



gemeente Cuijk

GEMEENTE CUIJK

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Berkenkamp tegenover 53 te Vianen'

Publicatie terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Berkenkamp tegenover 53 te Vianen'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Berkenkamp tegenover 53 te Vianen' met bijbehorende stukken, zoals het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Berkenkamp tegenover 53 te Vianen', heeft, conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 21 juli 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 31 augustus 2021.

De terinzagelegging is op 20 juli 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website www.Cuijk.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent dit ontwerpbestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Cuijk.

Ingekomen zienswijze

Naar aanleiding van de voornoemde publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is door één reclamant een zienswijze ingediend, te weten:

- Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, per brief van 17 augustus 2021 met kenmerk C2284335/4940433, ontvangen op 17 augustus 2021, *registratienummer D/21/298757*, hierna te noemen Provincie.

Beoordeling van de ingekomen zienswijze

Indieningsvereisten

De zienswijze is tijdig ontvangen, voldoet tevens aan de overige indieningsvereisten en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze zal dan ook bij de besluitvorming worden betrokken.

Inhoud en beoordeling

De zienswijze is hierna samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Als onderdelen van de zienswijze niet expliciet zijn genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in haar geheel beoordeeld.

Zienswijze Provincie

De Provincie geeft aan, dat het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

Ingevolge artikel 3.80 van de IOV 'ruimte-voor-ruimte' kan een bestemmingsplan gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de realisatie van een of meerdere ruimte-voor-ruimte-woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden. De locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimtetwoning aan de Berkenkamp tegenover 53 in Vianen betreft een planologisch aanvaardbare locatie en ook de landschappelijke inpassing is akkoord en planologisch geborgd. Daarnaast dient er ingevolge artikel 3.80 van de IOV sprake te zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

In de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt aangegeven dat om te voldoen aan de aan de vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst een ruimte-voor-ruimte titel is aangekocht. De Provincie constateert echter, dat er weliswaar een overeenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte tot overdracht van een bouwtitel is gesloten, doch de bouwtitel is nog niet aangekocht. Dit moet gebeuren voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De Provincie is dan ook van mening dat met het ontbreken van een aangekochte ruimte-voor-ruimte titel vooralsnog niet is voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 van de IOV. De Provincie verzoekt de gemeenteraad om het onderdeel van het bestemmingsplan dat nog niet in overeenstemming is met de IOV aan te passen.

Reactie gemeente

Bij het ontwerpbestemmingsplan verkeerde de gemeente ten onrechte in de veronderstelling dat de benodigde ruimte-voor-ruimte bouwtitel daadwerkelijk was gekocht/verworven. De Provincie heeft er terecht op gewezen, dat er weliswaar op 8 juni 2021 tussen de initiatiefnemer en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een overeenkomst tot overdracht van een bouwtitel is gesloten, doch de bouwtitel zelf was nog niet verkocht/overgedragen.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer op 22 september 2021 de ruimte-voor-ruimte bouwtitel alsnog gekocht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hiertoe is het 'Certificaat Bouwtitel', nummer 969, titelnummer 20170453, verleend.

Om uitvoering te geven aan de volledig overgenomen zienswijze van de Provincie, wordt in paragraaf 2.3.2. Verordening ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant), onder 1. op pagina 9 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan de tekst "Voor het initiatief is een titel aangekocht. Deze titel is opgenomen in bijlage 6." gewijzigd in: "Voor het initiatief is op 8 juni 2021 een overeenkomst tot overdracht van een bouwtitel gesloten. Deze overeenkomst is opgenomen in bijlage 1. De ruimte-voor-ruimte-bouwtitel is blijkens het 'Certificaat Bouwtitel' op 22 september 2021 verleend. Dit Certificaat Bouwtitel is opgenomen in bijlage 2".

