

Collegebesluit

Categorie : vaststelling wijzigingsplan
Onderwerp : vaststelling wijzigingsplan Buitengebied Beugen,
Molenhei 12
Nummer collegebesluit :
Agendapunt college :

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het verzoek om een wijziging van het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied 2018” voor het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Boxmeer, sectie R, nummer 40;

overwegende, dat het verzoek ertoe strekt om de bestaande langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden;

dat artikel 23.5 van het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied 2018” aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft te besluiten tot de gevraagde wijziging;

dat is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden om de wijzigingsbevoegdheid in te kunnen zetten;
dat de nodige onderzoeken zijn verricht naar de planologisch relevante aspecten en dat voldaan wordt aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening;

dat het voornemen om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken op 1 augustus 2023 openbaar bekend is gemaakt en dat het ontwerpbesluit met alle relevante stukken van 2 augustus tot en met 12 september 2023 ter inzage heeft gelegen;

dat eenieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende de inzagetermijn zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen;
dat gedurende de inzagetermijn 2 zienswijzen zijn ingediend;
dat de zienswijzen en de daaruit voortgekomen wijzigingen nader behandeld en toegelicht zijn in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;

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

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



besluiten:

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het wijzigingsplan Buitengebied Beugen, Molenhei 12 vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan Buitengebied Beugen, Molenhei 12 met identificatienummer NL.IMRO.1982.WPBuMolenhei12-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals verwoord in het collegevoorstel en onder de punt 1. genoemde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 12 maart 2024.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



Johan Postma
Secretaris / algemeen directeur



Marieke Moorman
burgemeester

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Wijzigingsplan Buitengebied Beugen, Molenhei 12

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpwijzigingsplan Buitengebied Beugen, Molenhei 12. Dit wijzigingsplan omvat het splitsen van een langgevelboerderij op locatie Molenhei 12 te Beugen. Initiatiefnemers zijn voornemens de bestaande boerderij te splitsen in twee woningen. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die onder artikel 23.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied 2018' is genoemd.

Ons kenmerk
Z/22/072778
D/23/1878779

Onderwerp
Nota van zienswijzen

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is op 1 augustus 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 2 augustus 2023 tot 12 september 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Wijzigingsplan Buitengebied Beugen, Molenhei 12 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPBuMolenhei12-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 ontwerpwijzigingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. Gasunie Transport Services B.V., Concourslaan 17, 9700 AD te Groningen, ontvangen 31 augustus 2023, hierna: zienswijze 1;
2. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC te 's-Hertogenbosch, ontvangen 15 augustus 2023, hierna: zienswijze 2.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



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

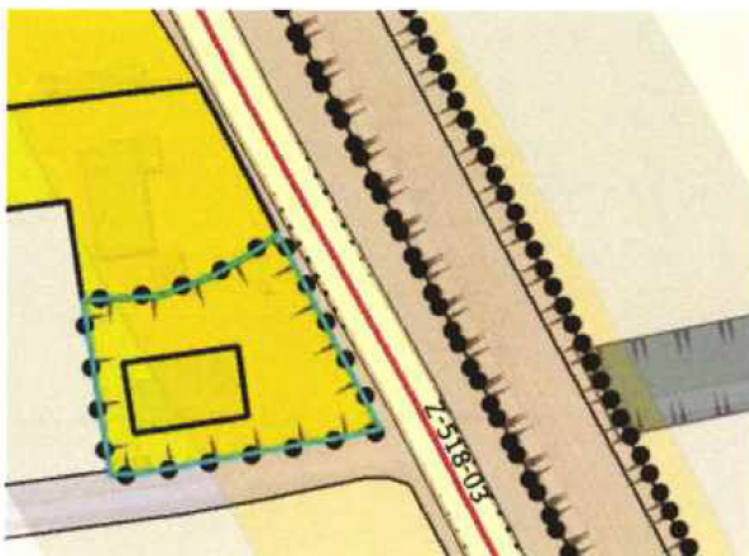
3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

Onvoldoende aandacht besteed aan externe veiligheid

In de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan (hoofdstuk 5.1.8) is onvoldoende aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen ten oosten van de woning. In de toelichting is aangegeven dat ten aanzien van deze buisleiding aan weerszijden van de leiding een veiligheidsafstand van 5 meter dient te worden aangehouden. De woning is buiten deze afstand gelegen, waardoor dit geen belemmering zou vormen.

