswijze is tijdig ingediend indien hij voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het eind van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb).

De zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.

3.2 Inhoudelijke beoordeling

3.2.1 Zienswijze Provincie Noord-Brabant

Inhoud zienswijze

1. Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden 'Landelijk gebied-gemengd landelijk gebied', 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'Aardkundig waardevol gebied van toepassing'. Tot slot zijn, voor zover relevant voor onderhavige ontwikkeling, de werkingsgebieden 'Stalderingsgebied' en 'Beperking veehouderij' op de locatie van toepassing.
2. De provincie is van mening, dat ter hoogte van de planlocatie geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Dit in tegenstelling ten noorden van het plangebied, vanaf de N264, waar wel sprake is van een bebouwingslint, maar daarvan maakt de planlocatie geen onderdeel uit. Ook van een kernrandzone is volgens de provincie geen sprake. Uit de definitie van een kernrandzone volgt dat bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied niet kan worden betrokken bij de beoordeling of sprake is van een overgangszone met relatief veel bebouwing. Hierom en gezien de feitelijke situatie kan van een kernrandzone geen sprake zijn. Er is daarom geen sprake van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met artikel 3.80, lid 1, sub b Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).
3. De ruimte voor ruimte titels zijn niet als bijlage voor het bestemmingsplan gevoegd. Hierdoor is niet aannemelijk gemaakt dat met voorliggend plan sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan is derhalve in strijd met artikel 3.80, lid 1, sub a IOV.
4. De planlocatie is gelegen in een waardevol gebied, met enerzijds cultuurhistorische waarden en anderzijds aardkundige waarden. Bij de ontwikkeling van woningen binnen het cultuurhistorische en aardkundig waardevolle gebied kan niet gesproken worden van behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische en aardkundige waarden. Ook zijn er geen maatregelen getroffen ter bescherming van de cultuurhistorische en aardkundige waarden. Het plan verhoudt zich derhalve onvoldoende met de bepalingen in artikelen 3.28 en 3.29 IOV.

Overwegingen

1. In de toelichting van het bestemmingsplan en, voor zover noodzakelijk voor de realisatie van de ruimte voor ruimte woningen, wordt aandacht besteed aan de werkingsgebieden 'Landelijk gebied-gemengd landelijk gebied', 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'Aardkundig waardevol gebied'. In een overleg met de provincie is dit mondeling toegelicht en in de toelichting aangepast. Uit de hoogtekarten blijkt dat het gebied al verschillende malen is gewijzigd. Na de aanleg van het spoor is dit gebied kunstmatig opgehoogd en ook bij dijkverbetering is dit gebeurd. Daarnaast is er een dijkverbetering gepland waarin deze weide

eveneens wordt opgehoogd. Opgemerkt wordt dat deze ophoging nu reeds gerealiseerd had moeten worden door de waterbeheerder om te voldoen aan de waterbeschermingseisen. Met de bouw van de woningen wordt deze laatste ophoging naar voren gehaald. De oorspronkelijke waarden zijn in dit deel van het gebied als gevolg van de uitgevoerde ophogingen niet meer terug te vinden. Door de provincie is dit in het overleg ook onderkend en zoals in de aangepaste toelichting is terug te vinden, is er van een noodzaak voor een verdergaande bescherming of behoud geen sprake meer.

De werkingsgebieden 'Stalderingsgebied' en 'Beperking veehouderij' is voor de ontwikkeling op onderhavige locatie niet van toepassing. In de toelichting is aan deze werkingsgebieden daarom geen aandacht besteed.

2. Ten tijde dat het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogeind 1c, 1d en 1e Oeffelt' ter inzage lag, was de Interim Omgevingsverordening (in werking getreden 5 november 2019) van kracht. In de Interim omgevingsverordening werd ten aanzien van ruimte voor ruimte woningen in Landelijk gebied onder meer bepaald dat deze diende te zijn gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.

Op 11 maart 2022 heeft Provinciale Staten vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de IOV op onderdelen geactualiseerd. Deze wijzigingen zijn op 15 april 2022 in werking getreden.

