

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Buitengebied Oploo, Lindelaan 3

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
- Bijlagen

Ons kenmerk
Z/23/114352
D/24/1893005

Onderwerp
Nota van zienswijzen en
wijzigingen

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oploo, Lindelaan 3. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een paardenhouderij (geen manage) in het africhten en stallen van paarden (pension). Op dit moment is nog een intensieve veehouderij toegestaan.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 12 december 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Buitengebied Oploo, Lindelaan 3 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuLindelaan3-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



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 11 januari 2024, hierna: zienswijze 1.

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 einde 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 zienswijze is voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

- a. Het plan voldoet nog niet aan de Interim omgevingsverordening (IOV). De Artikelen 3.5 tot en met 3.8 IOV maken onderdeel uit van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Wij merken op dat een toelichting op deze basisprincipes in de toelichting ontbreekt en vragen u daarom dit nader te onderbouwen. Dit alles met het doel ter versterking van de omgevingskwaliteit.
- b. Artikel 3.9 IOV beschrijft dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Ter plaatse is sprake van een omschakeling van een intensieve veehouderij naar een agrarisch verwant bedrijf. Dit behoort toe tot de 3e categorie. Dit betekent dat de omvang van de “kwaliteitsverbetering landschap” maatregelen berekend moeten worden ten opzichte van de behaalde bestemmingswinst. De gemaakte berekening is niet correct. De berekening moet toegepast worden op basis van het actuele gemeentelijke beleid.
- c. Het landschappelijk inpassingsplan is nog niet voldoende. Een goede inpassing dient gebaseerd te zijn op een analyse van het landschap en met name van de structuren die daarin voorkomen. Deze analyse ontbreekt. Daarnaast is het toevoegen van voornamelijk lage beplanting niet voldoende omdat het niet voldoende het zicht aan het bedrijf onttrekt.



Meer een afwisseling met bomen, in de vorm van een soort bosplantsoen of een semihoutwal is wenselijk.

- d. Het onderhouden van de landschappelijke inpassing dient geborgd te worden in de regels.

Overwegingen

a. De toelichting is aangevuld op toetsing aan de artikelen 3.5 tot en met 3.8 IOV.

b. De berekening om de omvang te bepalen van de investering in 'kwaliteitsverbetering landschap' maatregelen, is aangepast naar de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk 2023'. Hieruit komt naar voren dat sprake is van een waardevermeerdering. Deels vindt kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van natura, door sloop van bebouwing, verwijderen van verharding en aanplant en onderhoud van beplanting. Omdat niet het volledig te investeren bedrag wordt gehaald met de genomen maatregelen, wordt het resterende bedrag afgedragen in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit.

c. In het bij het bestemmingsplan als bijlage bij de regels toegevoegde landschappelijk inpassingsplan heeft een analyse plaatsgevonden van het landschap. Hierbij is de historie van het landschap, ontwikkeling van bebouwing en landschapselementen en positie van de locatie in het landschap geanalyseerd. Deze analyse is voldoende en uit het landschappelijk inpassingsplan komt duidelijk naar voren hoe de voorgenomen maatregelen hierop zijn gebaseerd. Om deze reden heeft dit niet tot aanpassingen geleid. Wel is de vorm van de landschappelijke inpassing aangepast. De struweelhaag rond de watersilo en de groensingel aan de zuidwest- en zuidoostkant worden gerealiseerd middels aanplant van bosplantsoen. De struweelhaag moet onderhouden worden op een hoogte van minstens 200 cm. In de groensingel zijn boomvormers meegenomen. Door deze maatregelen wordt de beplanting hoger en wordt de bebouwing beter ingepast.

d. In de regels is geborgd dat de landschappelijke inpassing tevens moet worden onderhouden.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is *wel* aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied Oploo, Lindelaan 3 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuLindelaan3-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Totaallijst van alle wijzigingen op basis van de zienswijze:

- In de toelichting is paragraaf 3.2.4 aangevuld met toetsing aan artikelen 3.5 t/m 3.8 van IOV. Daarnaast zijn in paragrafen 2.2 en 3.4.2



de uitwerking van de landschappelijke inpassing en de berekening van de kwaliteitsverbetering aangepast.

