

**Definitief besluit**  
**Omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk hebben een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen

|                                 |                                                                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ontvangen op                    | 8 januari 2021                                                                 |
| kenmerk                         | Z2021-00000018                                                                 |
| nummer Omgevingsloket           | 447068                                                                         |
| om medewerking voor het project | het realiseren van 12<br>vakantiewoningen, kampeerterrein<br>en sanitairgebouw |
| op het perceel aan              | Nullen 15 in Ledeacker                                                         |

**U krijgt een omgevingsvergunning**

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen voor het realiseren van 12 vakantiewoningen, kampeerterrein en sanitairgebouw op het perceel gelegen aan Nullen 15 in Ledeacker.

U krijgt een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening  
(zie onder **opmerkingen**)

**Regels**

- Door vergunninghouder, of een eventuele rechtsopvolger, moet het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd volgens de tekening die bij dit besluit hoort;
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aanwezig en bereikbaar blijven;
- Het plan dient landschappelijk ingepast te worden conform het landschappelijk inpassingsplan dat deel uitmaakt van deze vergunning;
- De beplanting dient binnen één jaar of het eerstvolgende beplantingsseizoen nadat de omgevingsvergunning voor de activiteiten “Bouwen” en “Uitvoeren van werken en of werkzaamheden” onherroepelijk is geworden uitgevoerd en gereed gemeld worden;
- Na uitvoering van de beplanting mag de beplanting niet worden verwijderd en dient deze in stand te worden gehouden. Aanplant die doodgegaan is, moet in het daaropvolgende plantseizoen opnieuw worden herplant;
- De hoofdfunctie “Manege” op het perceel, conform het bestemmingsplan, dient aanwezig en herkenbaar te blijven;

Bezoekadres  
Louis Jansenplein 1  
5431 BV Cuijk

Postbus 7  
5360 AA Grave  
T 0485 854 000  
[landvancuijk.nl](http://landvancuijk.nl)



- De exploitatie en beheer van dit plan wordt uitgeoefend door de initiatiefnemer (ic. de aanvrager);
- Deze omgevingsvergunning voorziet in maximaal 25 standplaatsen voor kampeermiddelen. Dat is inclusief de reeds aanwezige 9 standplaatsen (reeds op 02-11-2021 verleende omgevingsvergunning met zaaknummer Z/21/033444);
- Kamperen mag uitsluitend plaatsvinden in de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
- Buitenopslag (opslag buiten gebouwen) ten behoeve van het kamperen is niet toegestaan;
- De realisatie en uitvoering van het plan mag niet leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de planlocatie. Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat sprake moet zijn van een blijvend aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de planlocatie en er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid;

#### **Opmerkingen**

- Voor de verdere realisatie van het plan en voor de aanvang van het gebruik dient de initiatiefnemer, onder andere, minimaal in het bezit te zijn van de volgende vergunningen:
  - Omgevingsvergunning voor activiteit “Bouwen” (sanitairgebouw en 12 vakantiewoningen);
  - Omgevingsvergunning voor activiteit “Uitvoeren van werken en of werkzaamheden” (aanleggen van paden/ aanbrengen van verhardingen e.d.).
- Op grond van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming geldt de zorgplicht. Dat houdt in dat u de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, zo veel mogelijk nalaat. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is moeten er noodzakelijke maatregelen getroffen worden om die gevolgen te voorkomen of voor zover dit niet voorkomen kan worden, deze zoveel mogelijk beperken of ongedaan maken. Indien de zorgplicht niet wordt nagekomen, dan bestaat er de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Noord-Brabant om handhavend op te treden.
- Bij het niet nakomen van de gestelde “**Regels**” en de voornoemde opmerkingen kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk handhavend optreden.

#### **Planologisch kader**

Op gronden waarop de aanvraag betrekking heeft gelden de volgende bestemmingsplannen, bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen:

##### Bestemmingsplan “Buitengebied Ledeaeker, Nullen 15”

- Enkelbestemming ‘Sport’
- Functieaanduiding ‘manege’
- Gebiedsaanduiding ‘overige zone - beperkingen veehouderij’



- Gebiedsaanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel'

#### Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis

- Gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'

#### Bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'
- Gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'

#### **Overwegingen**

De aanvraag is beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het:

##### *Onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening*

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Nullen 15 te Ledeacker een manege met pensionstalling voor paarden met nevenactiviteiten zoals een bed & breakfast en een kleinschalig theehuis/lunchroom met terras. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is middels een bestemmingsplanprocedure het bestemmingsvlak vergroot (bestemmingsplan 'Buitengebied Ledeacker, Nullen 15' vastgesteld op 25 oktober 2018).