In die actualisatie van de IOV wordt bepaald dat de realisatie van ruimte voor ruimte woningen plaats dient te vinden op een aanvaardbare locatie. Van een aanvaardbare locatie is sprake als:

- a. De locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, dan wel,
- b. De ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Dit betekent dat, daar waar sprake is van een 'harde' grens tussen stedelijk en landelijk en in het gebied nagenoeg geen bebouwing aanwezig is, er op basis van de oorspronkelijke IOV strikt genomen geen sprake was van een bebouwingsconcentratie. Echter met de aanpassingen in de geactualiseerde IOV is het afwegingskader ruimer geworden en is er geen grondslag meer om het eerder aangehaalde argument in stand te houden. Ook gronden aansluitend op een bebouwingsconcentratie of het stedelijk gebied kunnen worden betrokken. Op de planlocatie is hiervan sprake.

In de 'Structuurvisie Boxmeer 2030' (vastgesteld 12 december 2013) is de zuidkant van Oeffelt aangemerkt als 'kernrandzone, overgangsgebied'. De planlocatie ligt in deze kernrandzone



Kaartje Structuurvisie Boxmeer, ligging kernrandzone en plangebied

Voor de kernrandzones is aangegeven, dat in de randzone rondom de kernen rode ontwikkelingen mogelijk zijn indien deze past binnen de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente. In deze gebieden zal, indien een rode ontwikkeling plaatsvindt, de groene en landschappelijke invulling een extra inspanning vergen.

Met de bij het bestemmingsplan behorende landschappelijk inpassingsplan is hieraan invulling gegeven.

Over vorenstaande heeft overleg met de provincie plaatsgevonden en is geconstateerd dat het plan in overeenstemming is met de IOV, thans TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant.

3. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben potentiële kopers van de rvr-kavels met de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte overeenkomsten afgesloten voor het ter beschikking stellen van drie ruimte-voor-ruimte titels. Inmiddels zijn twee bouwtitels daadwerkelijk aangekocht welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd. De andere potentiële koper is mede als gevolg van de gewijzigde woningmarkt en de gestegen hypotheekrente afgehaakt. Voor de derde rvr-woning zijn nieuwe potentiële kopers aanwezig. Deze potentiële kopers zijn echter gezien het reeds langlopende proces voorzichtig in het aankopen van een bouwtitel. Om deze reden wordt de derde rvr-woningen niet rechtstreeks positief bestemd maar is, in overleg met de provincie, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt o.a. in, dat de derde rvr-woning alleen kan worden gerealiseerd als bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, onder de Omgevingswet een omgevingsvergunning, een aangekochte bouwtitel van de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor ruimte, of diens rechtsopvolger, is gevoegd.

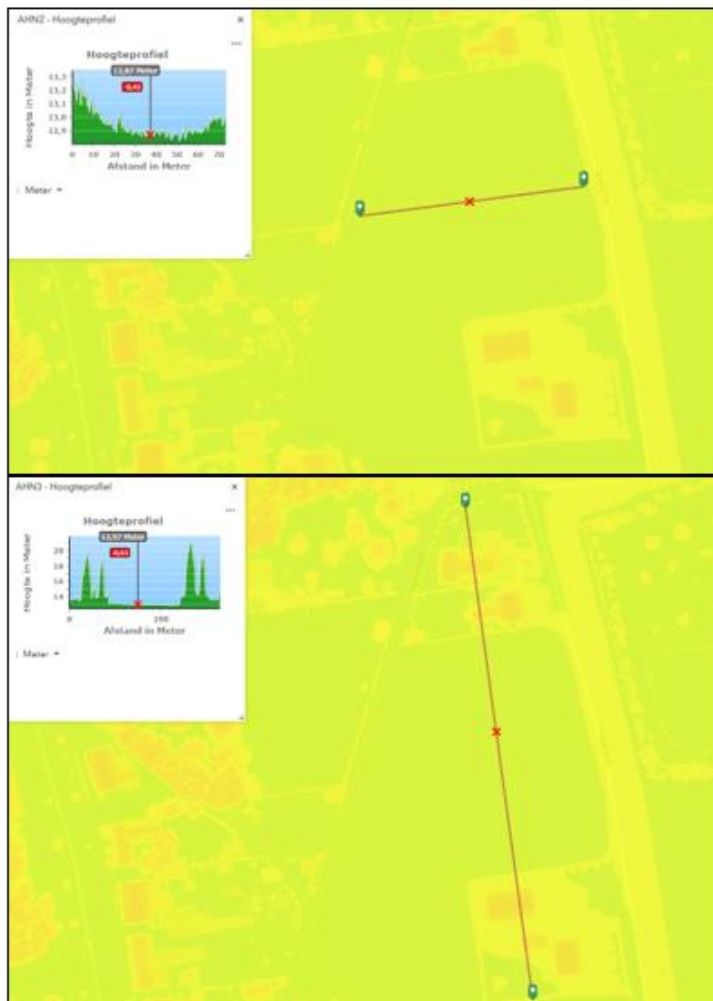
Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid zijn tevens de begrippen 'vorste perceelsgrens' en 'vrijstaande woning' aan artikel 1 begrippen toegevoegd.

