

Nota van zienswijzen Buitengebied Wilbertoord, Van Ophovenlaan 66

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/23/136601 -
D/24/2026345 /
RIS 2024-R-110a

Onderwerp
Nota van zienswijzen
bestemmingsplan
Buitengebied
Wilbertoord, Van
Ophovenlaan 66

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wilbertoord, Van Ophovenlaan 66. Dit bestemmingsplan voorziet in de omschakeling van een voormalige intensieve veehouderij naar de bestemming Wonen. In dat kader wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en zal een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 19 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 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Buitengebied Wilbertoord, Van Ophovenlaan 66 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuOphovenlaan66-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:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, ontvangen op 15 januari 2024, hierna: zienswijze 1.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

Ingevolge artikel 3.6 van de IOV, dient een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling toepassing te geven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe is één van de basisprincipes van de IOV en al geruime tijd in het provinciale beleid verankerd. Het optimaal benutten van de bebouwde omgeving, en het daarbij toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik draagt bij aan de openheid en kwaliteit van het buitengebied.

In de vooroverlegreactie is een opmerking gemaakt over zorgvuldig ruimtegebruik, een kleinere woonbestemming en om die reden andere te behouden bijgebouwen dan een gedeelte van de shed helemaal achter op het terrein, waardoor de zeer grote woonbestemming noodzakelijk is.

Indiener is dan ook van mening dat het voorliggend plan niet past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.9 van de IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Over de uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn met gemeenten in de regio Noordoost-Brabant afspraken gemaakt.

In de toelichting bij het plan is opgenomen dat er binnen de woonbestemming van 5000 m² sprake is van 500 m² resterende bebouwing. Indiener is van mening dat de bebouwing direct achter de woning groter is dan de 200 m² zoals aangegeven in de toelichting bij het plan. Dit houdt in dat er met de 300 m² die behouden blijft van de huidige shed achter op het perceel er in de toekomstige situatie sprake is van meer dan 500 m² aan bijgebouwen.



Daarover merkt indiener het volgende op, als er sprake is van meer dan 500 m² aan bijgebouwen dan is indiener van mening dat er, ook gezien de omvangrijke woonbestemming, sprake is van een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap en niet van een categorie 2 ontwikkeling.

Met de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in het plan is niet voldaan aan de vereisten van een categorie 3 ontwikkeling in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Indiener is dan ook van mening dat vooralsnog niet duidelijk is of de ontwikkeling past binnen de voorwaarden van artikel 3.9 van de IOV.

Overwegingen

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende bebouwing.

Voorliggend plan voorziet in de sloop van zeer veel voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Slechts een klein gedeelte (circa 300 m²) blijft behouden voor privégebruik bij de woning. De resterende bebouwing is wellicht niet optimaal geconcentreerd waardoor een grotere woonbestemming noodzakelijk is, maar het bestemmingsvlak wordt aanzienlijk verkleind en voldoet qua maatvoering aan de voorwaarden horende bij de omschakeling van Agrarisch naar Wonen. Het bestemmingsvlak wordt namelijk verkleind tot 5000 m² en de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt tot maximaal 500 m². Het initiatief voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing, maar enkel hergebruik van bestaande gebouwen die voor het beoogde privégebruik eveneens toereikend zijn. De resterende bebouwing wordt tevens goed landschappelijk ingepast en er is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Om deze redenen achten wij een aanpassing van het plan ten aanzien van dit onderdeel van de zienswijze niet noodzakelijk.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.9 van de IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd. Over de uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn met gemeenten in de regio Noordoost-Brabant afspraken gemaakt. In de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk 2023, is binnen de Brabantbrede werkafspraken en uitgangspunten het wenselijke maatwerk voor de gemeente Land van Cuijk verwerkt.



De voorgestane ontwikkeling behoort op basis van de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk 2023 tot een categorie 2 ontwikkeling;

- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf in bestemming wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

De beoogde woonbestemming heeft een oppervlakte van 5000 m² en er blijft maximaal 500 m² aan bijbehorende bouwwerken behouden.

Het te behouden gebouw achter de woning heeft een oppervlakte van 200 m². Aan het gebouw zit echter nog een overkapping. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte aangegeven dat de overkapping niet meetelt voor het aantal m² aan bijbehorende bouwwerken. Een overkapping is echter een bouwwerk geen gebouw zijnde. De overkapping zal derhalve worden gesloopt, waardoor er 500 m² aan bijbehorende bouwwerken resteert. Paragraaf 3.1 van de plantoelichting is hierop aangepast. Regels en verbeelding blijven ongewijzigd. In artikel 4.2.4 van de planregels is reeds geborgd dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 500 m² mag bedragen.

Verwerking in bestemmingsplan

In paragraaf 3.1 van de toelichting is aangetoond dat maximaal 500 m² aan bijbehorende bouwwerken behouden blijft. Regels en verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied Wilbertoord, Van Ophovenlaan 66 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuOphovenlaan66-VA01 kan ongewijzigd worden vastgesteld:

- Paragraaf 3.1 van de plantoelichting is aangepast. In deze paragraaf is duidelijk(er) aangegeven dat maximaal 500 m² aan bijbehorende bouwwerken resteert en dat de overkapping wordt verwijderd.

Bijlagen

-