

Raadsbesluit

Categorie : Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Buitengebied Sint
Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67
Nummer raadsbesluit : RIS 2024-R-66
Agendapunt raad : 26

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 april 2024;

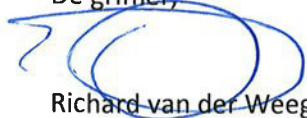
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. de Nota van zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 vast te stellen;
2. bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuPastJacobsst67-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67;
4. 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;
5. het beeldkwaliteitsplan Pastoor Jacobsstraat 67 Sint Hubert vast te stellen en op te nemen als aanvullende bijlage in de Welstandsnota;
6. te besluiten dat er geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden.

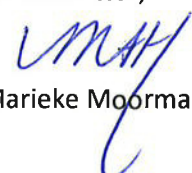
Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 13 juni 2024.

De griffier,



Richard van der Weegen

De voorzitter,



Marieke Moorman

Nota van zienswijzen – Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67

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

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67. Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, waarbij de akkerbouwbedrijf wordt voortgezet inclusief verbouw/nieuwbouw van de loodsen. De aanduidingen 'veehouderij' en 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd van het bestemmingsplan. In ruil voor het staken van de intensieve veehouderij activiteiten op locatie wordt aan beide zijden van het perceel een nieuwe vrijstaande woning ontwikkeld conform de provinciale Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit.

Ons kenmerk
Z/21/285465 -
D/24/1885119
/ RIS 2024-R-
66a

Onderwerp
Nota van zienswijzen

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid zijn op 08 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 09 december 2023 tot en met 19 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuPastJacobsst67-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde ontwerpbesluiten kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende zienswijze ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch, ontvangen op 2 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	Overwegingen	Verwerking in bestemmingsplan
Landschappelijke inpassing <i>Fruitboomgaarden</i> De fruitboomgaarden ogen nog altijd als een vreemd geheel als het gaat over de landschappelijke inpassing. Dit zijn bij uitstek maatregelen waar het landschap weinig aan heeft, en voornamelijk voor het eigen genot worden opgericht. Dit geldt voornamelijk bij de oostelijke woning omdat het daar aan de achterzijde gerealiseerd wordt. Dit element kunnen wij daarom nog steeds niet als inpassing meerekenen en wij delen uw visie hierop dan ook niet. De fruitboomgaard aan de westzijde is aan de voorzijde gesitueerd. Ondanks dat fruitboomgaarde niet onze voorkeur geniet, achten we in dit geval deze wel voorstelbaar.	Een boomgaard met kruidenmengsel al dan niet omzoomd met een haag zorgt juist in z'n algemeenheid voor een goede overgang van erf naar omliggend landschap en is bovendien visueel aantrekkelijk en sluit meestal aan bij bestaande situaties en achterzijden van aanliggende percelen. Het element speelt zeker een rol bij inpassingen en heeft zeker duidelijk wel een landschappelijke- en ecologische betekenis op (boeren)erven. Om toch tegemoet te komen aan de zienswijze heeft het onze voorkeur om een ander landschapselement toe te passen en niet te gaan voor een verplaatsing van deze boomgaard naar de voorzijde, aangezien hier ook minder ruimte aanwezig is en anders in de ogen van de provincie er geen verbetering wordt doorgevoerd en er een spiegeling ontstaat. Er moet wel voor worden gewaakt dat de openheid gewaarborgd blijft, dus ons inziens slechts enkele solitaire bomen en een geschoren haag toepassen. Het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan dienen derhalve worden aangepast. Tevens zal de verbeelding worden aangepast en wordt aan de achterzijde buiten het bouwvlak de bestemming Groen toegepast in combinatie met de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing 2'.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
<i>Meerwaarde creatie</i> Meerwaarde creatie bij de landschappelijke inpassing is in onze vorige reactie ook aan	Achter de woonbouwvlakken wordt de bestemming gewijzigd in Groen, waardoor het vergunningsvrij bouwen hier niet is toegestaan. Daarnaast wordt	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.