Met het aankopen van twee bouwtitels en het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor de derde rvr-woning wordt voldaan artikel 3.79, lid 1, sub a IOV.

4. De toevoeging van de woningen in een open ruimte in een bebouwingslint heeft geen invloed op de cultuurhistorische of aardkundige waarde of betekenis van het gebied. Dit ook mede gezien het feit dat het Waterschap, zoals hiervoor onder punt 1 al is aangegeven, in het kader van de dijkverbetering deze weide wil verhogen om kwel te voorkomen. Als deze bestemmingsprocedure niet zou hebben plaatsgevonden, dan zou de ophoging van de grond al door het waterschap zijn uitgevoerd. Deze infrastructurele ingreep wordt met de woningbouw nu naar voren gehaald in een particulier project.

Daarnaast blijkt uit de hoogtekaart dat de weide een vrij vlak en lager gelegen profiel heeft met een verschil van enkele cm op een diepte van het perceel van gemiddeld 70 meter en daarmee niet herkenbaar is als maasterras tussen de bestaande woningbouw die gemiddeld een meter hoger zijn gelegen door recente ophogingen. Dit komt ook door de eerdere ophoging die in 1867 voor het spoor plaats heeft gevonden. Ondanks dat de historische kaarten dit gebied Hoogveld noemden en daarom ook bebouwd is in het verleden, is de huidige verhoging kunstmatig aangebracht en zal de extra verhoging die er nu gaat komen voor de dijkverbetering eveneens kunstmatig worden aangelegd. Van een cultuurhistorisch vlak of aardkundige waarde is hier geen sprake meer. Dit blijkt ook uit het lengte en dwarsprofiel zoals in onderstaand is weergegeven. Aan de oostzijde is de dijk gelegen, waarmee in dit gebied geen herkenbaar aardkundig waardevol reliëf is waar te nemen.

De oorspronkelijke uitgesleten delen door meandering van de Maas zijn wel westelijker in de Vilt en de Viltse graaf waarneembaar.



Bovenstaande is in overleg met de provincie in de toelichting opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de artikelen 3.28 en 3.29 van de IOV.

3.2.2 Zienswijze 2, 3, 4 en 5

Door appellant 2, 3, 4 en 5 zijn identieke zienswijzen ingediend. De betreffende zienswijzen zijn daarom onderstaand samengevat en beantwoord.

Inhoud zienswijze

1. Appellant betreurt het dat er geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden.
2. Bij het realiseren van drie rvr-woningen op een kavelbreedte van elk 23 meter en een bouwvlak van 17 meter is de ruimte tussen de te bouwen woningen met garages gering.
3. Met de geplande realisatie van 3 rvr-woningen zal er sprake zijn van forse verdichting die niet passend is in het landschappelijk open karakter van het gebied. Hiermee wordt niet voldaan aan artikel 3.80 IOV waarbij als voorwaarde een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen geldt.
4. De realisatie van de drie woningen zorgt voor een ontoelaatbare verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit.
5. Er is niet onderbouwd dat er daadwerkelijk ruimte-voor-ruimte kavels zijn aangekocht.
6. In de toelichting wordt de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie van de Urlingsestraat gelijkgesteld met die van Hoogeind. De situatie op Hoogeind is echter wezenlijk anders. Hoogeind vormt de kernrand van het dorp overgaand in een open agrarisch gebied met zicht op het Maasheggengebied. In dit gebied is verdichting van de bebouwing landschappelijk gezien nog ingrijpender dan op de Urlingsestraat.
De compacte bouw van de drie rvr-woningen is in strijd met de voorwaarden die in de Structuurvisie voor verdichting van het lint van de Urlingsestraat wordt gegeven.
7. Eerdere plannen voor woningbouw op de percelen no. 4610 en 4603 zijn in het verleden consequent afgewezen. Het argument dat het buurtschap Hoogeind nu plotseling versterkt moet worden, lijkt hiermee in strijd.
8. Op korte afstand van het plangebied ligt het Natura2000 gebied Oeffelter Meent. Bij de documenten ontbreekt de Aerius-berekening, die inzichtelijk moet maken of het bouwproject met name in de gebruiksfase, geen nadelige (stikstof) gevolgen veroorzaakt op het Natura2000 gebied.
9. Als gevolg van de realisatie van drie woningen verdwijnt het open karakter van het gebied. De realisatie van slechts één woning is verantwoord.
10. Bij de uitvoeringsaspecten van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een document dat aantoont dat onderzoek naar de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen zoals gesteld in het bodembeleidsplan.
11. De ontwikkellocatie ligt deels in archeologisch onderzoeksgebied A. Toch is er geen archeologisch onderzoek gedaan. Het argument dat het gebied later wordt opgehoogd, is niet afdoende.
12. Het vrije uitzicht op de dijk en achterliggend Maasheggengebied verdwijnt.