Initiatiefnemer is voornemens bij de bestaande manege een twaalfstal vakantiewoningen, een kleinschalig kampeerterrein met in totaal maximaal 25 standplaatsen en een sanitairgebouw te realiseren. Deze voorzieningen zijn deels buiten het vigerend bestemmingsvlak(bouwvlak) gelegen. Derhalve is het plan in strijd met de vigerende bestemmingsplannen 'Partiele herziening bestemmingsplan buitengebied Sint Anthonis' (vastgesteld op 7 juli 2016) en 'Buitengebied Sint Anthonis 2013' (vastgesteld op 18 juni 2013) en 'Buitengebied Ledeacker, Nullen 15' (vastgesteld op 25 oktober 2018). De voormalige gemeente Sint Anthonis heeft in principe besloten medewerking te verlenen aan het plan middels een buitenplanse afwijkingsprocedure (uitgebreide omgevingsvergunning).

##### *Ontwerpbesluit en zienswijzen*

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is met ingang van 11 mei 2022 ter inzage gelegd. Eenieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen op of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij de Gemeente Land van Cuijk.

Van deze mogelijkheid hebben de 4 reclamanten gebruik gemaakt.

| Titel        | Documentnummer | Ontvangstdatum schriftelijke zienswijzen |
|--------------|----------------|------------------------------------------|
| Reclamant A. | D2022-00020706 | 3 juni 2022                              |
| Reclamant B. | D2022-00023260 | 21 juni 2022                             |
| Reclamant C. | D2022-00022634 | 17 juni 2022                             |
| Reclamant D. | D2022-00023256 | 21 juni 2022                             |



Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is het plan gedeeltelijk aangepast en aangevuld met aanvullende gegevens en informatie. Deze aanvullingen en aanpassingen inclusief de “Nota van zienswijzen” zijn onderdeel van dit besluit en zijn opgenomen in de documentenlijst behorende bij dit besluit.

Er wordt medewerking verleend aan een afwijkingsbesluit op basis van:

- Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### *Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad*

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Sint Anthonis op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) ingevolge artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Het hier voorliggende plan past binnen het vastgestelde delegatiebesluit. Een vvgb van de gemeenteraad is daarom niet noodzakelijk.

#### *Motivering*

De locatie aan de Nullen 15 is bij uitstek geschikt voor het realiseren van recreatievoorzieningen. De manege is gelegen op een ruim perceel in het buitengebied van Ledeacker. De manege ligt op ruime afstand van woonbestemmingen en bedrijvigheid. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de locatie. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor gebruiksmogelijkheden van derden.

Beleidsmatig past de ontwikkeling in de bestaande visies van de voormalige gemeente Sint Anthonis en deze ontwikkeling vormt een positieve aanvulling op het bestaande toeristisch aanbod van de nieuwe gemeente Land van Cuijk.

In overleg met de gemeente is het huidige plan vormgegeven. De bebouwing die op basis van de vergunning kan worden opgericht past in het karakter van de omgeving. Middels een landschappelijk inpassingsplan wordt verankerd dat de bebouwing goed wordt ingepast op de locatie.

Onder deze omstandigheden zijn burgemeester en wethouders van oordeel dat de belangen van de aanvrager bij het realiseren van haar plan dienen te prevaleren boven het belang dat gediend wordt met strikte handhaving van het bestemmingsplan, zodat is besloten medewerking te verlenen aan een planologische afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo.

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom wordt de gevraagde omgevingsvergunning verleend.