Conclusie:

Gezien het vorenstaande, wordt de hiervoor vermelde zienswijze van de Provincie volledig overgenomen en geeft deze aanleiding tot de volgende aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan:

- In paragraaf 2.3.2. Verordening ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant), onder 1. op pagina 9 van de **toelichting** van het (ontwerp)bestemmingsplan wordt de tekst "Voor het initiatief is een titel aangekocht. Deze titel is opgenomen in bijlage 6." aangepast in: "Voor het initiatief is op 8 juni 2021 een overeenkomst tot overdracht van een bouwtitel gesloten. Deze overeenkomst is opgenomen in bijlage 1.

De ruimte-voor-ruimte-bouwtitel is blijkens het 'Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte' op 22 september 2021 verleend. Dit Certificaat Bouwtitel is opgenomen in bijlage 2".

- Het voornoemde 'Certificaat Bouwtitel Ruimte voor ruimte' wordt als (nieuwe) bijlage 2 van de toelichting aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen/aanpassingen

Naast de wijziging van de naam en bestanden set wegens het omzetten van ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan naar vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan en enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen van de toelichting, worden de volgende ambtshalve wijzigingen/aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

In de **regels** van het vast te stellen bestemmingsplan worden de volgende twee wijzigingen doorgevoerd:

1. In een nieuw artikel 5.3.5 wordt de volgende voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit opgenomen.

"5.3.5 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, heeft het bevoegd gezag op basis van een actueel verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5725 / 5740, aangevuld met (nog uit te voeren) nadere asbestonderzoeken conform de NEN 5707, beoordeeld dat de bodem geschikt is voor de functie waarvoor het bouwwerk wordt opgericht. Daartoe dient de eerder aangetoonde (asbest)verontreiniging, die een belemmering kan vormen voor de beoogde functie (bouwen en gebruik voor woondoeleinden), nader onderzocht te zijn en, indien noodzakelijk, te zijn gesaneerd op een door het bevoegd gezag goedgekeurde wijze".

2. Aan de in het bestaande **artikel 5.4.2, lid b** opgenomen voorwaardelijke verplichting wordt de volgende zin toegevoegd:

"Aangetoonde (asbest)verontreiniging, die een belemmering kan vormen voor de aanleg van deze landschapselementen, dient voorafgaand aan deze aanleg nader te zijn onderzocht en, indien nodig, te zijn gesaneerd op een door het bevoegd gezag goedgekeurde wijze".

In de **toelichting** van het vast te stellen bestemmingsplan worden naar aanleiding van de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ingediende, volledig overgenomen, zienswijze, alsmede ambtshalve de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. De naamgeving en volgorde van de bijlagen van de toelichting worden veranderd aan de hand van de (eerste) vermelding in de toelichting.
2. De volgende (nieuwe) bijlagen worden aan de toelichting toegevoegd:
 - Bijlage 2: Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte (met verwijzing en toelichting in paragrafen 2.3.2 Verordening ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant) onder 1. en 7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro Overleg);
 - Bijlage 5: Verkennend onderzoek asbest in bodem 29 juni 2021 (met verwijzing en toelichting in paragraaf 5.1.1 Bodem);
 - Bijlage 9: Quicksan Wet natuurbescherming 30 juni 2021 (in plaats van de bij het ontwerp toegevoegde gedateerde bijlage Ecologisch onderzoek/Quicksan flora en fauna 16 oktober 2015, met verwijzing en toelichting in paragraaf 5.2.3 Ecologie);

- Bijlage 10: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (met verwijzing en toelichting in paragraaf 7.4 Verslag zienswijzen en ambtshalve aanpassingen).
3. De vermelding van het op 25 mei 2021 door het college gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan wordt aangepast in: het op 4 oktober 2021 door de gemeenteraad van Cuijk vastgestelde bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen.
 4. Ten aanzien van het in paragraaf 2.3.2 Verordening ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant), onder 3. vermelde landschappelijk inpassingsplan wordt toegevoegd, dat de aanleg, het beheer en de instandhouding hiervan (bijlage 1 van de regels) als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in artikel 5.4.2, lid b van de regels.
 5. In paragraaf 7.4 Verslag zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt melding gemaakt van de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij brief d.d. 17 augustus 2021 ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop alsmede de naar aanleiding hiervan en ambtshalve doorgevoerde aanpassingen, die zijn opgenomen in de als bijlage 10 toegevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Conclusie: gewijzigde/aangepaste vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Berkenkamp tegenover 53 te Vianen' dient gewijzigd/aangepast te worden vastgesteld.