Overwegingen

1. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is, in tegenstelling tot de Omgevingswet, participatie niet verplicht. De realisatie van drie rvr-woningen betreft geen gemeentelijk initiatief, maar een particulier initiatief. Het is derhalve aan initiatiefnemer om voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsdialoog te organiseren c.q. de omgeving te informeren. Dit is niet gebeurd met degene die nu zienswijzen indienen, maar wel met directe burens en met iedereen die om (nadere) informatie vroeg. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft er alsnog een gesprek tussen initiatiefnemer en appellanten plaatsgevonden. Eveneens is met appellanten zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg geweest.

2. Het is correct dat in de regels is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken tot in de perceelsgrens gebouwd mogen worden. Dit is de standaard binnen Land van Cuijk en geldt ook voor de percelen van appellanten. Om echter te voorkomen dat aan beide kanten het perceel dicht wordt gebouwd en aan de voorzijde een gesloten front ontstaat is in onderhavig bestemmingsplan specifiek opgenomen, dat bij vrijstaande woningen binnen een strook van 17 meter diep, te rekenen vanaf de voorgevelrooilijn, slechts aan één zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden en dat de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedraagt; buiten voornoemde strook van 17 meter mogen de bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
3. In de IOV die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van kracht was, was in artikel 3.80 lid 1 opgenomen dat:
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. *er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
 - b. *de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
 - c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
 - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

In de op 15 april 2022 in werking getreden IOV is de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning opgenomen in artikel 3.79 en is bepaald dat:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

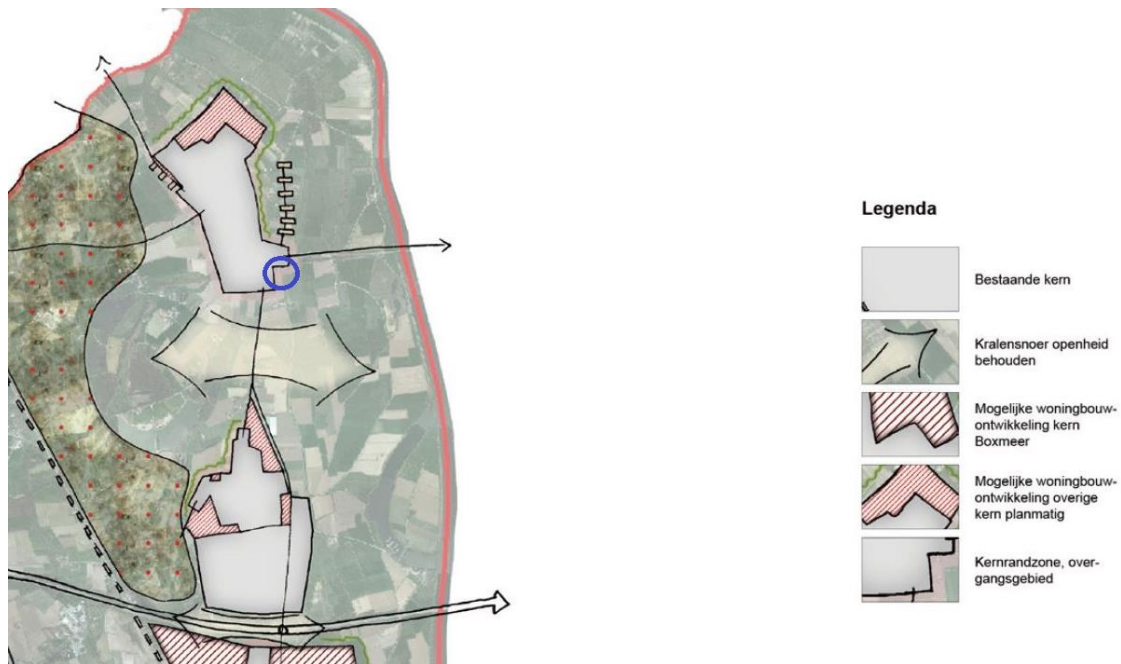
- a. *door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
- b. *op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid; en*
- c. *past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.*