Op grond van de artikelen 11 en 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen gelden echter andere verplichtingen ten aanzien van externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. De Gasunie adviseert om hier aandacht aan te besteden, nu zowel de 100%- als de 1% letaliteitscontour van de gasleiding over het plangebied liggen. Met behulp van het rekenpakket 'CAROLA' kunnen de externe veiligheidsrisico's van ondergrondse (hoge druk) aardgastransportleidingen worden berekend.



(Afbeelding A: gastransportleiding (rood gemarkeerd), plangebied (turkoois omkaderd), 100% letaliteitscontour (oranje layover), 1% letaliteitscontour (grijze layover))



Overwegingen

De zienswijze is gegrond. In de reactie van de Gasunie wordt verwezen naar het Besluit externe veiligheid buisleidingen. In dit verband kan worden geconcludeerd dat wij het eens zijn met de ingediende zienswijze.

Naar aanleiding van de zienswijze is contact geweest tussen de initiatiefnemer, de Gasunie en de gemeente Land van Cuijk. Hieruit kwam dat een specifieke (CAROLA) berekening niet noodzakelijk wordt geacht, mits er in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen/toegelicht dat er geen sprake is van een toename van de personendichtheid en het aspect zelfredzaamheid nader wordt uitgelicht. Dit zodat de toelichting meer inzicht en duidelijkheid geeft voor de Gasunie.

Personendichtheid

In dit geval zijn er in de woning een reguliere woning en mantelzorgwoning aanwezig. De woning wordt dan ook bewoond door twee huishoudens. In de beoogde situatie wordt de mantelzorgwoning omgezet naar een reguliere woning. Dat betekent dat er sprake blijft van twee wooneenheden en twee huishoudens binnen de bebouwing. Hierdoor neemt de personendichtheid binnen het plangebied niet toe en daarmee is er geen sprake van een toename van het groepsrisico als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

Zelfredzaamheid

Het aspect zelfredzaamheid is verder uitgewerkt met een plan indien er zich een ramp voordoet waarbij mogelijk gevaarlijke stoffen zoals toxische gassen vrijkomen. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat de bewoners in de beoogde situatie een grotere mate van zelfredzaamheid kennen dan in de huidige situatie het geval is. Dit gezien personen met een noodzaak voor mantelzorg minder zelfredzaam zijn dan personen zonder noodzaak voor hulp. Derhalve kan worden gesteld dat er met betrekking tot de zelfredzaamheid tevens geen belemmeringen zijn.

Gelet op de grotere mate van zelfredzaamheid en geen toename van de personendichtheid ter plaatse, worden er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen verwacht.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is op dit punt in de toelichting aangepast.

3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

Algemeen

Op 26 juli 2023 is de geactualiseerde beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant in werking getreden. In artikel 5 van deze beleidsregel zijn de criteria opgenomen voor het realiseren van voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit bij het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij. In artikel 5 onder a is opgenomen dat de fysieke tegenprestatie gelijk is aan een tegenprestatie van



€ 62.500. Hieraan kan ook worden voldaan middels de aankoop van een maatwerktitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte.

Landschappelijke inpassing mag niet worden meegerekend bij berekening fysieke tegenprestatie

In het voorliggend ontwerpwijzigingsplan is sprake van een berekening van de fysieke tegenprestatie voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij. In deze berekening was de landschappelijke inpassing van de planlocatie geheel meegenomen. Aangezien de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit is gewijzigd, kan de landschappelijke inpassing niet geheel worden ingezet als fysieke tegenprestatie ten behoeve van de gewenste woningsplitsing. Dit omdat bij het toevoegen van een woning, waaronder woningsplitsing, te allen tijde dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De inpassing kan niet geheel worden opgevoerd als fysieke tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit. Dit is opgenomen in artikel 7 onder g van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant.

Berekening fysieke tegenprestatie te hoog

Daarnaast is de provincie Noord-Brabant van mening dat de bedragen voor de aanleg en het onderhoud van de landschappelijke inpassing in de berekening voor de fysieke tegenprestatie te hoog zijn. Er wordt gevraagd om een reële berekening op basis van de bedragen genoemd in de STILA (Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant). Hierin is ook per landschapselement aangegeven in welk landschapstype het landschapselement kan worden toegepast. De aanleg van landschapselementen dient te gebeuren op basis van de karakteristieken van het landschap. Tuin en erfinrichting vallen hier niet onder.

