

Collegebesluit

Categorie : vaststelling wijzigingsplan
Onderwerp : vaststelling wijzigingsplan Van den Boschweg 7 Sint Agatha
Nummer collegebesluit :
Agendapunt college :

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel aan het college van burgemeester en wethouders van 10 september 2024;

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

besluiten:

1. het wijzigingsplan Van den Boschweg 7 Sint Agatha met identificatienummer NL.IMRO.1982.WPBuVdBoschweg7-VA01 gewijzigd vast te stellen en de bijbehorende Nota van zienswijzen en wijzigingenvast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 september 2024.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



Johan Postma
Secretaris / algemeen directeur



Marieke Moorman
burgemeester

Nota van zienswijzen en wijzigingen Wijzigingsplan ‘Sint Agatha, Van den Boschweg 7’

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/22/078831
D/24/2041497

Onderwerp
Vaststelling
Wijzigingsplan Van den
Boschweg 7 Sint Agatha

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerp wijzigingsplan ‘Sint Agatha, Van den Boschweg 7’. Dit wijzigingsplan voorziet – ter uitvoering van artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010, herziening 2016’ in de wijziging van de bestemming ‘Wonen’ zodat de bestaande langgevelboerderij kan worden gesplitst in twee woningen.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 30 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 30 december 2023 tot 10 februari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Wijzigingsplan ‘Sint Agatha, Van den Boschweg 7’ met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPBuVdBoschweg7-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders.

2.2. Ontvangen zienswijzen

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

1. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Magistratenlaan 82 te 's-Hertogenbosch ontvangen op 5 februari 2024 hierna: zienswijze 1.
2. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch, ontvangen op 6 februari, hierna: zienswijze 2.

De volledige zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze Nota.

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

Rijkswaterstaat maakt duidelijk dat in 2022 een Watervergunning is verleend door het Waterschap Aa en Maas voor het slopen van de stallen met drijfmestkelders inclusief het verwijderen van asbesthoudende daken. Daarbij is ook meegenomen dat er 30 palen in de bodem als fundering van de bestaande woonboerderij worden aangebracht.

Er is geen Watervergunning aangevraagd voor de bouw van een bijgebouw in de vorm van een bakhuis en de landschappelijke inpassing. Het verzoek is om voor deze nieuwe activiteiten in overleg te treden met een vergunningverlener van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. De uitkomsten van dat overleg moeten worden meegenomen bij de vaststelling van het wijzigingsplan.

Overwegingen

Zienswijze 1 geeft aanleiding voor de volgende overweging. Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken is door initiatiefnemer besloten de toelichting van het plan aan te passen. Het bakhuis is eruit gehaald en een deel van de bestaande schuren gaat als bijgebouw fungeren bij de woning. Het landschappelijke inpassingsplan (erfbeplantingsplan) moet worden veranderd naar aanleiding van het gevoerde gesprek.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is naar aanleiding van zienswijze 1 aangepast.



3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

De Provincie Noord-Brabant maakt duidelijk dat onder voorwaarde medewerking aan de in pandige splitsing van beeldbepalende woonboerderij kan worden verleend. Er wordt niet voldaan aan één van de gestelde voorwaarden van de Interim Omgevingsverordening.

Op grond van artikel 3.69 lid b onder 1 van de Interim Omgevingsverordening moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit. De provincie heeft deze fysieke tegenprestaties verder uitgewerkt in de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord Brabant. Artikel 5 van deze beleidsregel geeft aan dat splitsing van een beeldbepalende woonboerderij qua omvang gelijk is aan een tegenprestatie van € 62.500.

Door een maatwerktitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte van datzelfde bedrag aan te schaffen wordt voldaan aan deze voorwaarde. Dit moet gebeuren voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld.

Overwegingen

Zienswijze 2 geeft aanleiding voor de volgende overweging. Er moet een bijlage met bewijsvoering voor de aanschaf van een maatwerktitel van € 62.500 bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte komen.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is naar aanleiding van zienswijze 2 aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er is een ambtshalve wijziging gemaakt in de regels en verbeelding op basis van opmerkingen van het Waterschap Aa en Maas. Vlak voor de ter inzage legging heeft het Waterschap een opmerking gemaakt over de regels en de verbeelding. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' met bijbehorende regels is omgezet naar regels voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk'. Dit is ook op de verbeelding aangepast.

5. Conclusie

Het Wijzigingsplan 'Sint Agatha, Van den Boschweg 7' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPBuVdBoschweg7-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Verbeelding

- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is eraf gehaald;
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' is toegevoegd.

