

Raadsbesluit

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Buitengebied, Ullingen 8
Nummer raadsbesluit : RIS 2023-R-171
Agendapunt raad : 20

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 oktober 2023;

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 en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Ullingen 8 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Buitengebied, Ullingen 8, met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPBuUllingen8-VA01 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp 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 Buitengebied, Ullingen 8;
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.

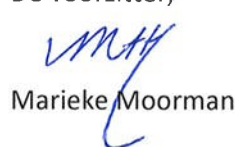
Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 14 december 2023.

De griffier,



Richard van der Weegen

De voorzitter,



Marieke Moorman

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, Ullingen 8’

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, Ullingen 8’. Dit bestemmingsplan voorziet in het veranderen van de bestemming ‘agrariisch – grondgebonden’ naar de bestemming ‘agrariisch-technisch hulpbedrijf’ ten behoeve van het bedrijf van initiatiefnemer in onderhoud, reparatie, verkoop en verhuur van land- en tuinbouwmachines en materieel.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 22 november 2022 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 met ingang van 23 november 2022 tot en met 3 januari 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam ‘Buitengebied, Ullingen 8’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuUllingen8-

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent voornoemd ontwerpbesluit 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 5200 MC 's-Hertogenbosch, gedateerd 21 december 2022 en ontvangen op 21 december 2022, 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

a. Indiener geeft aan dat geen voorontwerp-bestemmingsplan is aangemeld voor het geven van een vooroverlegreactie.

b. Indiener is van mening dat de voorgenomen bedrijfsactiviteiten voorstelbaar zijn binnen 'gemengd landelijk gebied' op grond van het gestelde in artikel 3.61 lid 1 sub a Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Echter is onduidelijk waarom de ongeveer 1700 m² extra erfverharding noodzakelijk is. Een onderbouwing daarvoor ontbreekt in de plantoelichting. Verzocht wordt om de erfverharding in het bestemmingsplan te verkleinen. Indiener is van mening dat de omvang van de erfverharding niet passend is binnen de voorwaarden van artikel 3.61 lid 1 sub a voornoemd.

c. In verband met de ligging van de planlocatie binnen 'aardkundig waardevol gebied' (art. 3.28 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant), namelijk binnen het peelrandbreukstelsel, bij/op een zijrandbreuk, ontbreekt een verantwoording in het plan dat de ontwikkeling past binnen het aardkundig waardevol gebied. Dat is strijdig met de voorwaarden zoals opgenomen in genoemd artikel 3.28.

Indiener verzoekt daarom om een aanduiding 'aardkundig waardevol gebied' op de verbeelding op te nemen, in combinatie met beschermende planregels. Ook dient in het plan een verantwoording te worden opgenomen dat de ontwikkeling binnen 'aardkundig waardevol gebied' past.

d. De in de plantoelichting opgenomen berekening van de, op grond van artikel 3.9 van de lov, benodigde investering in kwaliteitsverbetering van het



landschap is akkoord. De kwaliteitsverbetering wordt ingevuld door middel van een landschappelijke inpassing die geborgd is in de planregels. Echter is onduidelijk wat de kosten van uitvoering van het inpassingsplan zijn. Ook mist indiener een analyse van de landschapsstructuren en hoe daarop wordt ingespeeld met de landschappelijke inpassing. Als gevolg daarvan wordt nog niet volledig voldaan aan de eisen van artikel 3.9 voornoemd.

Overwegingen

a. We nemen deze, niet-inhoudelijke, opmerking voor kennisgeving aan. Los daarvan is het voorontwerp wel aangemeld bij de provincie maar werd na invoer van de gegevens een 'groen vinkje' ontvangen. Dat betekent dat het vooroverleg als afgerond beschouwd mag worden en de provincie pas bij het ontwerpbestemmingsplan naar het plan kijkt.

b. We vinden dit onderdeel van de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

We zijn het eens met indiener dat de noodzaak van de erfverharding met deze omvang niet is onderbouwd in de plantoelichting. Daarom is de plantoelichting, paragraaf 2.3, aangevuld met een onderbouwing van die noodzaak. Die is namelijk daarin gelegen dat de ruimte tussen de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw te krap is om bedrijfsverkeer goed te kunnen laten draaien en keren. Aan de achterzijde van de loods is door toevoeging van erfverharding ruimte gecreëerd om rond te kunnen rijden. De erfverharding is dus noodzakelijk voor een goede logistieke inrichting van het bedrijfsperceel.