De provincie Noord-Brabant is van mening dat het voorliggend plan dan ook niet passend was binnen de voorwaarden van artikel 3.69 onder b van de IOV en de criteria van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant.

Overwegingen

De zienswijze is gegrond. In de reactie van de provincie wordt verwezen naar het provinciaal beleid. In dit verband kan worden geconcludeerd dat wij het eens zijn met de ingediende zienswijze.

Landschappelijke inpassing mag niet worden meegerekend bij berekening fysieke tegenprestatie

De geactualiseerde beleidsregel is 6 dagen voor publicatie van het ontwerpwijzigingsplan in werking getreden. Omdat er bij de geactualiseerde beleidsregel geen overgangsrecht is opgenomen, is de datum van vaststelling leidend. Bij het opstellen van het ontwerpwijzigingsplan is uitgegaan van de beleidsregel die tot en met 25 juli 2023 van kracht was. Op basis van die beleidsregel mochten de kosten ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden meegerekend bij het berekenen van de fysieke tegenprestatie. Op basis van de nieuwe beleidsregel mag dit niet meer.



Na overleg tussen initiatiefnemer, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Land van Cuijk, heeft de provincie ingestemd met het toepassen van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit uit 2022. Dit omdat de beleidsregel uit 2023 redelijkerwijs niet kon worden meegenomen in het (ontwerp)plan. Hiermee is dit aspect van de zienswijze niet meer aan de orde. In de beleidsregel uit 2022 is opgenomen dat landschappelijke inpassing kan worden meegenomen als er sprake is van kosten die in redelijkheid kunnen bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. In de volgende alinea wordt hier dieper op ingegaan.

Berekening fysieke tegenprestatie te hoog

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een nieuwe berekening van de fysieke tegenprestatie gemaakt. Hierbij wordt voor wat betreft de landschappelijke inpassing gekeken naar de kosten die worden gemaakt die feitelijk aan omgevingskwaliteit toevoegen. De aangepaste berekening is voorgelegd aan de provincie en is akkoord bevonden. De kostenpost voor de landschappelijke inpassing valt lager uit dan de berekening bij het ontwerp wijzigingsplan, waardoor een hogere investering in het gemeentelijk Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering Land van Cuijk is vereist. In artikel 4.3 van de toelichting is nader beschreven waar de gemeente Land van Cuijk investeringen in dit fonds voor reserveert.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is op dit punt in de toelichting aangepast en de aangepaste berekening fysieke tegenprestatie is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Daarnaast is de berekening van de fysieke tegenprestatie als voorwaardelijke verplichting in de regels van het wijzigingsplan toegevoegd zodat de investering in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering Land van Cuijk is geborgd.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Wijzigingsplan Buitengebied Beugen, Molenhei 12 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPBuMolenhei12-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

a. Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan is in overleg met de opsteller besproken. Om de zienswijzen tegemoet te komen zal het onderdeel buisleidingen in hoofdstuk 5.1.8 nader worden toegelicht. Daarnaast zal in artikel 4.3 nader worden beschreven waar de gemeente Land van Cuijk investeringen in het gemeentelijk Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering Land van Cuijk voor reserveert. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde toelichting (versie



rapportnummer: 2021.1510, 27 februari 2024). Deze nieuwe versie wordt opgenomen als bijlage van dit wijzigingsplan.

b. Regels

De regels van het wijzigingsplan is in overleg met de opsteller besproken. Onder de specifieke gebruiksregels van de woonbestemming is artikel 3.4.4 toegevoegd. Hierbij is, in lijn met de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing in artikel 3.4.3, de voorwaardelijke verplichting voor de fysieke tegenprestatie. Op deze manier is geborgd dat de investering in het gemeentelijk Fonds Ruimtelijke Kwaliteitsverbetering Land van Cuijk daadwerkelijk wordt gedaan. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde versie van de regels (27 februari 2024). De nieuwe versie wordt opgenomen als bijlage van dit bestemmingsplan.

c. Bijlage berekening fysieke tegenprestatie

Om de zienswijze tegemoet te komen zal de berekening van de fysieke tegenprestatie opnieuw gemaakt worden. Dit heeft geresulteerd in een geactualiseerde berekening fysieke tegenprestatie (versie projectnummer: 2021.1510, 13 november 2023). Deze nieuwe versie wordt opgenomen als bijlage van dit wijzigingsplan.

Bijlagen

- Zienswijze Gasunie
- Zienswijze Provincie Noord-Brabant