

Raadsbesluit

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Subsidieregeling Sanering
Varkenshouderijen 1
Nummer raadsbesluit : RIS 2022-R-156
Agendapunt raad : 24

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2023;

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

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen 1' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen 1, met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuSrv1-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het raadsvoorstel en de onder punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen 1;
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.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 2 februari 2023.

De griffier,



Richard van der Weegen

De vicevoorzitter,



Twan Stiphout

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan 'Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen 1'



Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen 1' heeft van woensdag 8 juni 2022 tot en met dinsdag 19 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiervan is kennisgegeven in het Gemeenteblad. De stukken zijn gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Zienswijze 1

1. De direct aanwonenden/belanghebbenden rondom de vier nieuwe kavels aan de Merseloseweg/Ringoven zijn in het geheel niet betrokken geweest bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan. Dit is in strijd met artikel 3.1.6 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. In het plan worden vier relatief kleine kavels aan de Merseloseweg/Ringoven voorgesteld. Dit past geheel niet bij de oorspronkelijke opzet van het plan aan de Ringoven. De kavels aan de zuidzijde van het plan zijn allemaal veel groter. In het oorspronkelijke stedenbouwkundigplan van Croonen Adviseurs zijn er geen kavels gepland en was dit een gebied met een groene bestemming. Telefonisch overleg met de gemeente op 30 Juni 2022 leert dat voor vier kleinere kavels gekozen is om de financiële opbrengst voor de varkensboeren te maximaliseren. De gemeente heeft in het ontwerp echter geen rekening gehouden met het feit dat ons bouwperceel aan de Ringoven 34 hierdoor enorm in waarde gedaald is, omdat er nu drie nieuwe tuinen met grote vrijstaande huizen gaan grenzen aan de westzijde van de kavel. In totaal grenzen er dan zeven omwonenden aan onze tuin. We hebben dit perceel in 2021 voor een hoge prijs aangekocht met de kennis dat er geen bouw kavels aan de westzijde van onze kavel zou komen. Doel van ons is om hier een nieuw huis voor ons zelf op te gaan bouwen. We lijden nu enorme planschade die we niet hadden kunnen voorzien in 2021. Overigens ontbreekt in de beschikbaar gestelde documenten een paragraaf ten aanzien van planschade.
3. In Figuur 11 van het ontwerp bestemmingsplan is tussen de nieuw te ontwikkelen kavels en het perceel Ringoven 34 een witte strook getekend. In het plan is niet aangegeven wat de bestemming hiervan is. Na telefonisch overleg blijkt dat dit de bestemming groenstrook heeft. We willen graag van de gemeente weten hoe deze groenstrook wordt vormgegeven en onderhouden in de toekomst, zodanig dat de groenstrook niet een onderdeel wordt van de tuinen van de nieuw te realiseren kavels aan de Merseloseweg/Ringoven. De groenstrook dient dan ook een echte groene buffer te worden, dan wel staan wij open voor het verkennen van alternatieve oplossingen die mogelijk onze planschade kunnen beperken.
4. In Figuur 11 van het ontwerp bestemmingsplan is verder te zien dat de bestaande groenstrook tussen de bebouwde kom en het buitengebied (witte strook aan zuidzijde) ter hoogte van de nieuwe kavel 4 kleiner is geworden. Dit is ook in strijd met het oorspronkelijke plan en ook weinig logisch. Alles lijkt er op gericht te zijn om de financiële opbrengst voor de varkensboeren te maximaliseren.

Beoordeling zienswijze

1. Wanneer de gemeente een bestemmingsplan opstelt, herziet, of wijzigt kunt u als inwoner uw mening kenbaar maken. Dat recht is in de Algemene wet bestuursrecht vastgelegd en bestaat uit de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente kan er voor kiezen, bijvoorbeeld bij grote of ingrijpende plannen, om voorafgaand aan de formele procedure een voorontwerpbestemmingsplan te maken en ter inzage te leggen. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke vereiste. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er over de ontwikkeling wel afstemming met o.a. de provincie plaatsgevonden.
2. De kavels hebben een oppervlakte variërend tussen de 704 m² en 852 m². In het oorspronkelijk stedenbouwkundigplan voor plan Ringoven zijn ter plaatse van het plangebied drie kavels ingetekend die een grotere oppervlakte hebben dan de huidige kavels. Dit stedenbouwkundigplan is echter niet als zodanig vastgesteld omdat de betreffende woningen als gevolg van een aanwezige geurcontour van een destijds nabij gelegen agrarisch bedrijf niet gerealiseerd konden worden. Op verzoek van beide agrariërs is op basis van dit oorspronkelijk stedenbouwkundigplan gekeken of de realisatie van in totaal vier kavels mogelijk is. Gezien de breedte en de oppervlakte van de kavels van de kavels is stedenbouwkundig gezien de realisatie van vier mogelijk zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten van de opzet van het oorspronkelijk stedenbouwkundigplan, te weten de realisatie van vrijstaande woningen die georiënteerd zijn op de Merseloseweg. Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden toegevoegd.