In de **regels** van het vast te stellen bestemmingsplan worden de volgende twee wijzigingen doorgevoerd:

1. In een nieuw artikel 5.3.5 wordt de volgende voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit opgenomen.
"5.3.5 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit
 Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, heeft het bevoegd gezag op basis van een actueel verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5725 / 5740, aangevuld met (nog uit te voeren) nadere asbestonderzoeken conform de NEN 5707, beoordeeld dat de bodem geschikt is voor de functie waarvoor het bouwwerk wordt opgericht. Daartoe dient de eerder aangetoonde (asbest)verontreiniging, die een belemmering kan vormen voor de beoogde functie (bouwen en gebruik voor woondoeleinden), nader onderzocht te zijn en, indien noodzakelijk, te zijn gesaneerd op een door het bevoegd gezag goedgekeurde wijze".
2. Aan de in het bestaande artikel **5.4.2, lid b** opgenomen voorwaardelijke verplichting wordt de volgende zin toegevoegd:
 "Aangetoonde (asbest)verontreiniging, die een belemmering kan vormen voor de aanleg van deze landschapselementen, dient voorafgaand aan deze aanleg nader te zijn onderzocht en, indien nodig, te zijn gesaneerd op een door het bevoegd gezag goedgekeurde wijze".

In de **toelichting** van het vast te stellen bestemmingsplan worden naar aanleiding van de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ingediende, volledig overgenomen, zienswijze, alsmede ambtshalve de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. De naamgeving en volgorde van de bijlagen van de toelichting worden veranderd aan de hand van de (eerste) vermelding in de toelichting.
2. De volgende (nieuwe) bijlagen worden aan de toelichting toegevoegd:
 - Bijlage 2: Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte (met verwijzing en toelichting in paragrafen 2.3.2 Verordening ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant) onder 1. en 7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro Overleg);
 - Bijlage 5: Verkennend onderzoek asbest in bodem 29 juni 2021 (met verwijzing en toelichting in paragraaf 5.1.1 Bodem);
 - Bijlage 9: Quicksan Wet natuurbescherming 30 juni 2021 (in plaats van de bij het ontwerp toegevoegde gedateerde bijlage Ecologisch onderzoek/Quicksan flora en fauna 16 oktober 2015, met verwijzing en toelichting in paragraaf 5.2.3 Ecologie);
 - Bijlage 10: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen (met verwijzing en toelichting in paragraaf 7.4 Verslag zienswijzen en ambtshalve aanpassingen).
3. De vermelding van het op 25 mei 2021 door het college gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen in paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan wordt aangepast in: het op 4 oktober 2021 door de gemeenteraad van Cuijk vastgestelde bestemmingsplan Kamerbewoning in woningen.
4. Ten aanzien van het in paragraaf 2.3.2 Verordening ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant), onder 3. vermelde landschappelijk inpassingsplan wordt toegevoegd, dat de aanleg, het beheer en de instandhouding hiervan (bijlage 1 van de regels) als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in artikel 5.4.2, lid b van de regels.
5. In paragraaf 7.4 Verslag zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt melding gemaakt van de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij brief d.d. 17 augustus 2021 ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop alsmede de naar aanleiding hiervan en ambtshalve doorgevoerde aanpassingen, die zijn opgenomen in de als bijlage 10 toegevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Omdat de voornoemde wijzigingen en aanpassingen eveneens betrekking hebben op een juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan, te weten de regels, is er aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast worden er in de toelichting van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan enkele aanpassingen doorgevoerd.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Cuijk van 13 december 2021.

Mij bekend,
De griffier,

F. Aerts

