

Omgevingsvergunning

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

van	PHB Deventer Duurstedeweg 4 7418 CK DEVENTER
ontvangen op	12 oktober 2022
kenmerk	Z2022-00002572
nummer Omgevingsloket	7311427
om medewerking voor het project	het transformeren van de bestaande woning en schuur in het rijksmonument naar 4 woningen en het bouwen van 3 nieuwe woningen op het terrein achter het rijksmonument
op het perceel aan	Vorstendom 1 t/m 1c en Smitstraat 2 t/m 6 in Cuijk

U krijgt een omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen voor het transformeren van de bestaande woning en schuur in het rijksmonument naar 4 woningen en het bouwen van 3 nieuwe woningen op het terrein achter het rijksmonument aan de Vorstendom 1 t/m 1c en Smitstraat 2 t/m 6 in Cuijk.

Burgemeester en wethouders hebben op basis van de “verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Land van Cuijk”, artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen en de bij dit besluit behorende tekeningen, besloten u de volgende nummeraanduiding te geven:

- Vorstendom 1 t/m 1c, 5431 DC Cuijk
- Smitstraat 2 t/m 6 (even), 5431BH Cuijk

Zie bijlage voor kaart met locatie huisnummer.

U krijgt een omgevingsvergunning voor:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Inrit/uitweg
- Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



Regels

Onderdeel archeologie

- Ruim voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient een archeologisch proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd, conform de bepalingen in het PvE dat d.d. 1 juni 2023 is ondertekend namens het bevoegd gezag.
- De initiatiefnemer levert ruim voorafgaand aan de ontwikkelingen een, door het bevoegd gezag goedgekeurd, eindrapport van het proefsleuvenonderzoek bij de gemeente aan. Hierin is naast de resultaten ook een onderbouwd advies opgenomen ten aanzien van eventuele verdere stappen inzake archeologie binnen het plangebied in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.
- Indien uit het advies in het conceptrapport blijkt dat een archeologische opgraving nodig is ten einde de aanwezige behoudenswaardige archeologische resten veilig te stellen, dient ook deze opgraving voorafgaand aan de ontwikkeling plaats te vinden. Voor deze opgraving is een, door het bevoegd gezag goedgekeurd, Programma van Eisen nodig dat zal worden opgesteld naar aanleiding van de resultaten uit het vooronderzoek.
- De initiatiefnemer dient het, door het bevoegd gezag goedgekeurde, eindrapport van de eventuele opgraving binnen twee jaar (de wettelijke tweejaarstermijn) na het einde van de opgraving aan te leveren aan de gemeente Land van Cuijk.

Onderdeel bouw

- Voordat u start met het storten van constructieonderdelen, moet de wapening zijn gecontroleerd en goedgekeurd door de toezichthouder van de gemeente.
- Het bouwpeil wordt door de gemeente bepaald. Dit kan afwijkend zijn van het bouwpeil dat op tekening staat.
- U moet bouwen in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012.

Onderdeel inrit/uitweg

- De aanleg van de inrit/uitweg wordt door of namens de gemeente gedaan volgens de situatietekening die bij dit besluit hoort.

Realiseren en instandhoudingsplicht parkeerplaatsen op eigen terrein:

- Door vergunninghouder, of een eventuele rechtsopvolger, wordt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd volgens de tekening die bij dit besluit hoort.
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aanwezig en bereikbaar blijven.

Onderdeel handelen met gevolgen voor beschermde monumenten

- De RCE wordt betrokken bij de definitieve keuzes t.a.v. de sloop en het behoud van de verschillende bouwdelen. Het beste moment daarvoor is na het zetten van het stut- en stempelwerk.
- Er worden enkele proefvakken gemaakt in de gepleisterde gevel van bouwdeel D2 alvorens te besluiten tot sloop en herbouw.
- De bestaande kleuren blijven gehandhaafd of neem de suggestie voor wijziging in de kleuren over die in het MAB advies wordt genoemd.