In artikel 3.78, lid 3, waarnaar verwezen wordt is opgenomen, dat er sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Ook gronden aansluitend op een bebouwingsconcentratie of het stedelijk gebied kunnen dus worden betrokken.

Op de planlocatie is hiervan sprake. Overeenkomstig de Structuurvisie Boxmeer 20230 zijn de woningen gelegen in de kernrandzone van Oeffelt. Voor de kernrandzones is aangegeven, dat in de randzone rondom de kernen rode ontwikkelingen mogelijk zijn indien deze past binnen de kwaliteitsdoelstellingen van de gemeente. In deze gebieden zal, indien een rode ontwikkeling plaatsvindt, de groene en landschappelijke invulling een extra inspanning vergen.



Kaartje uit Structuurvisie Boxmeer, kernrandzone in wonen occupatie

De locatie kan beschouwd worden als een versterking van het bestaande lint Hoogeind dat aan weerszijden van de Veerstraat ligt maar aan de zuidzijde grotere ruimten tussen de bebouwing heeft liggen dan aan de noordzijde. Om hierbij het behoud van bestaande kwaliteiten na te streven, zijn er aanvullende landschappelijke inrichtingseisen aan gesteld:

- De bouwvlakken moeten op het Hoogeind zijn geconcentreerd. Bebouwing achter op het perceel is ongewenst.
- De bestaande woningen liggen niet straks op een lijn. Verspringing in de rooilijn dient uitgangspunt te zijn: De verspringing dient minimaal 2 m groot te zijn. Het gegroeide karakter van dit lint met de meer toevallige plaatsing van de hoofdgebouwen dient versterkt te worden.

Het achterste gedeelte dient onbebouwd te blijven. Op deze manier blijft er een groene ruimte tussen de bebouwing aan het Hoogeind en de bebouwing aan de Provincialeweg behouden. Op deze wijze behoudt het lint/buurtschap Hoogeind een losse ligging in het landschap ten opzichte van de lintbebouwing aan de Provincialeweg.

In de IOV is opgenomen dat bij de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning een kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Deze vindt primair plaats doordat een rvr titel staat voor het opruimen van 1.000 m² stallen inclusief het doorhalen van de dierrechten in die stal (en daarmee op en andere locatie). Secundair wordt dit ter plaatse geregeld met een goede inpassing. Met de bij het bestemmingsplan behorende landschappelijk inpassingsplan, die is akkoord is bevonden door de beleidsadviseur natuur, landschap en ecologie en door de provincie is hieraan invulling gegeven en wordt voldaan aan de IOV.

4. De Ruimte voor Ruimte regeling is een beleidsregel van de provincie Noord-Brabant die opgenomen is in de IOV. Met deze regeling is het mogelijk om in ruil voor de sloop van (agrarische) bebouwing in de gemeente of elders in de provincie Noord-Brabant een nieuwe woning te ontwikkelen. De ruimtelijke kwaliteitswinst bij rvr-woningen wordt over het algemeen elders in het buitengebied van de provincie Noord-Brabant behaald omdat door de provincie daar agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Anders dan appellanten veronderstellen hoeft een ruimte-voor-ruimte woning zelf niet noodzakelijkerwijs te leiden tot een ruimtelijke

kwaliteitswinst op de planlocatie.

5. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben potentiële kopers van de rvr-kavels met de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte overeenkomsten afgesloten voor het ter beschikking stellen van drie ruimte-voor-ruimte titels. Inmiddels zijn twee bouwtitels daadwerkelijk aangekocht welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn gevoegd. De andere potentiële koper is mede als gevolg van de lang lopende planologische procedure en de gelijktijd gewijzigde woningmarkt en de gestegen hypotheekrente en bouwkosten afgehaakt. Voor de derde rvr-woning zijn nieuwe potentiële kopers aanwezig. Deze potentiële kopers zijn echter gezien het reeds langlopende proces voorzichtig in het aankopen van een bouwtitel. Om deze reden wordt de derde rvr-woningen niet rechtstreeks positief bestemd maar is in overleg met de provincie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in, dat de derde rvr-woning alleen kan worden gerealiseerd als bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, onder de Omgevingswet een omgevingsvergunning, een aangekochte bouwtitel van de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor ruimte, of diens rechtsopvolger, is gevoegd.

Ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid is tevens het begrip 'voorste perceelsgrens' aan artikel 1 begrippen toegevoegd.

6. De locatie kan beschouwd worden als een versterking van het bestaande lint Hoogeind dat aan weerszijden van de Veerstraat ligt maar aan de zuidzijde grotere ruimten tussen de bebouwing heeft liggen dan aan de noordzijde. Om hierbij het behoud van bestaande kwaliteiten na te streven, zijn er aanvullende landschappelijke inrichtingseisen gesteld:
 - De bouwvlakken moeten op het Hoogeind zijn geconcentreerd. Bebouwing achter op het perceel is ongewenst.
 - De bestaande woningen liggen niet straks op een lijn. Verspringing in de rooilijn dient uitgangspunt te zijn: De verspringing dient minimaal 2 m groot te zijn. Het gegroeide karakter van dit lint met de meer toevallige plaatsing van de hoofdgebouwen dient versterkt te worden.
 - Het achterste gedeelte dient onbebouwd te blijven. Op deze manier blijft er een groene ruimte tussen de bebouwing aan het Hoogeind en de bebouwing aan de Provincialeweg behouden. Op deze wijze behoudt het lint/buurtschap Hoogeind een losse ligging in het landschap ten opzichte van de lintbebouwing aan de Provincialeweg.

Daarnaast zijn de te realiseren woningen, zoals onder punt 3 is vermeld, gelegen binnen de kernrandzone van Oeffelt. Binnen deze kernrandzone zijn rode ontwikkelingen(woningbouw) mogelijk.

7. Eerdere plannen voor woningbouw op de percelen no. 4610 en 4603 zijn in het verleden afgewezen. Bij één perceel is er sprake van tweedelijs bebouwing. (als een hoofdgebouw op zo'n manier wordt ingeplant dat de bouwlijn gelegen is achter de achtergevellijn van andere gebouwen en bijgevolg een tweede bouwlijn creëert). Dit is onwenselijk. Bij het andere perceel wordt de weg naar de betreffende locatie gebruikt als achterontsluiting voor de aanliggende percelen, maar is ongeschikt om als hoofdontsluiting voor een nieuwe woning te fungeren.



8. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gold voor bouwprojecten een wettelijke bouwvrijstelling. Daardoor was het niet nodig om de stikstofdepositie van tijdelijke activiteiten – de bouw, sloop en de aanleg – te berekenen in het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming. In de uitspraak van 2 november 2022, de zogenoemde Porthos uitspraak, heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State echter geoordeeld, dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Initiatiefnemers heeft derhalve een Aerius berekening laten uitvoeren, welke als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd. Geconcludeerd kan worden dat er zowel tijdens de bouwfase als de gebruiksfase geen nadelige effecten te verwachten zijn op het Natura2000 gebied Oeffelter Meent.
9. De bouw van drie ruimte voor ruimte woningen heeft een verdichting van het bebouwingslint tot gevolg heeft maar hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig wenselijke afronding van dit lint. Daarbij wordt het landbouwkundig minder aantrekkelijke en enigszins versnipperd gelegen weide- / akkerperceel met de bij de nieuwe woningen horende inrichtingselementen, zowel voor de beleving van het lint als voor de leefomstandigheden van flora en fauna (diversiteit aan natuurelementen in tuinen), een interessanter gebied dan de bestaande situatie is. Met het toevoegen van maar één woning wordt dit niet bereikt.
10. In de Nota Bodembeleid van de Omgevingsdienst Brabant Noordoost (ODBN), is in paragraaf 4.1 beschreven dat voor het bouwen van (een) woning(en), de gemeente een vrijstelling van (analytisch) bodemonderzoek kan verlenen indien de locatie valt binnen de zone “schone grond/AW2000/Landbouw-natuur” van de Bodemkwaliteitskaart. Dit vanwege het feit dat de bodemkwaliteitskaart voor onverdachte locaties voldoende inzicht geeft in de diffuse bodemkwaliteit. Het plangebied valt binnen deze zone. Om vast te stellen of het plangebied een “onverdachte locatie” betreft, is hiertoe het formulier ‘Historische toets’ ingevuld (bijlage 5 van de toelichting). Op grond daarvan is ter zake de bodemkwaliteit geconcludeerd dat sprake is van een onverdachte locatie en is in het kader van het bestemmingsplan geen nader onderzoek nodig.
11. Op basis van de Archeologisch beleidskaart van de voormalige gemeente Boxmeer is het plangebied gelegen in Archeologisch onderzoeksgebied A. In de bestemmingsplanregels is dit

vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dit betekent, dat bij ingrepen die betrekking hebben op de onderstaande punten archeologisch onderzoek noodzakelijk is:

- het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord wordt tot een grotere diepte dan 50 centimeter;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord wordt tot een grotere diepte dan 50 centimeter;
- het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt.

De regeling zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' betreft een 'en' bepaling. Dit betekent dat aan beide bepalingen (2.500 m² en 50 cm) moet worden voldaan om een archeologisch onderzoek te verlangen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan blijft de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3' gehandhaafd. De vorengenoemde bepalingen ten zien van bodemingrepen, etc. blijven derhalve ook na vaststelling van het bestemmingsplan van kracht.

12. Het is correct dat appellanten op dit moment in meer en minder mate uitzicht hebben op de dijk en het achterliggende Maasheggengebied. Door het realiseren van de woningen kan dit worden belemmerd, al is dit uitzicht als gevolg van aanwezige beplanting en bijgebouwen thans ook deels niet aanwezig. Het is echter vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat het belang dat appellanten bij het behoud van hun uitzicht betrokken moet worden in de belangenafweging. Met het realiseren van de woningen wordt voorzien in de woningbehoefte die voor Oeffelt wordt voorzien. Uit de in paragraaf 2.4.3 van de toelichting beschreven Markscan in- en uitbreidingslocaties blijkt deze behoefte. Bij deze belangenafweging hechten wij een zwaarder gewicht aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor in een woningbehoefte met een landschappelijke inpassing wordt voorzien.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Toelichting

Plangebied en geldend bestemmingsplan

De luchtfoto (figuur 1.4) in paragraaf 1.2 Plangebied en geldend bestemmingsplan is vervangen door een recentere luchtfoto.

Inrichtingsplan kavel

Bij het inrichtingsplan van de kavel op pagina 3 is vermeld, dat over de gehele breedte van het perceel een strook van ca. 2,5 meter wordt overgedragen aan de gemeente Land van Cuijk ten behoeve van de realisatie van een wadi en leidingenstrook ten behoeve van riolering. In overleg met het waterschap is het rioleringsplan gewijzigd. Er wordt een hemelwaterafvoer (HWA) aan de achterzijde maar op eigen terrein geïnfiltreerd. De toelichting is hierop aangepast

Waterhuishouding

In paragraaf 3.2.5 staat vermeld dat op basis van de Keur van het waterschap Aa en Maas bij een toename van het verharde oppervlakte tussen 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen genomen moeten worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. In 2021 is het waterschapsbeleid op dit punt gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Dit betekent dat ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht kan gelden.

Er worden infiltratievoorzieningen buiten Beschermingszone A van de waterkering gerealiseerd. Het plan is daarmee in overeenstemming met de keur van het waterschap. In paragraaf 3.2.5 is de grens van 2.000 m² gewijzigd in 500 m².

Vanaf 18 maart 2023 geldt voor berging van hemelwater het 'Beleidsplan Hemelwaterbeleid 2023'. In dit beleidsplan is opgenomen dat voor inbreidingen in het buitengebied al het hemelwater op eigen terrein wordt geborgen. De toelichting is hierop aangepast.

Verkeer en parkeren

Op 2 november 2023 is de 'Nota Parkeernormen 2023 Land van Cuijk' vastgesteld en is de 'Nota Parkeernorm Boxmeer 2015' vervallen. De toelichting is hierop aangepast.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed, bodem en water. En regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving. Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels is door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien.

