

Collegebesluit

Categorie: Vaststelling wijzigingsplan
Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan Achter de heuf 1 te Vierlingsbeek
Nummer collegebesluit:
Agendapunt college:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel aan het college van burgemeester en wethouders van 25 juni 2024;

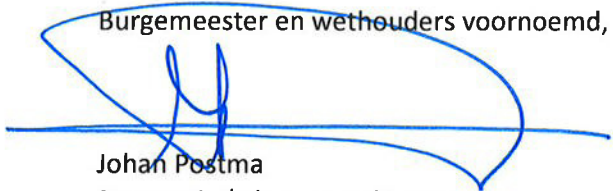
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluiten:

1. De Nota van zienswijzen en wijzigingen Vierlingsbeek, Achter de Heuf 1 vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan Vierlingsbeek, Achter de Heuf 1 met identificatienummer NL.IMRO.1982.WP.VlbAchter1-VA01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 25 juni 2024.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



Johan Postma
Secretaris / algemeen directeur



Marieke Moorman
burgemeester

Nota van zienswijzen

Wijzigingsplan Vierlingsbeek, Achter de Heuf 1.

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

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpwijzigingsplan Vierlingsbeek, Achter de Heuf 1. Dit bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is op 19 september 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 20 september 2023 tot en met 31 oktober 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Vierlingsbeek, Achter de Heuf 1' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPVIbAchter1-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij het college van B&W.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



2.2. Ontvangen zienswijzen

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

1. Reclamant 1, d.d. 29-10-2023;
2. Reclamant 2, d.d. 29-10-2023;
3. Reclamant 3, d.d. 29-10-2023;
4. Reclamant 4, d.d. 29-10-2023

3 van de 4 zienswijze zijn tekstueel identiek en betreffen eenzelfde onderwerp. Deze zullen gezamenlijk als 1 zienswijze behandeld worden.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. De indiener heeft zich voldoende kenbaar gemaakt en bevat inhoudelijke gronden die afgewogen kunnen worden. De indieners wonen in de nabijheid van de planlocatie en zijn daarom belanghebbende. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

- 1) Reclamant geeft aan dat hij nooit is benaderd voor een omgevingsdialoog.
- 2) Als tweede punt benoemt hij het ontbreken van maatvoering en materiaal keuze voor het nieuwe bijgebouw. Dit in relatie tot het Maasheggengebied wat volgens reclamant UNESCO werelderfgoed zou zijn.

Overwegingen

Ad 1) Omgevingsdialoog

Bij ruimtelijke procedures vragen wij van de initiatiefnemer om met de (directe) omgeving in contact te treden over de plannen en dit in een verslag vast te leggen. Dit noemen wij de omgevingsdialoog. Wij vertrouwen de initiatiefnemer hierin dat hij of zij dit naar waarheid uitvoert. Als zodanig is het ingediende verslag gelezen en geaccepteerd als bijlage bij het plan.

Reclamant geeft echter niet aan of hij in zijn belangen wordt geschaad en laat het bij een constatering dat hij niet is benaderd in het kader van een omgevingsdialoog.

Deze enkele constatering is voor ons onvoldoende om de gemaakte belangenafweging te herzien, dan wel de procedure opnieuw te doorlopen. Bij die laatste maken we de volgende overweging:



Met het wijzigingsplan wordt een proces voltooid van feitelijke beëindiging van het agrarisch bedrijf en juridische bevestiging daarvan. De beëindiging van een agrarisch bedrijf vereist geen procedure, maar omdat de bestemming blijft staan kan zich op deze locatie een nieuw agrarisch bedrijf vestigen. Omdat de betrokken agrariër op locatie blijft wonen ontstaat er een strijdigheid met de regels van de agrarische bestemming die eisen dat er relatie bestaat tussen bedrijf en bewoner van de bedrijfswoning. Nu het bedrijf weg is, is die relatie er ook niet meer en woont de eigenaar feitelijk in strijd met de (juridische) regels van de agrarische bestemming op deze locatie.

Met het wijzigingsplan wordt de strijdigheid van feiten met regels opgeheven (burger bewoning versus bedrijfswoning) en wordt tegelijkertijd voorkomen dat er een nieuw agrarisch bedrijf zich vestigt op deze locatie. De grootste ruimtelijke en milieuwinst is behaald met de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het wijzigingsplan bekrachtigd dat. Voor zowel omgeving als de zittende bewoner dient het wijzigingsplan een belang. Omdat in de zienswijze verder niet wordt ingegaan op een belang dat in het geding is, zien wij een herstart van de procedure als onnodig en vertragend.

Ad 2) Maatvoering en materialisering.

De procedure die gevolgd wordt is een wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning. Na de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan geldt een woonbestemming op het perceel en geldt een nieuwe maximale oppervlakte aan bijgebouwen. Deze is hoger dan een reguliere woonbestemming en is daarmee een soort 'beloning' voor de beëindiging van het agrarische bedrijf waarmee ook een milieubelasting wordt weggenomen.

De eigenaar is niet verplicht gebruik te maken van deze extra oppervlakte aan bijgebouwen. Hij/zij mag daartoe een omgevingsvergunning aanvragen. Bij de beoordeling van de aanvraag moet voldaan worden aan de maximum maatvoering aan bijgebouwen zoals dat in het wijzigingsplan is opgenomen. Ook zal het uiterlijk van het gebouw beoordeeld worden aan de hand van de Welstandsnota en daar komt ook de materialisering aan bod.

In de welstandsnota wordt een relatie gelegd tussen uiterlijk van een gebouw en de gebiedskenmerken van de omgeving. Qua uiterlijk zal binnen dat kader een beoordeling plaatsvinden al dan niet in relatie met de Maasheggen.

De maatvoering en de materiaalkeuze worden beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dit is daarom niet noodzakelijk bij de vaststelling van het wijzigingsplan.

Het argument van reclamant dat de stukken onvolledig zijn wordt niet ondersteund.

Unesco werelderfgoed

Het Maasheggengebied vormt ontegenzeggelijk een waardevol landschap en natuurgebied, maar staat niet op de lijst van werelderfgoed. Ook komen de Maasheggen niet voor op de nominatielijst voor werelderfgoed. Daarnaast is de ligging van het bijgebouw niet direct binnen het gebied. De maatvoering en materiaalkeuze voor het bijgebouw worden meegenomen bij de beoordeling



van de bouwaanvraag. Deze wordt door welstand beoordeeld op basis van lokale voorschriften, esthetische overwegingen en functionele vereisten. Daarom kunnen de waarden van de Maasheggen, niet worden beschouwd als een geldige reden om het punt over maatvoering en materiaalkeuze te weerleggen. Het argument van reclamant wordt niet ondersteund.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is niet aangepast.

3.2.2. Zienswijze 2, 3 en 4

Inhoud zienswijze

Reclamanten constateren dat zij, in tegenstelling tot wat het verslag van de omgevingsdialoog beweert, niet door initiatiefnemer geïnformeerd zijn over het plan.

Overwegingen

Dit punt is ook aangehaald in zienswijze 1. Voor de beantwoording daarvan wordt daarom verwezen naar zienswijze 1 onder a).

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is niet aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Vierlingsbeek, Achter de Heuf 1 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPVlbAchter1-ON01 kan ongewijzigd worden vastgesteld:

Bijlagen

geen