U moet nog gegevens opsturen

Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet u de volgende gegevens opsturen:

Onderdeel bouw

- Bouwveiligheidsplan (zie artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012).
- Van alle in gewapend beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen, moeten voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden de door het bouwtoezicht goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Dien deze berekeningen en tekeningen in via het Omgevingsloket onder het kenmerk 7311427.
- Proefsleuvenonderzoek

Overwegingen

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

Onderdeel bouw

- De aanvrager heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de regels uit het Bouwbesluit 2012 die van toepassing zijn.
- De aanvraag voldoet aan de regels uit de Bouwverordening van de gemeente Land van Cuijk.
- Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 van de Woningwet). De gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit heeft in haar advies van 19 januari 2023 positief geadviseerd.

Onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft liggen binnen het geldende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'. De gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Wonen', met de dubbelbestemming 'Archeologie 2', met de bouwaanduiding 'Karakterstiek en twee-aaneen', gebiedsaanduiding 'funnel en vrijwaringszone – radar'.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de volgende regels

	Art.nr. bestemmingsplan	Regel bestemmingsplan	Beoordeling regels
A	20.2.1. lid a	Het niet is toegestaan het bestaande aantal woningen per bouwvlak te vermeerderen, met als peildatum de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, tenzij op de verbeelding anders is aangeduid.	Het bouwplan voorziet in het uitbreiden van het aantal woningeenheden met 6 stuks.



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).

Motivering

- Het plan omvat deels het splitsen van het rijksmonument op het perceel Vorstendom 1 in Cuijk. Door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is positief geadviseerd op het herstel en de splitsing van het pand. Met de restauratie blijft de monumentale waarde bewaard en wordt het behouden voor het straatbeeld;
- Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing 'Vorstendom 1 Cuijk' d.d. 1 juni 2023 opgesteld;
- De omliggende gebruikers/eigenaren van de aangrenzende percelen worden niet (onevenredig) geschaard met deze ontwikkeling.
- Gelet op het bovenstaande overwegingen acht het college een afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk/functioneel aanvaardbaar.

Onderdeel handelen met gevolgen voor beschermde rijksmonumenten

- Het object staat op de rijksmonumentenlijst en heeft als kenmerk 526820;
- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Erfgoedverordening.

Onderdeel inrit/uitweg

- De inrit/uitweg is getoetst aan het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente, zoals opgenomen in de Beleidsregels aanvragen uitwegvergunning.
- De gevraagde inrit/uitweg voldoet aan de criteria van de Algemene Plaatselijke Verordening Land van Cuijk.



Documenten die bij het besluit horen

De volgende documenten zijn onderdeel van het besluit:

Omschrijving	Bestandsnaam	Ons kenmerk	Datum ontvangst
Formulier uitrit aanleggen_pdf	7311427_1693223492689_Formulier_uitrit_aanleggen.pdf	D2023-00042681	28 augustus 2023
Tekening constructief met riolering en ventilatie blok 01_7311427_1684834242570_VG-CON-01_20230523_A	7311427_1684834242570_VG-CON-01_20230523_A.pdf	D2023-00026208	23 mei 2023
Rioleringsplan 7311427_1684834242475__Vorstendom_Cuijk_v2_22052023	7311427_1684834242475_Rioleringsplan_Vorstendom_Cuijk_v2_22052023.pdf	D2023-00026207	23 mei 2023
01-06-2023 Ruimtelijke onderbouwing	7311427_1685614798581_2021.1768_Ruimtelijke_onderbouwing_Vorstendom_1_Cuijk_01-06-2023.pdf	D2023-00025083	1 juni 2023
Situatie tekening VG-SIT-01_20230509_DEFINITEF_pdf	7311427_1683894992245_VG-SIT-01_20230509_DEFINITEF.pdf	D2023-00021916	12 mei 2023
Berekening infiltratiekragen_pdf	7311427_1683894887523_Berekening_infiltratiekragen.pdf	D2023-00021915	12 mei 2023
Tekening dakaanzicht en gevel VG-BLK-01_20221005_DEFINITEF_pdf	7311427_1665577022228_VG-BLK-01_20221005_DEFINITEF.pdf	D2022-00038409	12 oktober 2022
Detailblad_1_808_B05-07_Schuurwoning_pdf	7311427_1665562665121_20220808_B05-07_Schuurwoning_detailblad_1.pdf	D2022-00038408	12 oktober 2022
Bouwkundige bibliotheek uniec3_bnr_2_2022-10-06_102147_pdf	7311427_1665577765126_uniec3_bnr_2_2022-10-06_102147.pdf	D2022-00038405	12 oktober 2022
Rapport Bouwbesluittoets nieuwbouw_brand_geluid_20220728_pdf	7311427_1665566543422_222276_AdB_RAP_0001_v1.0_BB_toets_nieuwbouw_brand_geluid_20220728.pdf	D2022-00038404	12 oktober 2022
Detailblad_1_808_B05-04_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665066_20220808_B05-04_Vorstendom_1_detailblad_1.pdf	D2022-00038402	12 oktober 2022
Toetsing_bouwbesluit_pdf	7311427_1665577022217_toetsing_bouwbesluit.pdf	D2022-00038407	12 oktober 2022
Bouwkundige bibliotheek uniec3_bnr_3_2022-10-06_102111_pdf	7311427_1665577765153_uniec3_bnr_3_2022-10-06_102111.pdf	D2022-00038406	12 oktober 2022
Rapportage Milieuprestatieberekening BP00120_MPGToetsing_totaal_pdf	7311427_1665577022190_BP00120_MPGToetsing_totaal.pdf	D2022-00038400	12 oktober 2022
Bouwkundige bibliotheek uniec3_bnr_1_2022-10-06_102157_pdf	7311427_1665577765042_uniec3_bnr_1_2022-10-06_102157.pdf	D2022-00038397	12 oktober 2022
Detailblad_4_919_N05-07_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665269_20220919_N05-07_Vorstendom_1_Detailblad_4.pdf	D2022-00038396	12 oktober 2022
Rapportage Milieuprestatieberekening BP00120_MPGToetsing_bwnr_02_pdf	7311427_1665577022132_BP00120_MPGToetsing_bwnr_02.pdf	D2022-00038395	12 oktober 2022
Rapport_quickscan_revisie_2021_04_06_pdf	7311427_166556266656_2019_04_25_rapport_quickscan_revisie_2021_04_06.pdf	D2022-00038394	12 oktober 2022
Statische berekening timmerwerkplaats_en_schuur_Cuijk_11-10-2022_pdf	7311427_1665576887191_21.99.471_B-02_Transformatie_timmerwerkplaats_en_schuur_Cuijk_11-10-2022.pdf	D2022-00038391	12 oktober 2022