bod gekomen. De nota van beantwoording gaat hier weliswaar op in, echter zijn er nog steeds fundamentele zaken die niet bijdrage aan de gewenste omgevingskwaliteit. Er zijn nog steeds onderdelen die wel als meerwaarde goed bedoeld zijn en berekend worden, echter vanwege de plan-juridische opzet niet toekomstbestendig zijn. Bijvoorbeeld achter de woonbouwvlakken. Daar zijn twee elementen ingetekend. Echter als de ondergrond een woonbestemming blijft, kunnen er ook (vergunning vrij) bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit zal ernstigs afbreuk doen aan de meerwaarde, kwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, het cultuurhistorisch waardevol gebied als ook de inpassing als geheel. U zult hierin een keuze moeten maken. Wij zien de inpassing nu voornamelijk als tuininrichting bij de nieuwe woningen.	de gebiedsaanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing 2' eveneens aangepast.	
Bovendien ontbreekt in de planregels een zorgvuldige bescherming en instandhouding van de landschappelijke inpassing.	Artikel 5.3.4 van de planregels is aangepast	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
Wat ons ook opgevallen is dat er binnen de groenbestemming overkappingen toegestaan zijn, wij willen u vragen dit te verbieden. De realisatie van	Artikel 4.2.1. sub e. van de planregels wordt verwijderd.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.



overkappingen zal het gebruik als tuin naast de woningen doen stimuleren en draagt niet bij aan de openheid en die we gezamenlijk nastreven en doet afbreuk aan de landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit		
Ook staat de bestemmingsomschrijving van 4.1 een te ruim gebruik toe in een landschappelijke inpassing.	Artikel 4.1 van de planregels is aangepast.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
<i>Wadi's</i> U schrijft in uw nota van beantwoording dat, conform onze vooroverlegreactie, de wadi's niet behoren tot de kwaliteitsverbetering. Wij waarderen het dat u deze alsnog wilt borgen, ook op verzoek van het Waterschap. Wat u verderop nog kunt lezen is dat wij niet geheel duidelijk hebben of u de wadi's en het onderhoud uit de maatwerk berekening gehaald heeft.	Bijlage 4 behorende tot BP toelichting wordt aangepast.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
<i>Borging</i> Wij lezen dat de voorwaardelijke verplichting zoals beschreven in 1d van de Nota van beantwoording op het oostelijke perceel niet is zoals het westelijke deel. Graag dit in overeenstemming brengen.	De verbeelding wordt aangepast, waarbij de woning (aan oostzijde) boven het bouwvlak de gebiedsaanduiding overige zone – landschappelijke inpassing 2 krijgt. Tevens wordt in lijn met eerdere feedback de woonbestemming aan de noordzijde van de oostelijke woning aangepast van 'wonen' naar 'groen – landschapselement'.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.



Maatwerkregeling en berekening (Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit) U hanteert een verkeerd artikel en uitgangspunt met betrekking tot de sloopkosten van bedrijfsbebouwing. Uw onderbouwing in de nota van beantwoording is eveneens niet goed. Deze ontwikkeling is geen beëindiging van een agrarisch bedrijf. Een akkerbouwbedrijf blijft aanwezig. U kunt dan ook nooit gebruik maken van artikel 3, lid 2, onder a van de Beleidsregel. Deze ontwikkeling kan hoogstens op basis van artikel 3, lid 2, onder d (de overige gevallen) geschaard worden. Wij adviseren u de toelichting van de beleidsregel hierover na te slaan. Als de letter van de toelichting volledig toegepast wordt valt deze ontwikkeling zelfs hier ook net niet in. Maar wij zien de meerwaarde voor de omgevingskwaliteit in dit specifieke geval wel. Vandaar dat we toepassing van artikel 3, lid 2, onder d voorstelbaar achten.	Naar aanleiding van de zienswijze is er intensief overleg gevoerd tussen provincie en gemeente. De conclusie is als volgt: - Er is geen sprake van een beëindiging van een agrarisch bedrijf, dus dient artikel 3, lid 2 onder d (overige gevallen) toegepast te worden. - Er is geen sprake het wijzigen of omzetten van de bedrijfswoning, dus de extra 250 m2 in te leveren sloopmeters is niet van toepassing. - In te brengen sloopmeters bedraagt 935 m2 na aftrek van de nieuwe planologische bouwmogelijkheden ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. - Berekeningen landschappelijke inpassing zijn conform stila uitgevoerd. - Bodemonderzoeken en bodemsanering telt niet mee in fysieke tegenprestatie. - Het bedrag voor de aanschaf van een resttitel mag ook in een gemeentelijk kwaliteitsfonds worden gestort. Paragraaf 3.2 toelichting, bijlage 3, bijlage 4 en bijlage 5 behorende tot BP toelichting worden aangepast.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
Wat u wel kunt opvoeren voor de sloopkosten van bedrijfsgebouwen is 685m2 (1.570m2 (bestaand)– 250m2 (basisinspanning) – 635m2 (toekomstig planologische mogelijkheden)	Naar aanleiding van de zienswijze is er intensief overleg gevoerd tussen provincie en gemeente. De conclusie is als volgt: - Er is geen sprake het wijzigen of omzetten van de bedrijfswoning, dus de extra 250 m2 in te leveren sloopmeters is niet van toepassing.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.



