

Raadsbesluit

Categorie : Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan Schoolstraatje ong.
Velp
Nummer raadsbesluit : RIS 2024-R-107
Agendapunt raad : 17

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 augustus 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 en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan Schoolstraatje ong. Velp vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Schoolstraatje ong. Velp met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPVeSchoolstraatje-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Schoolstraatje ong. Velp;
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 17 oktober 2024.

De griffier,

Richard van der Weegen

De voorzitter,

Marieke Moorman

Nota van zienswijzen Schoolstraatje ong. Velp

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/22/069930
D/24/1898475

Onderwerp
Nota van zienswijzen
Schoolstraatje ong. Velp

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Schoolstraatje ong. Velp'. Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen met de mogelijkheid om een woning te realiseren.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 12 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 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Schoolstraatje ong. Velp met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPVeSchoolstraatje-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.

2.2. Ontvangen zienswijzen

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

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



1. 5.1.2e, 5.1.2e te Velp, ontvangen op 18 januari 2024, hierna: zienswijze 1. Deze zienswijze is mede namens 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e te Velp ingediend.
2. 5.1.2e, 5.1.2e te Velp, ontvangen op 23 januari 2024, hierna: zienswijze 2.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

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

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

- De uitweg en landschappelijke inpassing is ingetekend over het perceel, kadastraal bekend 5.1.2e van indiener. Het plan was in eerste instantie op ons verzoek aan initiatiefnemer aangepast. Maar in het ontwerp bestemmingsplan is deze aanpassing niet meegenomen. De toenmalige gemeente Grave heeft bij verkrijging van dit perceel in de akte van levering laten opnemen dat het verboden is dit perceel te verkopen, verhuren of anderszins in gebruik te geven aan derden.
- In de planregels is geen maximum bebouwingspercentage ten aanzien van het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak opgenomen. Zonder de uitbreidingsmogelijkheden benoemd in de afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid een woning te realiseren die de 3000 m³ overschrijdt. Door deze mogelijkheden, inclusief de mogelijkheden tot het plaatsen van bijgebouwen is er geen sprake van een adequate bescherming van het woon- en leefmilieu in de directe omgeving. Bij het bestemmingsplan '3 woningen Hanenstraat Velp' is hiervoor een maximum van 750 m³ opgenomen als eis voor het hoofdgebouw. Op pagina 13 e.v. van de toelichting wordt aangegeven dat de beoogde ontwikkeling binnen het stedelijk gebied van Oud-Velp ligt. Daarmee ligt een veel grotere toegestane bebouwing dan in de rest van de omgeving niet voor de hand.
- De quickscan flora en fauna gaat voorbij aan het bestaan van een nestkast voor een steenuil, welke zich direct op de perceelsgrens in een eikenboom bevindt.
Er wordt gesproken over nestkasten die beduidend verder van de beoogde werkzaamheden liggen. Het is niet duidelijk waarom de nestkast op enkel meters van de beoogde bouwlocatie niet is opgenomen. De quickscan is onvolledig.



Overwegingen

- Het plan zal hierop aangepast worden, zodat deze niet over het perceel 5.1.2e zal gaan.
- Op basis van de provinciale verordening ligt het onderhavig perceel in het landelijk gebied en dient voor de ontwikkeling voldaan te worden aan artikel 3.79 lov (Interim omgevingsverordening). Op basis hiervan is een ruimte-voor-ruimte-titel aangekocht.

Voor het verkregen van een dergelijke titel zijn elders agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Door de aankoop van deze titel is indirect sprake van een kwaliteitswinst, aangezien door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen een kwaliteitsverbetering van het landschap. Met name het verbeteren van de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit in het buitengebied.

Voor het bestemmingsplan 'Drie woningen Hanenstraat Velp' is destijds de stedelijke begrenzing verlegd. Dit betekent dat hiervoor andere spelregels gelden.

Voor Ruimte-voor-Ruimte-woningen geldt op basis van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit dat deze woningen worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat.