Aanvraagdocument publiceerbaar	7311427_1665578558195_publiceerbareaanvraag. pdf	D2022- 00038390	12 oktober 2022
Tekening plattegrond DEFINITEF_VG-SIT- 01_20221005_pdf	7311427_1665577022295_VG-SIT- 01_20221005_DEFINITEF.pdf	D2022- 00038388	12 oktober 2022
Tekening Doorsneden_20808_B05- 02_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665030_20220808_B05- 02_Vorstendom_1_Doorssneden.pdf	D2022- 00038386	12 oktober 2022
Tekening Principe details BP00120_Details_20220902_pdf	7311427_1665577022095_BP00120_Details_2022 0902.pdf	D2022- 00038385	12 oktober 2022
Rapportage Milieuprestatieberekening BP00120_MPGToetsing_bwnr_0 3_pdf	7311427_1665577022173_BP00120_MPGToetsing _bwnr_03.pdf	D2022- 00038384	12 oktober 2022
Statische berekening 131_B- 01_3_woningen_Cuijk_01-08- 2022_pdf	7311427_1665576887395_22.99.131_B- 01_3_woningen_Cuijk_01-08-2022.pdf	D2022- 00038383	12 oktober 2022
Tekening gevel-doorsnede VG- BNG- 01_20221005_DEFINITEF_pdf	7311427_1665577022275_VG-BNG- 01_20221005_DEFINITEF.pdf	D2022- 00038381	12 oktober 2022
Verzamelblad_1_8_B05- 01_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665011_20220808_B05- 01_Vorstendom_1_Verzamelblad_1.pdf	D2022- 00038380	12 oktober 2022
Tekening Zuidgevel - Voorgevel 220808_B05- 06_Schuurwoning_voorgevel_pdf	7311427_1665562665105_20220808_B05- 06_Schuurwoning_voorgevel.pdf	D2022- 00038378	12 oktober 2022
Detailblad_1_919_N05- 04_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665197_20220919_N05- 04_Vorstendom_1_Detailblad_1.pdf	D2022- 00038375	12 oktober 2022
Indicatie terreininrichting_pdf	7311427_1665577894150_Indicatie_terreininrich ting.pdf	D2022- 00038374	12 oktober 2022
Detailblad_2_919_N05- 05_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665213_20220919_N05- 05_Vorstendom_1_Detailblad_2.pdf	D2022- 00038371	12 oktober 2022
Rapport bouwbesluittoets _brand_geluid_bouwfysica_2022 00909_pdf	7311427_1665566543567_222276_AdB_RAP_000 2_v2.0_BB_toets_bestaand_brand_geluid_bouwfy sica_202200909.pdf	D2022- 00038370	12 oktober 2022
Detailblad_3_919_N05- 06_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665244_20220919_N05- 06_Vorstendom_1_Detailblad_3.pdf	D2022- 00038368	12 oktober 2022
Verzamelblad_1_9_N05- 20_Schuurwoning_pdf	7311427_1665562665278_20220919_N05- 20_Schuurwoning_Verzamelblad_1.pdf	D2022- 00038369	12 oktober 2022
Verzamelblad_1_8_B05- 05_Schuurwoning_pdf	7311427_1665562665077_20220808_B05- 05_Schuurwoning_Verzamelblad_1.pdf	D2022- 00038373	12 oktober 2022
Gebruiksfunctie VG-BLK- 02_20221005_DEFINITEF_pdf	7311427_1665577022263_VG-BLK- 02_20221005_DEFINITEF.pdf	D2022- 00038376	12 oktober 2022
Verzamelblad_2_9_N05- 21_Schuurwoning_pdf	7311427_1665562665305_20220919_N05- 21_Schuurwoning_Verzamelblad_2.pdf	D2022- 00038377	12 oktober 2022
Verzamelblad_2_9_N05- 02_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665156_20220919_N05- 02_Vorstendom_1_Verzamelblad_2.pdf	D2022- 00038382	12 oktober 2022
Verzamelblad_1_9_N05- 01_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665134_20220919_N05- 01_Vorstendom_1_Verzamelblad_1.pdf	D2022- 00038387	12 oktober 2022
Verzamelblad_3_9_N05- 03_Vorstendom_1_pdf	7311427_1665562665171_20220919_N05- 03_Vorstendom_1_Verzamelblad_3.pdf	D2022- 00038392	12 oktober 2022
Rapportage Milieuprestatieberekening BP00120_MPGToetsing_bwnr_0 1_pdf	7311427_1665577022115_BP00120_MPGToetsing _bwnr_01.pdf	D2022- 00038398	12 oktober 2022
Ruimtelijke onderbouwing Vorstendom_1_Cuijk_10-10- 2022_pdf	7311427_1665576797145_2021.1768_Ruimtelijke _onderbouwing_Vorstendom_1_Cuijk_10-10- 2022.pdf	D2022- 00038401	12 oktober 2022



Notitie_1_02_02_Vorstendom_1_- Cuijk.pdf	7311427_1665567314916_2021_02_02_Notitie_Vorstendom_1_- Cuijk.pdf	D2022-00038403	12 oktober 2022
RCE advies 1304974 vorstendom 1 timmerwerkplaats Cuijk	RCE advies 1304974 vorstendom 1 timmerwerkplaats cuijk.pdf	D2023-00000530	13 december 2022

De documenten kun je bekijken bij de publicatie op de website www.officielebekendmakingen.nl.

Gevolgte procedure

Ontvankelijkheid

De aanvraag is getoetst op volledigheid op basis van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

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

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn met ingang van 18 september 2023 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 gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Voor de zienswijzen en de afweging daarvan verwijzen we naar de 'nota van zienswijzen' in de bijlage.

Beroep

Deze beschikking, samen met de bijbehorende stukken, ligt met ingang van 28 november 2023 tot en met 9 januari 2024 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 beroepschrift schorst de werking van dit besluit echter niet.