Overigens merken we nadrukkelijk op dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan zeer fors verkleind is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het agrarisch bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan is 5870 m². Dat mag geheel bebouwd c.q. verhard worden. In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van 2640 m² en is daarnaast buiten het bouwvlak (middels een aanduiding met daaraan gekoppelde planregel dat erfverharding buiten het bouwvlak enkel ter plaatse van die aanduiding is toegestaan) nog 950 m² erfverharding toegestaan.

Desondanks heeft initiatiefnemer, naar aanleiding van de provinciale zienswijze en op verzoek van de gemeente, nog eens kritisch gekeken naar de totale verharding. Dus zowel naar het bouwvlak als naar de erfverharding die buiten het bouwvlak is toegestaan (middels een aanduiding). In het ontwerpbestemmingsplan was zoals gezegd sprake van een bouwvlak van 2640 m², met daarbinnen 942 m² bedrijfsbebouwing.

In de nu vast te stellen versie van het bestemmingsplan is sprake van een nog verder geoptimaliseerde inrichting. Het bouwvlak is daarbij verder verkleind tot 2344 m² en de toegestane erfverharding buiten het bouwvlak is verder teruggebracht tot 821 m².

Qua bedrijfsbebouwing is er, rekening houdende met enkele kleine toekomstige aanpassingen als gevolg van voortschrijdend inzicht in de zin van een verlenging van de loods met 60 m², een afhang van 237 m² aan de zuidzijde van de loods en een uitbreiding van opslag van 72 m² (dit betreft dus



ambtshalve wijzigingen!), sprake van iets meer bedrijfsbebouwing. Namelijk 1225 m² versus 942 m².

Met andere woorden. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan was in het ontwerp al sprake van een substantiële verbetering, en in de vast te stellen versie is de totale verharding nog verder teruggebracht.

Ter illustratie van een en ander hieronder nog een (a) tabel met de maatvoeringen van het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan alsmede een (b) uitsnede van de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan met als ondergrond de beoogde nieuwe situatie en daarbij de oppervlaktes opgenomen.

a.

	ontwerp BP	vast te stellen BP
Bedrijf, waarvan:	4.030 m ²	3.788 m ²
-bouwvlak	2.640 m ²	2.344 m ²
-erfverharding	950 m ²	821 m ²
-tuin	440 m ²	623 m ²
Agrarisch	1.920 m ²	2.489 m ²
Totaal	5.950 m ²	6.277 m ²

b.



We zijn, in tegenstelling tot indiener en gelet op bovenstaande, dan ook van mening dat de omvang van de erfverharding wél binnen de voorwaarden van art. 3.61 lid 1 onder a van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant past. Zowel de omvang in het ontwerpbestemmingsplan en dus zeker de verder gereduceerde omvang in het vast te stellen plan. De noodzakelijke ruimte om op het terrein rond te kunnen rijden, waardoor dus draaien en keren op een te krap oppervlak niet nodig is, maakt juist dat sprake is van een toename van veiligheid en een betere (interne) ontsluiting. Daar komt bij dat er, overigens ongeacht de omvang van de erfverharding, geen effect op omliggende functies is omdat de verharding geen uitstraling op die omgeving



heeft c.q. niet te zien is vanuit de omgeving. Tot slot merken we nog op dat ten behoeve van deze ontwikkeling het bouwvlak dus verkleind is van 5870 m² naar nu 2344 m². Dat levert een kwaliteitswinst op in die zin dat de potentiële omvang van (zichtbare) bebouwing verkleind is en daarmee ook mogelijk effect op omliggende functies daardoor.

c. We vinden dit onderdeel van de zienswijze gegrond.

Aan de plantoelichting is een aparte bijlage toegevoegd (bijlage 8) waarin een analyse is gemaakt van de effecten van het plan op de aardkundige waarden. Hieruit volgt dat het plan geen effecten heeft op de aardkundige waarden (zijbreuk Peelrandbreuk). Paragraaf 3.2 van de plantoelichting is, onder verwijzing naar genoemde bijlage 8, aangevuld met dit aspect. De ontwikkeling past derhalve binnen 'aardkundig waardevol gebied'.

Naast deze onderbouwing is het bestemmingsplan aangepast in de zin dat voor de Peelrandbreuk een aparte gebiedsaanduiding is opgenomen op de verbeelding, en in artikel 9.4 van de regels een beschermende regeling is opgenomen.

d. We vinden dit onderdeel van de zienswijze gegrond.

De toelichting (paragraaf 2.3 'landschappelijke inpassing') is aangevuld met een analyse van het landschap. De planlocatie is gelegen in een zandontginning landschap (deelgebied Peelrand). In de huidige situatie is het perceel al landschappelijk ingekaderd binnen dit landschap. Deze inkadering wordt verder uitgebreid met haagbeplanting rond de bedrijfsbebouwing, die passend is binnen het zandontginning landschap. Dit is terug te vinden in het aangepaste landschappelijk inpassingsplan. Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is (en was al) geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels en op de verbeelding.

