

Raadsbesluit

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Buitengebied
Ledeacker, Sassekamp 9
Nummer raadsbesluit : RIS 2024-R-56
Agendapunt raad : 22

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 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. het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Ledeacker, Sassekamp 9 met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuSassekamp9-VG01 gewijzigd vast te stellen;
2. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Ledeacker, Sassekamp 9 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied Ledeacker, Sassekamp 9;
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. 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 Ledeacker Sassekamp 9

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/23/116754 -
D/24/1928909 /
RIS 2024-R-56a

Onderwerp
Nota van beantwoording
zienswijze provincie

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Ledeacker Sassekamp 9. Dit bestemmingsplan voorziet in beëindiging intensieve veehouderij (nertsen) en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een hondenpension en statische opslag.

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 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 Ledeacker Sassekamp 9 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuSassekamp9-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 zienswijze

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

1. Provincie Noord-Brabant ontvangen op 25 januari 2024, hierna: zienswijze 1.

2.3. Ontvankelijkheid

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

2.4. Inhoudelijke beoordeling

2.4.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze (basis niet op orde)

De artikelen 3.5 tot en met 3.8 IOV maken onderdeel uit van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Een beschrijving en onderbouwing aan deze basisprincipes ontbreekt in de toelichting. Gevraagd wordt dit nader te onderbouwen. Hierbij wordt gevraagd om een concretere keuze te maken hoe alle functies, al dan niet, gecombineerd, passen binnen de gebiedsontwikkeling en hoe dit bijdraagt aan de omgevingskwaliteit.

Overwegingen

De zienswijze suggereert naar onze mening dat de toe te bedelen functies als nieuwe ontwikkeling moeten worden beschouwd. Ons standpunt is echter dat hier sprake is van voortzetting van bestaande functies met uitzondering van de intensieve veehouderij. De beëindiging van de nertsenhouderij is het gevolg van landelijke regelgeving. Met voorliggend plan wordt echter iedere vorm van intensieve veehouderij onmogelijk gemaakt. Dit zien wij als een gewenste ontwikkeling. Het is primair onze taak en bovendien een beleidsvrije taak om functies evenwichtig aan locaties toe te bedelen. De ondernemer kan op basis van het geldende plan grondgebonden agrarische activiteiten verrichten. Ook heeft hij nu al planologische ruimte voor statische opslag. En hij heeft een juridische titel voor het runnen van een hondenpension. De rechtsgeldige toebedeling van functies is dus in het verleden al gemaakt. Behalve het beëindigen van de intensieve veehouderij zien wij geen dwingende noodzaak om eveneens de reeds toegestane functies te heroverwegen. Naar onze mening is het een gerechtvaardigd belang dat de ondernemer -nu hij de nertsenhouderij moest beëindigen- de resterende gebruiksmogelijkheden voortzet en enigszins intensificeert zodanig dat sprake kan zijn van een volwaardig inkomen uit deze bedrijfsactiviteiten. Feitelijk wordt de huidige gebruikssituatie bestendigd, met uitzondering van de intensieve veehouderij. In onze overwegingen speelt bovendien een rol dat tot op heden geen klachten vanuit de buurt bekend zijn.



Door de menging van meerdere functies vormt de locatie naar onze mening een logisch overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Ledeacker en het buitengebied; geen intensieve veehouderij maar wel overwegend agrarisch; en voorts naar onze mening een goede geschikte locatie voor de hondenactiviteiten; namelijk in de nabijheid van- maar niet in de bebouwde kom. Bovendien gaat dit plan vergezeld met een landschappelijke inpassing; hetgeen de omgevingskwaliteit eveneens ten goede komt.

Verwerking in bestemmingsplan

We zien aanleiding om op enkele punten tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie:

- 1) We zullen de hondenactiviteiten nader inperken tot maximaal 3000 m².
- 2) Bij de herinrichting van het bedrijf zal de statische opslag een afname kennen van ongeveer 900m². Hiermee is volgens ons sprake van een concrete keuze van functies met het reeds bestaande akkerbouwbedrijf als hoofdfunctie, een hondenpension en statische opslag als begrensde nevenactiviteit.

De toelichting en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zullen op dit onderdeel worden aangepast.