- De struweelhaag rond de watersilo en de groensingel aan de zuidwest- en zuidoostkant zijn aangepast in het landschappelijk inpassingsplan, welke is toegevoegd als bijlage bij de regels en toelichting.
- In de regels is het onderhoud van de beplanting vastgelegd in artikel 3.4.3.

Bijlagen

Zienswijze 1 Provincie Noord-Brabant



Zienswijze 1 Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Land van Cuijk
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Oploo, Lindelaan 3

Datum

11 januari 2024

Ons kenmerk

C2326598/5841316

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

I. (Ivan) Schalk

Telefoon

(06) 27 74 51 12

Email

ISchalk@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Oploo, Lindelaan 3' ligt tot en met 23 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Buitengebied Oploo, Lindelaan 3 voorziet in de realisatie van een paardenhouderij (geen manege) in het africhten en stallen van paarden (pension). Nu is er nog een intensieve veehouderij toegestaan. Tevens wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Dit binnen het Gemengd landelijk gebied.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Wij zijn van mening dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening. Hieronder geven wij aan op welke onderdelen het plan niet voldoet en waar eventueel aanpassing van het plan of een nadere onderbouwing nodig is.



Basis op orde

De Artikelen 3.5 tot en met 3.8 IOV maken onderdeel uit van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Wij merken op dat een toelichting op deze basisprincipes in de toelichting ontbreekt en vragen u daarom dit nader te onderbouwen. Dit alles met het doel ter versterking van de omgevingskwaliteit.

Datum

11 januari 2024

Ons kenmerk

C2326598/5841316

Landschappelijke inpassing

Artikel 3.9 Iov beschrijft dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient aangelegd, onderhouden en duurzaam in stand te worden gehouden en voorzien te zijn van een adequate borging in het plan.

De basis van welke maatregelen nodig zijn voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn ingedeeld in categorieën. Ter plaatse is sprake van een omschakeling van een intensieve veehouderij naar een agrarisch verwant bedrijf. Dit behoort toe tot de 3^e categorie. Dit betekent dat mate/omvang van de "kwaliteitsverbetering landschap" maatregelen berekend moeten worden ten opzichte van de behaalde bestemmingswinst. Deze maatregelen staan los van het algemene uitgangspunt dat elke nieuwe ontwikkeling goed landschappelijk ingepast moet zijn.

De berekening die nu in 3.4.2 van de toelichting is toegevoegd is niet correct. Een agrarisch verwant bedrijf heeft een andere waarde dan een agrarisch bedrijf. Ook zien wij dat u uw eigen actueel beleid niet toepast. U maakt nog gebruik van de oude regeling uit één van de voormalige gemeenten. In uw huidige beleid zitten overigens de juiste bedragen per bestemming.

Qua inhoud van de tot nu toe voorgestelde maatregelen het volgende. Een goede inpassing dient gebaseerd te zijn op een analyse van het landschap en met name van de structuren die daarin voorkomen. Deze ontbreekt waardoor niet duidelijk is waar de maatregelen op zijn gebaseerd. De voorliggende maatregelen zijn relatief beperkt en zien niet toe op het écht inpassen van het bedrijf, maar op het voornamelijk toevoegen van lage beplanting rondom de bebouwing. U zult begrijpen dat lage beplanting het zicht niet aan het bedrijf onttrekt en heeft in die hoedanigheid dan ook niet veel nut. In afwisseling met bomen, door een soort bosplantsoen te creëren of een semi-houtwal zou dat wel kunnen doen, maar dat ligt niet voor. Kortom de inpassing is nog niet goed, want het heeft geen meerwaarde voor het landschap.

Wij constateren in het plan weliswaar een borging van een landschappelijke inpassing, echter dat deze maatregelen ook onderhouden moeten blijven ontbreekt nog aan de regels. Wij verzoeken u dit aan te vullen.



Provincie Noord-Brabant

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

11 januari 2024

Ons kenmerk

C2326598/5841316

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.