In paragraaf 3.3 van de plantoelichting is de berekening van de vereiste kwaliteitsverbetering voor een categorie 3 ontwikkeling aangepast. Hieruit volgt dat aan de vereiste 20% bijdrage kwaliteitsverbetering met behulp van het landschappelijke inpassingsplan voldaan wordt.

NB. In verband met de hierboven onder b. beschreven planaanpassingen (o.a. verkleining bouwvlak, verdere afname erfverharding buiten bouwvlak), is opnieuw een berekening kwaliteitsverbetering uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een waardedaling en dat de forfaitaire bijdrage daarom nul is. Uiteraard blijft de landschappelijke inpassing gehandhaafd.

Verwerking in bestemmingsplan

a. Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

b. Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast, te weten:

- par. 2.3 van de plantoelichting is aangevuld met een onderbouwing van de noodzaak van deze omvang van de erfverharding;
- de verbeelding is aangepast in verband met een verdere afname van het bouwvlak en toegestane erfverharding buiten het bouwvlak. Dat betekent ook dat de bestemming 'agrarisch met waarden' en de aanduiding 'tuin' vergroot zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Tot slot is de maatvoeringaanduiding aangepast aan de beoogde situatie qua oppervlakte



bedrijfsgebouwen, namelijk maximaal 1250 m² toegestaan (was 815 m² in ontwerp).

Ook dit is in de plantoelichting beschreven.

c. Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast, te weten:

- in verband met het aspect 'aardkundig waardevol gebied' is een analyse uitgevoerd. Deze is als bijlage 8 aan de plantoelichting toegevoegd. Tevens is par. 3.2 van de plantoelichting hierop aangevuld;
- op de verbeelding is een gebiedsaanduiding 'overige zone – peelrandbreuk' toegevoegd en in de planregels is een bijbehorende beschermende regeling opgenomen, artikel 9.4.

d. Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast, te weten:

- in par. 2.3 van de plantoelichting is een analyse van het landschap opgenomen. Tevens is de bijlage 'landschappelijk inpassingsplan' bij regels en toelichting aangepast;
- in par. 3.3 van de plantoelichting is de berekening van de kwaliteitsverbetering aangepast. Daaruit volgt dat door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereiste 20% bijdrage kwaliteitsverbetering.

Tot slot is, in verband met de eerder beschreven planaanpassingen die betrekking hebben op o.a. de verdere verkleining van het bouwvlak en de verdere afname van erfverharding buiten het bouwvlak, de kwaliteitsverbetering nogmaals herberekend. Hieruit volgt dat sprake is van een waardedaling en dus de forfaitaire bijdrage op 0 uit komt. Uiteraard blijft de landschappelijke inpassing gehandhaafd. Ook dit is in de plantoelichting zo beschreven.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn ook ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve wijziging 1)

- Het waterschap Aa en Maas heeft per e-mail d.d. 28 december 2022 één opmerking kenbaar gemaakt over het ontwerpbestemmingsplan. Desgevraagd heeft het waterschap laten weten dat deze opmerking niet als zienswijze opgevat hoeft te worden maar als ambtshalve wijziging verwerkt kan worden. Daartoe overwegen we als volgt.

Inhoud opmerking

De Keur van het waterschap bevat een verbod op versnelde afstroming naar het oppervlaktewatersysteem als gevolg van een toename van verhard oppervlak. Het gaat in dit geval om een toename van verhard oppervlak die tussen de 500 m² - 10.000 m² ligt.

Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van Algemene Regel 15 ter bepaling van de benodigde compensatie in dit geval. Als waterberging wordt een zaksloot aan de westzijde van het perceel verbreed. Hierbij wordt niet benoemd dat er een drempel of vergelijkbare voorziening wordt aangebracht



en welke consequenties dit heeft voor het bovenstrooms gelegen gebied. Het is niet helemaal duidelijk naar welke watergang wordt verwezen. In de bijlage is een kaart bijgevoegd (red. door het waterschap) met daarop het regionale watersysteem, vermoedelijk wordt met de zaksloot de nabijgelegen B-watergang bedoeld. Met enkel het verbreden van de B-watergang wordt niet voldaan aan de Algemene Regel aangezien de B-watergang in directe verbinding staat met het regionale watersysteem. Hierdoor zou er alsnog sprake zijn van versnelde afstroming van hemelwater richting met oppervlaktewatersysteem.

Vandaar de vraag of er nader toegelicht kan worden hoe er bij deze ontwikkeling invulling wordt gegeven aan het principe 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

Overwegingen

We zijn het eens met de opmerking van het waterschap.

Par. 4.7 van de plantoelichting is daarom aangevuld met een toelichting hoe invulling wordt gegeven aan het principe 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Het hemelwater stroomt niet direct af op de westelijk gelegen B-watergang.

Op het bedrijfsperceel wordt het hemelwater afgekoppeld en naar een bezinkvijver van 55 m³ geleid. Met die inhoud van de vijver wordt voldaan aan de benodigde retentie. De bezinkvijver staat niet in direct contact met de B-watergang. Bij calamiteiten als een piekbui stroomt het overtollige water af op de eigen onbebouwde gronden.

De bezinkvijver is opgenomen in de landschappelijke inpassing die als bijlage aan plantoelichting en regels/verbeelding is gekoppeld. Hiermee is aanleg en instandhouding daarvan juridisch geborgd. De bezinkvijver is ook toegevoegd aan bijlage 6 'situatie nieuw' bij de plantoelichting.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast, te weten:

- par. 4.7 van de plantoelichting, de bijlage 'landschappelijke inpassing' bij toelichting en regels en bijlage 6 bij de plantoelichting zijn aangepast in verband met de benodigde bezinkvijver.

Ambtshalve wijziging 2)

- Het is al een tijd geleden dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. In de tussentijd zijn er enkele wijzigingen geweest met betrekking tot het aspect 'stikstof'. Op basis van jurisprudentie is de zogenaamde bouwvrijstelling niet meer toepasbaar (dat betekent dat ook voor de bouw/-aanlegfase van een project de stikstof-depositie berekend moet worden en deze beneden een bepaalde drempel moet blijven). Ook heeft de Aerius-calculator (daarmee wordt de stikstof-depositie berekend) in de tussentijd een aantal updates ondergaan.

Verwerking in bestemmingsplan

Naar aanleiding van bovenstaande is, met behulp van de meest recente Aerius-calculator, een nieuwe berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat zowel de bouw- als de gebruiksfase (de gebruiksfase dus onveranderd) beneden de drempel voor stikstof-depositie blijft. Bijlage 2 bij de plantoelichting, de



‘stikstofberekening’, is daarom vervangen door de nieuwe berekening d.d. 6 oktober 2023.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Ullingen 8’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuUllingen8-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld, met de volgende wijzigingen:

Naar aanleiding van de zienswijze:

- par. 2.3 van de *plantoelichting* is aangevuld met een onderbouwing van de noodzaak van de omvang van de erfverharding en de *verbeelding* is aangepast in verband met een verdere verkleining van het bouwvlak en afname van toegestane verharding buiten het bouwvlak. Ook is de *plantoelichting* hierop aangepast;
- een uitgevoerde analyse ‘aardkundig waardevol gebied’ is als *bijlage 8* aan de *plantoelichting* toegevoegd. Tevens is par. 3.2 van de *plantoelichting* hierop aangevuld. Op de *verbeelding* is een gebiedsaanduiding ‘overige zone – peelrandbreuk’ toegevoegd en in de *planregels* is een bijbehorende beschermende regeling opgenomen, artikel 9.4;
- in par. 2.3 van de *plantoelichting* is een analyse van het landschap opgenomen. Tevens is de *bijlage ‘landschappelijk inpassingsplan’* bij regels en toelichting aangepast. In par. 3.3 van de *plantoelichting* is de berekening van de kwaliteitsverbetering aangepast. Daaruit volgt dat door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de vereiste 20% bijdrage kwaliteitsverbetering.

Tot slot. In verband met de planaanpassingen die betrekking hebben op o.a. de verdere verkleining van het bouwvlak en de verdere afname van erfverharding buiten het bouwvlak, is de kwaliteitsverbetering nogmaals herberekend. Daaruit volgt dat sprake is van een waardedaling en dus de forfaitaire bijdrage op 0 uit komt. Uiteraard blijft de landschappelijke inpassing gehandhaafd. Ook dit is in de *plantoelichting* beschreven.

Ambtshalve:

- par. 4.7 van de *plantoelichting*, de *bijlage ‘landschappelijke inpassing’* bij toelichting en regels en *bijlage 6* bij de *plantoelichting* zijn aangepast in verband met de benodigde bezinkvijver;
- *bijlage 2* bij de *plantoelichting*, de ‘stikstofberekening’, is vervangen door de nieuwste berekening d.d. 6 oktober 2023.