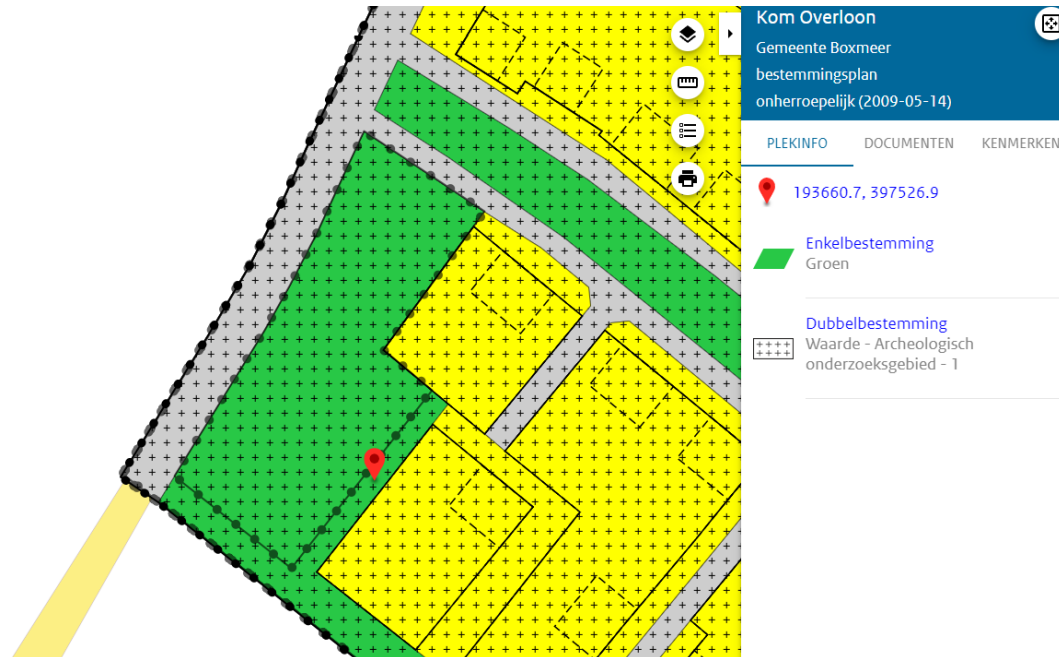


Oorspronkelijk stedenbouwkundigplan

Wanneer indiener van mening is dat de aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de woning biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de

mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van de woningen zijn met de betreffende agrariërs planschadeovereenkomsten afgesloten. In hoofdstuk 4.3 Economische en financiële aspecten zal hierover een korte alinea worden opgenomen.

3. De in figuur 11 van de toelichting ingetekende witte strook betreft de groenstrook die in het voormalige stedenbouwkundigplan is ingetekend tussen de thans te ontwikkelen percelen en het perceel van indiener. Het opnemen van deze strook in voorliggend bestemmingsplan is niet nodig omdat deze grond in het geldende bestemmingsplan Kom Overloon reeds de bestemming Groen heeft. De grond is eigendom van de gemeente en kan derhalve niet als tuin bij de te realiseren woningen worden getrokken.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kom Overloon

Het onderhoud van deze groenstrook zal op dezelfde wijze gebeuren als de groenstrook die achter het perceel van indiener is gelegen.

4. Het is correct dat de bestaande breedte van de groenstrook ter plaatse van het te realiseren perceel 4 met circa 2,50 meter wordt verkleind (van 9,5 meter naar ruim 7 meter). Hiervoor is gekozen om voor perceel 4 een courante breedtemaat te generen die recht doet aan de op die kavel te ontwikkelen vrijstaande woning.

Conclusie

Aan hoofdstuk 4.3 Economische en financiële aspecten is de volgende alinea toegevoegd: “Daarnaast is met initiatiefnemers een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer.”