Indien de onverwijlde spoed dit vereist kunt u naast het indienen van een beroepschrift 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

U mag de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (duur 6 weken) starten. 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, 23 november 2023,
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Land van Cuijk,

Regisseur Omgevingstafel



Bijlage 1: Nota van zienswijzen

Inleiding

Op 12 oktober 2022 heeft de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het rijksmonument aan de Vorstendom 1 te Cuijk tot vier woningen en het bouwen van drie nieuwbouwwoningen op het achterliggende terrein om de herontwikkeling van het rijksmonument mogelijk te maken. De aanvraag is behandeld middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), omdat het planvoornemen binnen het kader van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks is toegestaan. Het perceel waarvoor de aanvraag is ingediend staat bekend als gemeente Land van Cuijk, sectie A, nummer 2365. Vanaf 19 september 2023 tot en met 30 oktober 2023 heeft voor eenieder de ontwerpvergunning ter inzage gelegen. De omgevingsvergunning ziet op voor de activiteiten 'bouwen', 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'inrit/uitweg' en 'handelen met gevolgen voor beschermde monumenten'.

De activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' is opgenomen, omdat het op grond van artikel 20.2.1. lid a van het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' niet is toegestaan om het bestaande aantal woningen per bouwvlak te vermeerderen. Deze ontwerpvergunning voorziet in het vermeerderen van het bestaande aantal woningen met 6 wooneenheden.

Juridisch kader

Het perceel ligt in het onherroepelijke bestemmingsplan "Cuijk Centrum". Conform dit bestemmingsplan heeft het besluitgebied de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Archeologie 2', met de bouwaanduiding 'karakteristiek en twee-aaneen' en gebiedsaanduidingen 'funnel' en 'vrijwaringszone – radar'. Ingevolge artikel 20.1 van het bestemmingsplan "Cuijk Centrum" zijn deze gronden bestemd voor:

- a. *de huisvesting van huishoudens;*
- b. *de instandhouding van de karakteristieke kenmerken en hoofdvorm van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*
- c. *de instandhouding van bouwwerken die als rijksmonument zijn aangewezen en beschermd zoals bedoeld in de Monumentenwet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument';*

Voor de dubbelbestemming geldt artikel 23.1. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.



Procedure

Van het voornemen om met toepassing van artikel 2.12 en 3.10 Wabo in afwijking van het geldende bestemmingsplan, een omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van het rijksmonument tot vier woningen en het bouwen van drie nieuwbouwwoningen op het achterliggende terrein, is op de gebruikelijke wijze kennis gegeven. Het ontwerpbesluit “Cuijk, Vorstendom 1” heeft met ingang van 19 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit was ook te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tot en met 30 oktober 2023 kon eenieder schriftelijk en mondeling zienswijze naar voren brengen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk. Van deze mogelijkheid heeft A. gebruik gemaakt. Hierna zullen wij op deze zienswijze ingaan.

Zienswijze 1 – bestemmingsplanwijziging

A. stelt zich op het standpunt dat het ingediende bouwplan ten principale niet (verder) in behandeling kan worden genomen, respectievelijk – uiteindelijk – niet kan worden vergund zonder een bestemmingsplanwijziging. De planologische en stedenbouwkundige impact van het plan is zó groot en het plan is in die mate niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan niet volstaat.

Reactie

Wanneer een project in strijd is met het bestemmingsplan dan kan de ontwikkelaar kiezen voor een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan dan wel een aanvraag om omgevingsvergunning. Er is geen verschil met betrekking tot de inhoudelijke beoordeling van een buitenplanse afwijking en een herziening van het bestemmingsplan. Voor beide procedures geldt dat moet worden voldaan aan een ‘goede ruimtelijke ordening’. Het is uiteindelijk aan de aanvrager om een keuze te maken welke procedure voor hem het meest geschikt is.

De initiatiefnemer van dit planvoornemen heeft ervoor gekozen om een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en niet voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Ons college is van mening dat de aanvraag voldoet aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, waardoor het medewerking kan verlenen aan dit planvoornemen. De mogelijkheid tot het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° (voormalig projectbesluit) is niet beperkt tot plannen met een kleine planologische en/of stedenbouwkundige impact. Daarnaast is de mogelijkheid tot het afwijken van het bestemmingsplan niet beperkt tot plannen die slechts in beperkte mate van het bestemmingsplan afwijken. Als een aanvraag wordt ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan en het planvoornemen wordt in overeenstemming geacht met de wettelijke vereisten (waaronder dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening) dan heeft het college de bevoegdheid om aan de aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan medewerking te verlenen.