bedrijfsbebouwing). Dit is een herhaling van onze vooroverleg reactie.	- In te brengen sloopmeters bedraagt 935 m2 na aftrek van de nieuwe planologische bouw mogelijkheden ten behoeve van het akkerbouwbedrijf. Paragraaf 3.2 toelichting, bijlage 3, bijlage 4 en bijlage 5 behorende tot BP toelichting worden aangepast.	
U kunt verder verhardingen opvoeren welke buiten het nieuwe bouwvlak komen te liggen en planologisch niet meer terug kunnen keren (herhaling van de vooroverlegreactie).	In lijn met het gevoerde overleg tussen provincie en gemeente wordt bijlage 5 behorende tot de bestemmingsplan toelichting aangepast.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
Opgevoerde landschappelijke maatregelen De opgevoerde kosten voor landschappelijke maatregelen kloppen nog steeds niet. Nog steeds wordt voor de inpassing 10 jaar beheerskosten opgevoerd. Dit mag tot maximaal 6 jaar	Bijlage 4 behorende tot de bestemmingsplan toelichting wordt aangepast naar 6 jaar.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
Ook de optelsom hoe gekomen tot € 59.974,96 is onoverzichtelijk en klopt onzes inziens niet. Wij zullen hierover met u zeker in overleg moeten gaan. Wij zijn graag bereid om actief u hierin te begeleiden.	In lijn met het gevoerde overleg tussen provincie en gemeente is geconcludeerd dat de berekeningen landschappelijke inpassing conform stila zijn uitgevoerd. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op dit onderdeel.	Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.
<i>Overig in overleg</i> Bij deze post merken wij op dat de bodemsanering niet meegerekend kan worden.	Hier is geen sprake van een fysiek waarneembare kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Bijlage 5 zal op dit punt worden aangepast.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.
<i>Resttitel</i> De noodzakelijk aan te kopen resttitel dient nog aangekocht te worden zoals u omschrijft. Dit moet echter wel vóór dat het	In lijn met het gevoerde overleg tussen provincie en gemeente is geconcludeerd dat het bedrag voor de aanschaf van een resttitel ook in een gemeentelijk kwaliteitsfonds mag worden gestort. Paragraaf 3.2 toelichting en bijlage 5 behorende tot BP toelichting worden aangepast.	Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.



plan vastgesteld wordt en op basis van het juiste nog overeen te komen bedrag.		
--	--	--

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuPastJacobsst67-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Totaallijst van alle wijzigingen op basis van de zienswijze:

Toelichting:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPBuPastJacobsst67-VA01

Regels:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPBuPastJacobsst67-VA01
- Artikel 5.3.4 van de planregels is aangepast (zorgvuldige bescherming en instandhouding van de landschappelijke inpassing)
- Artikel 4.2.1. sub e. van de planregels wordt verwijderd
- Artikel 4.1 van de planregels wordt aangepast

Verbeelding:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.BPBuPastJacobsst67-VA01
- de oostelijke woning boven het bouwvlak krijgt de gebiedsaanduiding overige zone – landschappelijke inpassing 2
- achter het woonbouwvlak van de oostelijke woning wordt de bestemming gewijzigd in 'Groen – Landschapselement' in combinatie met de



gebiedsaanduiding overige zone – landschappelijke inpassing 2

Bijlage 3 Inrichtingsplan:

- onderdeel 10 Hoogstam fruitboomgaard is gewijzigd in enkele solitaire bomen en een geschoren haag.
- de bestemmingsplan verbeelding wordt hierop aangepast qua enkelbestemming en gebiedsaanduiding.

Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan:

- de impressies van het inrichtingsplan zijn aangepast.
- berekeningen van Borgerink Groendesign zijn aangepast
- overzicht beplantingsplannen zijn aangepast
- aanleg wadi's wordt uit berekening verwijderd
- berekening beheerskosten aangepast naar 6 jaar

Bijlage 5 berekening fysieke tegenprestatie:

- berekening is aangepast
- er is geen sprake van een beëindiging van een agrarisch bedrijf, dus dient artikel 3, lid 2 onder d (overige gevallen) toegepast te worden
- er is geen sprake het wijzigen of omzetten van de bedrijfswoning, dus de extra 250 m2 in te leveren sloopmeters is niet van toepassing
- in te brengen sloopmeters bedraagt 935 m2 na aftrek van de nieuwe planologische bouwmogelijkheden ten behoeve van het akkerbouwbedrijf
- bodemonderzoeken en bodemsanering telt niet mee in fysieke tegenprestatie
- het bedrag voor de aanschaf van een resttitel wordt in een gemeentelijk kwaliteitsfonds gestort

Bijlage 17 Resttitel Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit

- verwijderen

Bijlage 18 Nota van zienswijzen en wijzigingen:

- Nota is toegevoegd

De Nota van zienswijzen Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 wordt bijlage 17



Bijlagen

Zienswijze provincie Noord-Brabant

Gemeenteraad van 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 Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67'

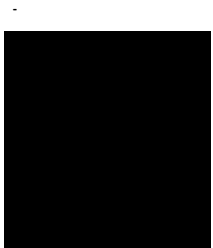
Datum

1 januari 2024

Ons kenmerk

C2326501/5396789

Uw kenmerk



Bijlage(n)

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67' ligt tot en met 19 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 Sint Hubert, Pastoor Jacobsstraat 67 voorziet in de omschakeling van een IV bedrijf (A) naar akkerbouwbedrijf binnen een kernrandzone. Tevens worden twee burgerwoningen (W) toegevoegd nabij de kern Sint Hubert. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd en een landschappelijke inpassing wordt toegevoegd.

Vooroverleg

Bij brief van 25 september 2023, kenmerk C2320976/5333714, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

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.

Datum

1 januari 2024

Ons kenmerk

C2326501/5396789

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.

Landschappelijke inpassing

Fruitboomgaarden

De fruitboomgaarden ogen nog altijd als een vreemd geheel als het gaat over de landschappelijke inpassing. Dit zijn bij uitstek maatregelen waar het landschap weinig aan heeft, en voornamelijk voor het eigen genot worden opgericht. Dit geldt voornamelijk bij de oostelijke woning omdat het daar aan de achterzijde gerealiseerd wordt. Dit element kunnen wij daarom nog steeds niet als inpassing meerekenen en wij delen uw visie hierop dan ook niet. De fruitboomgaard aan de westzijde is aan de voorzijde gesitueerd. Ondanks dat fruitboomgaard niet onze voorkeur geniet, achten we in dit geval deze wel voorstelbaar.

Meerwaarde creatie

Meerwaarde creatie bij de landschappelijke inpassing is in onze vorige reactie ook aan bod gekomen. De nota van beantwoording gaat hier weliswaar op in, echter zijn er nog steeds fundamentele zaken die niet bijdragen aan de gewenste omgevingskwaliteit. Er zijn nog steeds onderdelen die wel als meerwaarde goed bedoeld zijn en berekend worden, echter vanwege de plan-juridische opzet niet toekomstbestendig zijn. Bijvoorbeeld *achter de woonbouwwakken*. Daar zijn twee elementen ingetekend. Echter als de ondergrond een woonbestemming blijft, kunnen er ook (vergunning vrij) bijgebouwen gerealiseerd worden. Dit zal ernstig afbreuk doen aan de meerwaarde, kwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, het cultuurhistorisch waardevol gebied als ook de inpassing als geheel. U zult hierin een keuze moeten maken. Wij zien de inpassing nu voornamelijk als tuininrichting bij de nieuwe woningen. Bovendien ontbreekt in de planregels een zorgvuldige bescherming en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Wat ons ook opgevallen is dat er binnen de groenbestemming overkappingen toegestaan zijn, wij willen u vragen dit te verbieden. De realisatie van overkappingen zal het gebruik als tuin naast de woningen doen stimuleren en draagt niet bij aan de openheid en die we gezamenlijk nastreven en doet afbreuk aan de landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit. Ook staat de bestemmingsomschrijving van 4.1 een te ruim gebruik toe in een

landschappelijke inpassing. Wij kunnen ons niet voorstellen dat u dit zo bedoeld heeft en vragen u dit aan te passen.