Een bestemmingsplan, een wijzigingsplan en uitwerkingsplan dat in werking is (van kracht is) geldt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, onder g, h en i, van de Invoeringswet Omgevingswet. Dit zijn alle bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen die op 1 januari 2024 zijn vastgesteld op grond van de Wro en van kracht zijn.

Het omgevingsplan vervangt derhalve het geldende bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Lopende procedure

Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan van kracht is (artikel 4.103, lid 1 Invoeringswet Omgevingswet).

Voorliggend bestemmingsplan heeft van 1 september 2021 tot en met 12 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen en dus is op onderhavig bestemmingsplan de Omgevingswet niet van toepassing.

In de toelichting is in paragraaf 2.1.6 een tekstpassage hierover opgenomen.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gelijktijdig met de invoering van de Omgevingswet is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie van kracht geworden. Deze Omgevingsverordening vervangt de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

De Omgevingsverordening kent geen eigen overgangsrecht voor bestemmingsplannen die nog op grond van de Wro, voor de inwerkingtreding van deze verordening in procedure zijn gebracht. De Omgevingswet kent daarvoor reeds overgangsrecht: voor die plannen blijft het recht gelden, dat gold ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 10.12 van de Omgevingsverordening is dit als zodanig geregeld.

Voorliggend bestemmingsplan heeft voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage gelegen en dus is de IOV van toepassing.

In de toelichting is in paragraaf 2.2 een tekstpassage hierover opgenomen.

Onderzoeken

De volgende onderzoeken zijn geactualiseerd en als bijlage bij de toelichting gevoegd.

1. Quicksan Flora en Fauna, Venterra BV d.d. 28 februari 2028.
2. Historische bodemtoets d.d. 11 februari 2024
3. Quicksan wegverkeerslawaaï, Derks Advies BV d.d. 26 februari 2024.
4. AERIUS berekeningen, d.d. 12 februari 2024

(Voor)overleg

Aan hoofdstuk 5 toegevoegd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en dat voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar onderhavige Nota van zienswijzen en wijzigingen. Daarnaast heeft een extra overleg met de provincie plaatsgevonden over hun zienswijze. en de toelichting en planregels zijn in overeenstemming aangepast.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan 'Hoogeind 1c, 1d en 1e Oeffelt' met IMRO-nummer

NL.IMRO.1982.BPBuHoogeind-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld, met de volgende wijzigingen:

5.1 Toelichting

- In paragraaf 1.2 'Plangebied en geldend bestemmingsplan' is onder het kopje Inrichtingsplan kavel de tekstpassage aangepast in verband met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de derde rvr-woning.
- De luchtfoto (figuur 1.4) in paragraaf 1.2 Plangebied en geldend bestemmingsplan is vervangen door een recentere luchtfoto.
- In paragraaf 1.2 is de tekstpassage inzake Inrichtingsplan kavel gewijzigd en is opgenomen dat infiltratie van hemelwater op eigen terrein plaatsvindt.
- In hoofdstuk 2 is een nieuwe paragraaf 2.1.6 Omgevingswet toegevoegd.
- In paragraaf 2.2 zijn de tekstpassage inzake 'Cultuurhistorisch vlak en Aardkundig waardevol gebied' en Landelijk gebied aangepast.
- Er is een nieuwe paragraaf 2.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant toegevoegd.
- In paragraaf 2.2.4 is aandacht besteed aan de op 11 maart 2022 gewijzigde IOV.
- In verband met wijziging van de keur zijn genoemde oppervlakte in paragraaf 3.2.5, wanneer compenserende maatregelen voor waterberging genomen moet worden, aangepast.
- In paragraaf 3.2.4 Verkeer en parkeren is de verwijzing naar de Nota parkeernormen aangepast aan de onlangs vastgestelde Nota Parkeernormen 2023 Land van Cuijk.
- Hoofdstuk 5 (Voor)overleg is i.v.m. terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan aangepast.
- De certificaten voor de aangekochte rvr-titels zijn in bijlage 6 opgenomen.
- De bijlagen 1, 3, 5 en 6 zijn geactualiseerd

5.2 Regels

- In de begripsbepalingen zijn begrippen opgenomen voor voorste perceelsgrens en vrijstaande woning.
- In artikel 5 Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van de derde rvr-woningen.

5.3 Verbeelding

- Voor de wijzigingsbevoegdheid is de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' opgenomen.