Voor de omvang bouwvlak/bouwmogelijkheden is aangesloten bij de standaardregels van het moederplan, in principe geen reden tot afwijking hiervan. Wel wordt de omvang van het bouwvlak wat verkleind om aan de zienswijze tegemoet te komen, waarbij het bouwvlak van 5.1.2e (met vergelijkbare positionering en typologie) wordt overgenomen (12,5 x 22 meter). Te allen tijde is de dubbelbestemming "Beschermd dorpsgezicht" van toepassing welke ervoor zorgt dat de ruimtelijke kwaliteit altijd behouden zal blijven en de CRK (commissie ruimtelijke kwaliteit) meekijkt.
- Naar aanleiding van deze zienswijze betreffende de steenuilenkast die buiten beschouwing is gelaten en die zich wel binnen de invloedssfeer van het plan begeeft heeft er een aanvullend veldbezoek plaatsgevonden op 19 juli 2024 om te bepalen of de steenuilenkast in gebruik is of recentelijk in gebruik is geweest als nestplaats. Gebleken is dat er in en rond de nestkast geen sporen zijn aangetroffen die erop duiden dat de kast in gebruik is of recentelijk in gebruik is geweest door een steenuil. De uilenwerkgroep van VWG IVN Grave e.a. hebben telefonisch nog bevestigd dat er in de afgelopen twee jaar geen nesten in de steenuilenkast bekend zijn op deze locatie. De aanvullende stukken zijn toegevoegd bij de quickscan flora en fauna Schoolstraatje ong. te Velp. Deze quickscan is als bijlage toegevoegd bij de toelichting.



Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast.

3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

- Het huidige gebruik van het plangebied is weiland en tevens toegang tot het perceel van indiener **5.1.2e**. Door het inrichtingsplan is het onmogelijk om met landbouwmachines en aanhangers op de grond te komen gelet op de draaicirkel. De huidige ruimte die wordt uitgespaard is zeker onvoldoende. Het daartoe bestaande recht van overpad is op dit moment onderwerp van een privaatrechtelijk geschil tussen de indiener van de zienswijze en (onder meer) de initiatiefnemer van het bestemmingsplan. Volgens de indiener is in de afweging om het bestemmingsplan vast te stellen onvoldoende ingegaan op het recht van overpad en staat het recht van overpad de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg.
- Het verbaast de indiener dat er stedenbouwkundig goedkeuring is gegeven voor het bouwen van een woning op een achtererf.

Overwegingen

- Op het moment van opstellen van deze nota van zienswijzen is er nog geen uitspraak gedaan in het privaatrechtelijk geschil met betrekking tot het recht van overpad, vandaar dat goed is nagegaan of er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering om het bestemmingsplan vast te stellen. Van een privaatrechtelijke belemmering is sprake als de uitvoering van een initiatief in strijd is met een privaatrechtelijk recht. Deze belemmering moet wel evident zijn, oftewel voor een buitenstaander onmiskenbaar als zodanig te herkennen zijn. In de regel wordt door de bestuursrechter niet snel aangenomen dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.
- Vast staat dat er sprake is van een recht van overpad, dit wordt ook niet bestreden door de initiatiefnemer. De indiener van de zienswijze vreest echter dat hij door de bouw van de woning niet meer (of niet meer goed) van het recht van overpad gebruik kan maken. Wij hebben begrepen dat de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze inmiddels tot een compromis zijn gekomen over de verlegging van de inrit zodat de indiener van de zienswijze gebruik kan blijven maken van het recht van overpad. Zij zijn het echter nog niet eens over de bijbehorende randvoorwaarden. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 oktober 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:3227) wordt overwogen dat de aanwezigheid van een erfdienstbaarheid in beginsel niet doorslaggevend is voor de uitvoerbaarheid van een plan. Bovendien is de overeengekomen verlegging van de inrit reeds uitgevoerd. Daarmee staat voor ons voldoende vast dat er geen sprake is van een evidente



privaatrechtelijke belemmering en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

- De woning wordt gesitueerd binnen de bestemmingplangrens Kerkdorpen Grave, echter ligt deze buiten de grens voor stedelijk gebied aangegeven door de provincie. Gezien wordt dat de woning aansluitend en in lijn met de bestaande woningen aan het straatje wordt gesitueerd. Het realiseren van een woning is passend binnen de afronding van het straatje en kan worden gezien als een ontwikkeling in de kernrandzone van het dorp.
Het bouwvlak is ook zodanig opgenomen dat de hoofdgebouwen (lees woning) in de lijn van de bestaande woningen komt te liggen.
Onzes inziens wordt de te realiseren woning dan ook niet gebouwd op het achtererf.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is niet aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Schoolstraatje ong. Velp met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPVeSchoolstraatje-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

- Het bouwvlak is verkleind.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2 3 4