### Documenten die bij het besluit horen

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

| <i>Omschrijving</i>                                          | <i>Bestandsnaam</i>                                              | <i>Ons kenmerk</i> | <i>Datum ontvangst</i> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| 230329 Magnolia Hoeve - Ledeacker landschappelijke inpassing | 230329 Magnolia Hoeve - Ledeacker landschappelijke inpassing.pdf | D2023-00013445     | 29 maart 2023          |
| 230328 Magnolia Hoeve - Ledeacker Overzicht tekening         | 230328 Magnolia Hoeve - Ledeacker.pdf                            | D2023-00013444     | 29 maart 2023          |
| 2023-01-18 ruimtelijke onderbouwing                          | 2023-01-18 ruimtelijke onderbouwing.pdf                          | D2023-00006243     | 1 februari 2023        |
| 32577 publiceerbare aanvraag 08-01-2021                      | 32577 publiceerbare aanvraag 08-01-2021.pdf                      | D2022-00016208     | 8 januari 2021         |
| 32577 verbeelding besluitvlak 08-01-2021                     | 32577 verbeelding besluitvlak 08-01-2021.pdf                     | D2022-00016207     | 8 januari 2021         |
| Nota van zienswijzen                                         | Nota van zienswijzen.docx                                        | D2023-00017188     | 19 april 2023          |

De documenten zijn niet raadpleegbaar via internet. Wel kan per mail (gemeente@landvancuijk.nl) of telefonisch (0485-584000) aan de afdeling Vergunningen worden gevraagd die rapporten en adviezen per mail toe te zenden.

### Gevolgte procedure

#### *Ontvankelijkheid*

De aanvraag is getoetst op volledigheid op basis van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens. De aanvrager is op 14 juni 2021 gevraagd om binnen 6 weken aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn ontvangen op 23 augustus 2021 en op 26 november 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 6 weken.

Na aanvulling bevat de aanvraag voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

#### *Procedure*

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### *Beroep*

Deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ligt met ingang van woensdag 26 april 2023 tot en met dinsdag 6 juni 2023 ter inzage.

Tegen dit besluit kan met ingang gedurende de termijn van ter inzagelegging beroep worden ingesteld door belanghebbenden en door niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking of aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen.



Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <https://www.rechtspraak.nl/Paginas/Inloggen-Rechtspraak.aspx>. Daarvoor moet u wel beschikken over DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

#### *Voorlopige voorziening*

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van dit besluit echter niet.

Indien de onverwijlde spoed dit vereist kunt u naast het indienen van een beroepsschrift tevens de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. U kunt ook digitaal een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <https://www.rechtspraak.nl/Paginas/Inloggen-Rechtspraak.aspx>. Ook daarvoor moet u wel beschikken over DigiD. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

#### **Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (duur 6 weken) in werking. Als er tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treedt de beschikking pas in werking als op dat verzoek is beslist.

Cuijk, 20 april 2023,  
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk,

ValidSigned door S.M.A. School  
op 20-04-2023



Regisseur Omgevingstafel



## **Bijlage: informatie over het beroepschrift**

### **Bent u het niet eens met het besluit?**

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u een beroepschrift indienen bij de rechtbank Oost-Brabant. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank het beroepschrift niet meer kan behandelen. Schrijf in het beroepschrift in elk geval:

- uw naam, adres, de datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht (bij voorkeur stuurt u een kopie van het besluit mee met het beroepschrift);
- de reden waarom u een beroepschrift indient.

Voor het indienen van een beroepschrift moet u griffiekosten betalen aan de rechtbank.

### **Spoed**

Het indienen van een beroepschrift zorgt er niet voor dat de werking van het besluit wordt geschorst. Wilt u dat de werking van het besluit wordt geschorst? Dan kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Hiervoor moet u griffiekosten betalen aan de rechtbank.

De rechtbank kan het verzoek om schorsing alleen toewijzen als schorsing, gelet op alle betrokken belangen, onmiddellijk noodzakelijk is.

Schrijf in het verzoek in elk geval:

- uw naam, adres, de datum en handtekening de datum van het beroepschrift;
- de reden waarom u verzoekt om een voorlopige voorziening;

Stuur deze kopieën mee met het verzoek:

- een kopie van het besluit;
- een kopie van het beroepschrift.

### **Met een brief of digitaal**

Het beroepschrift en het verzoek om een voorlopige voorziening kunt u per brief of digitaal versturen:

- per brief:

Stuur de brief naar:

Rechtbank Oost-Brabant  
Sector Bestuursrecht  
Postbus 90125  
5200 MA 's-Hertogenbosch

- digitaal:

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op die website.