Zienswijze 2 – Raadsinformatiebrief

In de raadsinformatiebrief “herontwikkeling Vorstendom 1” van 23 februari 2022 hebben burgemeester en wethouder gepubliceerd dat de eigenaren van het betreffende onroerende goed het rijksmonument willen restaureren en transformeren naar woningen en woningen willen toevoegen op het terrein achter het rijksmonument. In deze raadsinformatiebrief heeft het college uitgesproken dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is om het planvoornemen mogelijk te maken. Deze raadsinformatiebrief is een openbaar document en daarmee – ook – bestemd voor het publiek, waardoor het publiek aanvankelijk is geïnformeerd over een op stapel staande bestemmingsplanwijziging. A. is van mening dat als het gemeentebestuur intussen een andere opvatting heeft – namelijk medewerking verlenen middels een omgevingsvergunning voor het afwijking van het bestemmingsplan – dat dit dan ook uitdrukkelijk kenbaar gemaakt moet worden in de betreffende openbare bekendmaking.

Reactie

Dat ons college medewerking verleent aan het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo heeft zij op de gebruikelijke (en wettelijk bepaalde) wijze bekend gemaakt. Doordat er omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is, op grond van artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing op deze aanvraag. In artikel 3:11 Awb is bepaald dat het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende zes weken ter inzage legt. In artikel 3:12 Awb is daarnaast bepaald dat het bestuursorgaan voorafgaand aan de terinzagelegging kennis geeft van het ontwerpbesluit in het daarvoor aangewezen publicatieblad. Ons college heeft op 19 september 2023 van het ontwerpbesluit kennis gegeven door middel van een publicatie in het Gemeenteblad van Land van Cuijk ([Gemeenteblad 2023, 400827 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#)). Ons college heeft hiermee op de correcte wijze kenbaar gemaakt dat er medewerking wordt verleend aan het planvoornemen middels een omgevingsvergunning en niet met een bestemmingsplanwijziging.

Zienswijze 3 – verklaring van geen bedenkingen

A. stelt dat in het ontwerpbesluit niet staat vermeld dat er in principe een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. In het ontwerpbesluit staat niet vermeld op basis van welk punt in de lijst “gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) ten behoeve van vergunningverlening is vereist” er geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. A. is daarom van mening dat de motivering van het besluit op dit punt daarom rammelt.



Reactie

In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is bepaald dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. In het derde lid van artikel 6.5 Bor is bepaald dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De gemeenteraad van gemeente Land van Cuijk heeft bepaald dat voor het bouwen van minder dan 11 woningen geen verklaring van geen bedenkingen is vereist ([Besluit lijst gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen \(Vvgb\) ten behoeve van vergunningverlening is vereist | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)). Deze lijst is online raadpleegbaar via overheid.nl. Het is geen verplichting om in een omgevingsvergunning te vermelden op basis van welk punt in de lijst geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Zienswijze 4 – anterieure overeenkomst

A. stelt dat in het ontwerpbesluit niets staat vermeld over een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is essentieel voor medewerking aan het bouwplan. Dit moet daarom, aldus A., in het ontwerpbesluit vermeld worden. A. is het er niet mee eens dat hij geen kennis mag nemen van de inhoud van deze anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijk besluit, maar daarin wordt de aan de gemeente te betalen bijdrage geregeld en dat is een beleidskwestie en daarmee een publiekrechtelijke zaak. Het moet openbaar worden wat de ontwikkelaar aan de gemeente moet betalen, omdat daarmee vastgesteld kan worden of er sprake is van bevoordeling.

Reactie

Een anterieure overeenkomst kwalificeert volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ (hierna: de Afdeling) niet als “op het ontwerpbesluit betrekking hebbende stukken” als bedoeld in artikel 3:11 van de Awb. Om deze reden hoeft ons college de anterieure overeenkomst niet tezamen met het ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Zienswijze 5 – aantal woningen

In aansluiting op de vorige zienswijze moet, aldus A., de vraag gesteld worden om hoeveel woningen het nu eigenlijk gaat. In de openbare bekendmaking(en) staat: 3 woningen. Op een bijzondere manier wordt gesuggereerd dat er sprake is van 4 bestaande woningen, maar dat is niet zo. Als referentie geldt het huidige bestemmingsplan en de basisregistratie Adressen en Gebouwen. We hebben het dan over 1 bestaande woning. De onduidelijkheid die is geschapen over het aantal woningen zal te maken hebben met de financiële bijdrage(n) bedoeld onder zienswijze 4. Te meer is het belangrijk om te weten hoeveel door de initiatiefnemer(s) betaald moet worden aan de gemeente.

¹ O.a. ABRvS 30 maart 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP9587, r.o. 2.13.3.



Reactie

In het ontwerpbesluit staat op de eerste pagina vermeld dat medewerking wordt verleend aan het herontwikkelen van een rijksmonument en het bouwen van drie woningen. Op de derde pagina staat vermeld dat de aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan omdat het bouwplan voorziet in het uitbreiden van het aantal woningeenheden met 6 stuks. In de ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van het ontwerpbesluit, staat het volgende vermeld:

1.1

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Vorstendom 1 te Cuijk het bestaande rijksmonument en bijbehorende opstallen en gronden in herontwikkeling te brengen. De wens bestaat om in het bestaande woonhuis en de schuur vier appartementen te realiseren en op de gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn als tuin bij de woningen drie nieuwe aaneengeschakelde woningen op te richten. Hierbij zullen in totaal 10 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Er wordt nergens gesuggereerd dat er sprake is van vier bestaande woningen. De bestaande woning in het rijksmonument wordt getransformeerd naar 4 woningen en er worden op het terrein achter het monument 3 woningen bijgebouwd. Het aantal wooneenheden wordt dus feitelijk uitgebreid met 6, zoals het ook vermeld staat in het ontwerpbesluit. Om dit te verduidelijken zal in het definitieve besluit op pagina 1 worden vermeld dat er omgevingsvergunning is verleend voor “het transformeren van de bestaande woning in het rijksmonument naar 4 woningen en het bouwen van drie nieuwe woningen op het terrein achter het rijksmonument.”.

Zienswijze 6 – gevoelswaarde rijksmonument

In het bestaande rijksmonument komen vier woningen. Het pand wordt dus helemaal vernieuwd. A. vraagt zich af wat er dan feitelijk overblijft van de gevoelswaarde van het rijksmonument?

Reactie

Op 13 december 2022 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) een advies uitgebracht. De centrale vragen die in dit advies werden beantwoord zijn of het plan voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarden van het complex, de beide monumentale panden en de direct aangrenzende ruimte en of het plan er in slaagt om het totaal aan plannen in samenhang met elkaar te brengen.

In het advies van de RCE zijn voorschriften genoemd waaraan het planvoornemen moet voldoen, zodat het geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de panden en de locatie. De omgevingsvergunning is verleend onder de voorwaarde dat aan de voorschriften uit het advies van de RCE moet worden voldaan. Hiermee is geborgd dat de cultuurhistorische waarde – en in het verlengde daarvan de gevoelswaarde - van het rijksmonument blijft bestaan.



Zienswijze 7 - Omgevingsdialoog

A. vermeldt in zijn zienswijze dat hij de omgevingsdialoog niet erg indrukwekkend vond

Reactie

Tijdens de informatiebijeenkomst d.d. 7 april 2022 zijn de plannen ter inzage gelegd, is er uitleg gegeven over de procedure en waren er vertegenwoordigers van de initiatiefnemer aanwezig om vragen te beantwoorden. Tijdens deze informatiebijeenkomst is de nadruk gelegd op de invloed van het plan op de omgeving. De initiatiefnemer heeft ook een e-mailadres aangemaakt waar vragen gesteld konden worden over het plan. Deze vragen zijn tijdens de informatiebijeenkomst beantwoord. Op de avond zelf zijn geen aanvullende vragen meer gesteld. Ons college acht een omgevingsdialoog als deze, waar plannen worden toegelicht, vragen worden beantwoord en waar wordt geluisterd naar de wensen en zorgen van omwonenden, voldoende.

Slotsom

Gelet op het voorgaande zien wij in de zienswijze geen aanleiding om af te zien van ons voornemen om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor het transformeren van de bestaande woning in het rijksmonument op het adres Vorstendom 1 te Cuijk naar 4 woningen en het bouwen van drie nieuwe woningen op het terrein achter het rijksmonument.



Bijlage 2: Kaart nummeraanduiding





Bijlage 3: 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.