Zienswijze 2

1. De direct aanwonenden/belanghebbenden van het ontwerp bestemmingsplan Merseloseweg/Ringoven zijn op geen enkele wijze betrokken geweest bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan. Dit is in strijd met artikel 3.1.6 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Er is geen stedenbouwkundige of landschappelijke verantwoording genomen. Er wordt verwezen naar andere c.q. oudere plannen maar er wordt geen link gelegd met de directe omgeving. In het oorspronkelijke stedenbouwkundigplan waren er in het geheel geen kavels ingetekend en had deze grond de bestemming groen. Door de realisatie van de woningen gaat het woongenot verloren en wordt er planschade geleden die niet voorzien was tijdens de koop van de grond.
3. In het plan is geen (deugdelijke) verantwoording opgenomen ten aanzien van de aspecten water, verkeer en een stedenbouwkundige of landschappelijke verantwoording.

Beoordeling zienswijze

1. Wanneer de gemeente een bestemmingsplan opstelt, herziet, of wijzigt kunt u als inwoner uw mening kenbaar maken. Dat recht is in de Algemene wet bestuursrecht vastgelegd en bestaat uit de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente kan er voor kiezen, bijvoorbeeld bij grote of ingrijpende plannen, om voorafgaand aan de formele procedure een voorontwerpbestemmingsplan te maken en ter inzage te leggen. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke vereiste. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft er over de ontwikkeling wel afstemming met o.a. de provincie plaatsgevonden.
2. De kavels hebben een oppervlakte variërend tussen de 704 m² en 852 m². In het oorspronkelijk stedenbouwkundigplan voor plan Ringoven zijn ter plaatse van het plangebied drie kavels ingetekend die een grotere oppervlakte hebben dan de huidige kavels. Dit stedenbouwkundigplan is echter niet als zodanig vastgesteld omdat de betreffende woningen als gevolg van een aanwezige geurcontour van een destijds nabij gelegen agrarisch bedrijf niet gerealiseerd konden worden. Op verzoek van beide agrariërs is op basis van dit oorspronkelijk stedenbouwkundigplan gekeken of de realisatie van in totaal vier kavels mogelijk is. Gezien de breedte en de oppervlakte van de kavels van de kavels is stedenbouwkundig gezien de realisatie van vier mogelijk zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten van de opzet van het oorspronkelijk stedenbouwkundigplan, te weten de realisatie van vrijstaande woningen in dit deel van het plangebied. Het perceel kan daarom verkaveld worden in vier percelen die georiënteerd zijn op de Merseloseweg. Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden toegevoegd.



Oorspronkelijk stedenbouwkundigplan

Wanneer indiener van mening is dat de aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de woning biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van de woningen zijn met de betreffende agrariërs planschadeovereenkomsten afgesloten. In hoofdstuk 4.3 Economische en financiële aspecten zal hierover een korte alinea worden opgenomen.

3. In de paragrafen 4.2.4 en 4.2.5 wordt ingegaan op o.a. de onderdelen verkeer en parkeren en de waterhuishouding.

Voor de stedenbouwkundige en landschappelijke verantwoording wordt aangesloten bij het stedenbouwkundigplan voor de woningbouwontwikkeling aan de Merseloseweg-Ringoven in Overloon zoals dat destijds is opgesteld in het kader van het voormalige bestemmingsplan Bossenhoekweg Overloon. De ontwikkeling van woningen aan de Merseloseweg sluit aan bij de uitgangspunten en opzet van dat stedenbouwkundigplan.

Conclusie

- Aan paragraaf 2.4 Merseloseweg – Ringoven Overloon wordt de volgende tekstpassage toegevoegd: “Gezien de breedte en de oppervlakte van de kavels van de kavels is stedenbouwkundig gezien de realisatie van vier woningen mogelijk zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de uitgangspunten van de opzet van het oorspronkelijk stedenbouwkundigplan voor de Ringoven. Te weten de realisatie van vrijstaande woningen in dit deel van het plangebied. Het perceel kan daarom verkaveld worden in vier percelen die georiënteerd zijn op de Merseloseweg.

- Aan hoofdstuk 4.3 Economische en financiële aspecten is de volgende alinea toegevoegd:
“Daarnaast is met initiatiefnemers een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat schade als gevolg van dit bestemmingsplan, die op grond van afdeling 6.1. Wro voor vergoeding in aanmerking komt, zal worden vergoed door de initiatiefnemer.”

Wijzigingen

Voor het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen en Tuin waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, geldt dat deze ontwikkeling is aan te merken als categorie 2 ontwikkeling. Hiervoor is alleen landschappelijke inpassing vereist. Abusievelijk is deze landschappelijke inpassing niet als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Aan artikel 6.3 Specifieke gebruiksregels wordt daarom een nieuw artikel toegevoegd, luidende:

“6.3.2 Landschappelijke inpassing

Indien de beplanting zoals voorzien in het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) niet gerealiseerd is binnen een jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en vervolgens niet in stand wordt gehouden, dan levert het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen een strijdig gebruik op.”