Regels

- Artikel 6 dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' is geheel uit de regels gehaald;



- Aan artikel 9 is onder 9.3 Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' met bijbehorende regels toegevoegd;
- Bijlage 1 Erfbeplantingsplan bijbehorend bij de regels is aangepast.

Toelichting

- In de toelichting is paragraaf 2.2 aangepast. Hierin is het initiatief aangepast over hoe de bijgebouwen bij de woonboerderij worden ingevuld;
- Bijlage 2 Erfbeplantingsplan bijbehorend bij de toelichting is aangepast;
- Bijlage 3 Bewijsvoering Maatwerktitel RVR bijbehorend bij de toelichting is toegevoegd.

Bijlagen

Zienswijze 1

Zienswijze 2



Zienswijze 1

Geacht College,

Naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied Sint Agatha, Van den Boschweg 7', dat vanaf 30 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage ligt, dien ik, rekening houdend met de wet- en regelgeving voor zover geldend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, de volgende zienswijze in.

Dit wijzigingsplan omvat het splitsen van een karakteristieke langgevelboerderij op locatie Van den Boschweg 7 te Sint Agatha in een tweetal woningen. Aan de achterzijde van boerderij heeft in het verleden een bakhuis gestaan. Uit de bouwhistorische verkenning blijkt dat de fundering van het bakhuis nog aanwezig is. Om de cultuurhistorische waarden van het plangebied te behouden en versterken is initiatiefnemer tevens voornemens het bakhuis op de originele plek te herbouwen. Daarbij zal het perceel landschappelijk ingepast dienen te worden.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die onder artikel 23.6.1. van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' is genoemd.

Voor het slopen van een deel van de bedrijfsgebouwen (stallen met drijfmestkelders inclusief verwijderen van asbesthoudende daken) en het aanbrengen van 30 palen in de bodem als fundering van de bestaande boerderijwoning is in 2022 door het Waterschap Aa en Maas met inhoudelijk advies van mijn uitvoeringsdienst een Watervergunning verleend. Voor de bouw en realisatie van een bijgebouw in de vorm van een bakhuis en de landschappelijk inpassing is tot op heden geen aanvraag ingediend.

Over de vergunbaarheid van de nieuwe activiteiten verzoek ik initiatiefnemer in overleg te laten treden met de heer [REDACTED], intaker van de afdeling Vergunningverlening van mijn uitvoeringsdienst (bereikbaar via [REDACTED]) en de uitkomsten hiervan mee te nemen bij de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT,
namens deze,
Afdelingshoofd Netwerkontwikkeling en Visie
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland,



Zienswijze 2

Geacht college,
Het ontwerp-wijzigingsplan 'Buitengebied Sint Agatha, Van den Boschweg 7' ligt tot en met 9 februari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit wijzigingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-wijzigingsplan "Buitengebied Sint Agatha, Van den Boschweg 7" voorziet in de splitsing van een karakteristieke langgevelboerderij aan de van den Boschweg 7 te Sint Agatha.

Vooroverleg

Een voorontwerp-wijzigingsplan is niet bij ons Team uitvoering Wro aangeleverd voor het geven van een vooroverlegreactie op het voorontwerp.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Splitsing beeldbepalende woonboerderij.

Het ontwerp-wijzigingsplan voorziet in de splitsing van een karakteristieke langgevelboerderij aan de Van den Boschweg 7 te Sint Agatha in twee woningen. Er is sprake van een landschappelijk inpassingsplan dat is geborgd in de regels.

Op grond van artikel 3.69 lid b is de in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij mogelijk mits is voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in dat artikel. Zo dient op grond van artikel 3.69 lid b onder 1 een fysieke tegenprestatie te worden geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit.

In artikel 5 van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord Brabant is opgenomen dat de fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit bij splitsing van een beeldbepalende woonboerderij qua omvang gelijk is aan een tegenprestatie van €62.500. In de toelichting bij het ontwerp-wijzigingsplan is opgenomen dat aan de gevraagde fysieke tegenprestatie zal worden voldaan middels het aanschaffen van een maatwerktitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

Wij merken op dat een dergelijke maatwerktitel á € 62,500 moet zijn verkregen voordat het wijzigingsplan wordt vastgespeld. Wij zijn van mening dat met het ontbreken van de maatwerktitel vooralsnog niet is voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.69 lid b onder 1 van de IOV.

**Conclusie**

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,