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt aangepast.

Inhoud zienswijze (landschappelijke inpassing)

Artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening provincie Noord Brabant 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 worden gehouden en voorzien te zijn van een adequate borging in het plan. De landschappelijke inpassing voorziet voornamelijk in een brede hakhoutsingel aan de voorzijde van het bouwperceel. Een goed uitgangspunt. De overige structuren rondom het bouwperceel zijn ingevuld met beperkte laanstructuren welke robuustheid en gelaagdheid missen. Ook hier ter plaatse een hakhoutsingel uitvoeren met een robuuste en gelaagde invulling zal beter uitpakken voor de biodiversiteit en de uitstraling van het gebied.

Overwegingen

Het gaat hier om een bestaande situatie, waaraan geen verandering plaatsvindt. Op grond van de regeling kwaliteitsverbetering landschap gemeente Land van Cuijk 2023 is sprake van een categorie 2 ontwikkeling (bijlage 1, omschakeling van een agrarisch bedrijf). Onderhavig plan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Het plan an sich heeft dus geen (nieuwe) landschappelijke invloed. Hoewel de locatie reeds landschappelijk is ingepast, eist artikel 3.9 van de IOV en de gemeentelijke regeling dat er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld. Hier is aan voldaan. Het is primair onze taak en bovendien een beleidsvrije taak om het landschappelijk inrichtingsplan vorm te geven. Onze gemeentelijke beleidsadviseur natuur, landschap en ecologie heeft het plan beoordeeld en geaccordeerd. Wij achten de landschappelijke inpassing van ruim voldoende kwaliteit. Wij betreuren het



dat de provincie in geen enkele passage iets opmerkt over het feit dat hier ook een kwaliteitsverbetering plaatsvindt in de vorm van het beëindigen van een intensieve veehouderij. Immers daarmee is er ook sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

Inhoud zienswijze (borging landschappelijke inpassing)

De borging van de landschappelijke inpassing is juridisch ondermaats. Maatregelen kunnen niet geborgd worden in een gebied dat niet behoort tot het plangebied. Alle maatregelen dienen binnen het plangebied te vallen. Daarnaast dient de passage ‘... zo lang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap in alle redelijkheid kan worden geëist’ uit artikel 3.51 dient geschrapt te worden vanwege strijdigheid met de IOV.

Overwegingen

Om de landschappelijke inpassing te borgen via het bestemmingsplan is inderdaad noodzakelijk dat betreffend gebied ook deel uitmaakt van de verbeelding van het bestemmingsplan.

Artikel 3.5.1 sub u bepaalt dat bij het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de bestemming Agrarisch - Grondgebonden sprake is van strijdig gebruik als de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 3 bij de regels, niet binnen een jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan volledig is uitgevoerd dan wel in de periode daarna niet volledig in stand wordt gehouden, zo lang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap in alle redelijkheid kan worden geëist. Wij wijzen er op dat de bestemmingsregeling “zo lang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap in alle redelijkheid kan worden geëist” ook in andere Brabantse bestemmingsplannen wordt gebruikt en voor zover ons bekend niet eerder door de provincie via een zienswijze is aangemerkt als “ondermaats”. Naar onze mening heeft de provincie haar bezwaar op dit punt onvoldoende gemotiveerd. Daarnaast overwegen wij: Ten eerste dat met het verstrijken van de jaren planologische inzichten (van de gemeenteraad) kunnen wijzigen (ook ten aanzien van de kwaliteit van landschappelijke inpassingen). Ten tweede dat bijvoorbeeld na 15 jaar instandhouding (de bomen zijn dat tot redelijke wasdom gekomen) zich een calamiteit kan voordoen (zoals bijvoorbeeld een valwind of een ziekte), waardoor de instandhouding van de op dat moment gerealiseerde kwaliteitsverbetering van het landschap in alle redelijkheid niet kan worden geëist. Ten derde overwegen wij dat onze regeling wel degelijk ook een instandhoudingsverplichting kent, op basis waarvan wij handhavend kunnen optreden wanneer de vereiste voorzieningen weliswaar worden aangebracht, maar later weer worden verwijderd of zodanig slecht worden onderhouden dat niet meer wordt voldaan aan de landschappelijke inpassing die als bijlage is gevoegd bij de regels. Ten vierde: Indien we de aanleg- en instandhoudingsverplichting zouden regelen in een anterieure overeenkomst; ook dan is het opnemen van een redelijkheidsclausule gebruikelijk. Zouden we deze achterwege laten dan geldt de wettelijke aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid.