Datum

1 januari 2024

Ons kenmerk

C2326501/5396789

Wadi's

U schrijft in uw nota van beantwoording dat, conform onze vooroverlegreactie, de wadi's niet behoren tot de kwaliteitsverbetering. Wij waarderen het dat u deze alsnog wilt borgen, ook op verzoek van het Waterschap. Wat u verderop nog kunt lezen is dat wij niet geheel duidelijk hebben of u de wadi's en het onderhoud uit de maatwerk berekening gehaald heeft.

Borging

Wij lezen dat de voorwaardelijke verplichting zoals beschreven in 1d van de Nota van beantwoording op het oostelijke perceel niet is zoals het westelijke deel. Graag dit in overeenstemming brengen.

Maatwerkregeling en berekening (Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit)

Wij attenderen u nogmaals op om naast de regels ook de toelichting behorende de beleidsregel tot u te nemen. Hierbij moet u zich continue beseffen dat het bij deze regeling gaat om de verhoging van de omgevingskwaliteit, zo goedkoop mogelijk woningen realiseren kan geen doel op zich zijn. De regeling moet dan ook gezien worden als een tegemoetkoming geen compensatieregeling.

U hanteert een verkeerd artikel en uitgangspunt met betrekking tot de *sloopkosten van bedrijfsbebouwing*. Uw onderbouwing in de nota van beantwoording is eveneens niet goed. Deze ontwikkeling is geen beëindiging van een agrarisch bedrijf. Een akkerbouwbedrijf blijft aanwezig. U kunt dan ook nooit gebruik maken van artikel 3, lid 2, onder a van de Beleidsregel. Deze ontwikkeling kan hoogstens op basis van artikel 3, lid 2, onder d (de overige gevallen) geschaard worden. Wij adviseren u de toelichting van de beleidsregel hierover na te slaan. Als de letter van de toelichting volledig toegepast wordt valt deze ontwikkeling zelfs hier ook net niet in. Maar wij zien de meerwaarde voor de omgevingskwaliteit in dit specifieke geval wel. Vandaar dat we toepassing van artikel 3, lid 2, onder d voorstelbaar achten. Wat u wel kunt opvoeren voor de *sloopkosten van bedrijfsgebouwen* is 685m² (1.570m² (bestaand) – 250m² (basisinspanning) – 635m² (toekomstig planologische mogelijkheden bedrijfsbebouwing)). Dit is een herhaling van onze vooroverleg reactie.

U kunt verder *verhardingen* opvoeren welke buiten het nieuwe bouwvlak komen te liggen en planologisch niet meer terug kunnen keren (herhaling van de vooroverlegreactie).

Opgevoerde landschappelijke maatregelen

De opgevoerde kosten voor landschappelijke maatregelen kloppen nog steeds niet. Nog steeds wordt voor de inpassing 10 jaar beheerskosten opgevoerd. Dit mag tot maximaal 6 jaar. Ook de optelsom hoe gekomen tot €59.974,96 is

voor onoverzichtelijk en onze klopt onzes inziens niet. Wij zullen hierover met u zeker in overleg moeten gaan. Wij zijn graag bereid om actief u hierin te begeleiden.

Overig in overleg

Bij deze post merken wij op dat de bodemsanering niet meegerekend kan worden.

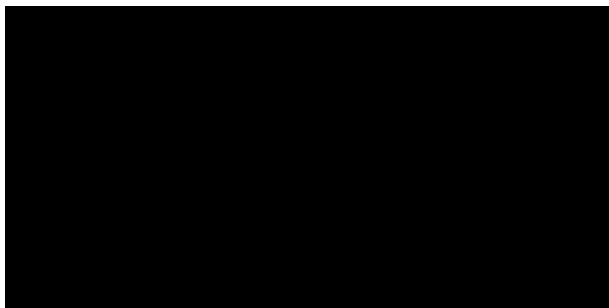
Resttitel

De noodzakelijk aan te kopen resttitel dient nog aangekocht te worden zoals u omschrijft. Dit moet echter wel vóór dat het plan vastgesteld wordt en op basis van het juiste nog overeen te komen bedrag.

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.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



Datum

1 januari 2024

Ons kenmerk

C2326501/5396789

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.