Verwerking in bestemmingsplan

De verbeelding is aangepast, zodanig dat de landschappelijke inpassing in het plangebied valt.

Inhoud zienswijze (uitwerken reservering waterberging)

Artikel 3.36 IOV reservering waterberging is niet uitgewerkt in de toelichting. Gevraagd wordt dit nader te onderbouwen.

Overwegingen

Het plangebied is volgens de IOV gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. Artikel 3.36, tweede lid, van de IOV bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording bevat over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van functies.

Omdat er geen bebouwing in het plangebied wordt toegevoegd, heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op het waterbergingsgebied. Daarnaast heeft ook het Waterschap Aa en Maas aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben, omdat er geen toename van de oppervlakte van bebouwing is. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.36 van de IOV.

Verwerking in bestemmingsplan

De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Inhoud zienswijze (stapeling van functies)

Over het algemeen blijkt niet uit het plan hoe de mengeling aan functies past binnen de ontwikkelingsrichting (artikel 3.73 IOV) van het gebied en hoe dit plan (zonder sanering) een bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit. Een menging van 3 functies geeft over het algemeen een diffuse uitstraling, hetgeen de omgevingskwaliteit niet ten goede komt.

Overwegingen

Hiervoor hebben we al aangegeven dat het gaat om een reeds bestaande situatie.

Verwerking in bestemmingsplan

Er vindt geen aanpassing van het bestemmingsplan plaats.

Inhoud zienswijze (statische opslag)

Het plan voldoet (nog) niet aan artikel 3.73 lid 2 b van de IOV. Conform dat artikel mag opslag en stalling enkel plaatsvinden in gebouwen. Artikel 3.5.6 van de planregels en de begripsomschrijving is op dit moment nog niet concreet genoeg. Ook is nergens te lezen dat de ontwikkeling verplaatst wordt naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Tevens is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan omschreven dat de statische opslag een ondergeschikte activiteit betreft. 3.500m² statische



opslag wordt door de provincie niet gezien als een ondergeschikte statische opslag activiteit. Gevraagd wordt hierover een nadere overweging te maken.

Overwegingen

Artikel 3.5.6, onder b, van de planregels bepaalt dat stalling uitsluitend in bestaande bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, is toegestaan. Daarmee is, anders dan de provincie stelt, voldoende geborgd dat de statische opslag enkel plaats mag vinden in gebouwen.

Verder lijkt ons een in de toelichting opgenomen verklaring dat de ontwikkeling verplaatst wordt naar een passende locatie als deze niet langer binnen de maximaal toegestane omvang past, overbodig en niet noodzakelijk. Het plan voorziet in genoeg borging dat autonome groei is uitgesloten. Daarnaast wordt artikel 3.5.6 van de planregels aangepast, waarbij een afname van ongeveer 900m² aan bebouwing voor statische opslag gerealiseerd wordt.

Verwerking in bestemmingsplan

Artikel 3.5.6 van de planregels is aangepast, waarbij een afname van ongeveer 900m² aan bebouwing voor statische opslag gerealiseerd wordt.

Inhoud zienswijze (hondenactiviteiten)

Uit de toelichting blijkt dat de honden gebruik gaan maken van een speelweide. Deze speelweide ligt buiten het plangebied en binnen de bestemming Agrarisch met Waarden. Binnen deze bestemmingen is dergelijk gebruik niet toegestaan. Het zijn immers geen agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik en extensief dagrecreatief medegebruik.

Overwegingen

In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' tevens gebruikt mogen worden ten behoeve van een speelweide voor het hondenpension. Permanente bebouwing zal, zoals ook in de huidige situatie het geval is, worden uitgesloten. Hierop wordt tevens de verbeelding aangepast.

Verwerking in bestemmingsplan

De verbeelding en de bestemmingsregeling is aangepast.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

4. Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied Ledeacker Sassekamp 9 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuSassekamp9-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld.