

# **Beslissing van de raad van de gemeente Cuijk tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen, Eindsestraat 22"**

---

## **1. Overwegingen**

### *1.1 Aanleiding*

Op 7 september 2009 heeft de commissie Ruimte ingestemd met het scheppen van een planologisch -juridisch kader zodat het landhuis op het perceel Eindsestraat 22 te Linden geëxploiteerd kan gaan worden als recreatieve, culturele en toeristisch educatieve voorziening met behoud van woonfunctie. Daarnaast is er sprake van een beperkte logiesfunctie en kleinschalige horeca.

Middels het bestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen, Eindsestraat 22" wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

### *1.2 Bevoegdheid beslissing omtrent vaststelling*

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen berust ingevolge artikel 3.8, lid 1 van de Wro bij de gemeenteraad.

### *1.3 Vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985*

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. Provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch
2. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening - Zuid te Eindhoven;
3. Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.

Van voormelde instanties heeft het waterschap Aa en Maas een inhoudelijke opmerking gemaakt.

In het "Eindverslag inspraakprocedure / wettelijk vooroverleg betreffende het voorontwerpbestemmingsplan Kraaijbergse Plassen, Eindsestraat 22" wordt ingegaan op de ingekomen opmerking. Het eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 2 februari 2010.. Het eindverslag maakt als zodanig onderdeel uit van het bestemmingsplan "Kraaijbergse plassen, Eindsestraat 22".

### *1.4 Inspraak*

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 1995 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen, Eindsestraat 22" met ingang van 1 oktober 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ingekomen is een zienswijze van W.A. de Haan namens de Stichting Dorpsraad Linden. De zienswijze is op 18 november 2009, derhalve binnen de gestelde termijn ingekomen. In het "Eindverslag inspraakprocedure / wettelijk vooroverleg betreffende het voorontwerpbestemmingsplan Kraaijbergse Plassen, Eindsestraat 22" wordt ingegaan op de wijze waarop met de ingekomen opmerkingen is omgegaan. Het eindverslag is vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 2 februari 2010.. Het eindverslag maakt als zodanig onderdeel uit van het bestemmingsplan "Kraaijbergse Plassen, Eindsestraat 22".

### *1.5 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 mei 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Bekendgemaakt wordt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Vervolgens kan de raad beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Worden er zienswijzen ingediend, dan betreft de raad deze in de besluitvorming.

### *1.6 Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan*

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Eindsestraat 22 is van de heer W.A. de Haan namens Stichting Dorpsraad Linden een zienswijze binnengekomen op 29 juni 2010.

### *1.7 Toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening*

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1b en c is de publicatie toegezonden aan:

- Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
- de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening - Zuid, postbus 850, 5600 AV Eindhoven;
- waterschap Aa en Maas, t.a.v. mevr. C. Daemen, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch,;

### *1.8 Ingekomen reacties naar aanleiding van toezending kennisgeving conform artikel 3.8, lid 1b en c van de Wet ruimtelijke ordening*

Naar aanleiding van de toezending van de kennisgeving inzake het ontwerpbestemmingsplan zijn geen reacties ingekomen.

## **2. Beoordeling van de ingekomen zienswijzen**

### Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze van de heer W.A. de Haan namens de dorpsraad Linden (verder te noemen *reclamant*) is op 29 juni 2010 ingekomen. De stukken hebben ter visie gelegen van 20 mei tot en met 30 juni 2010. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

### De inhoud van de zienswijze:

Reclamant is het niet eens met de aanduiding kleinschalig plan. Reclamant ziet de ontwikkeling aan de Eindsestraat als onderdeel van de grootschalige ontwikkeling zoals beschreven in de "Notitie plassegebied Cuijk". Reclamant acht het niet zorgvuldig om tijdens een procedure die uiteindelijk moet leiden tot een bestemmingsplan voor het gehele plassegebied een voorschot te nemen en alvast een onderdeel in te vullen.

Omdat volgens reclamant het voorstel voor een definitieve "Notitie Plassegebied Cuijk" door de commissie ruimte op 31 mei jl is ingetrokken, is niet te begrijpen dat wel medewerking wordt verleend aan het vaststellen van een onderdeel van het bestemmingsplan waarop de ingetrokken notitie betrekking had.

De haast is des te onbegrijpelijker als bedacht wordt dat er op de Eindsestraat 22 al jaren sprake is van activiteiten zoals in het onderhavige bestemmingsplan worden gemeld.

Reclamant verzoekt om dit bestemmingsplan niet vast te stellen en de vaststelling aan te houden totdat er na goed overleg en inspraak duidelijkheid is over het plassegebied Cuijk en in het bijzonder het hele gebied bij Linden.

### Overweging

De aanduiding kleinschalig plan heeft zowel betrekking op de activiteiten die worden gelegaliseerd in het bestemmingsplan Eindsestraat 22 als op de omvang van het plangebied. Het plangebied is slechts 1.3 ha groot. .

Zoals al is aangegeven betreft het hier de legalisatie van activiteiten die tot dusver werden gedoogd. Bij strijdigheid dient allereerst te worden onderzocht of de strijdige activiteiten kunnen worden gelegaliseerd. Het college en de raad zijn van mening dat de activiteiten aan de Eindsestraat kunnen worden gelegaliseerd middels het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing en de ontwikkeling sluit aan bij het reconstructieplan peel en Maas. Volgens het reconstructieplan is de locatie gelegen in een projectlocatiegebied voor recreatie en toerisme. Bij voorkeur dienen ontwikkelingen aan de Eindsestraat gericht te zijn op wonen, waarbij daarnaast ruimte is voor kleinschalige

recreatieve en toeristische voorzieningen, zo nodig in combinatie met kleinschalige horeca. Functies als bedrijvigheid zijn hier ongewenst. Daarnaast is het advies van de provinciale Adviescommissie toerisme en recreatie positief: *de draagkracht van het gebied wordt door het plan niet overschreden. Het beplantingsplan in de vorm van een erfinrichtingsplan draagt bij aan de kwaliteit van het gebied. De activiteiten zijn dermate kleinschalig dat met betrekking tot de beoogde recreatieve functie ,naar verwachting geen sprake kan zijn van een duurzame renderende exploitatie. Gezien echter de facilitaire functie van de locatie t.b.v. het bedrijf van de eigenaar, worden de voorgenomen recreatieve activiteiten als nevenactiviteit gezien en wordt het initiatief bedrijfseconomisch haalbaar geacht.*

De notitie Plassengebied Cuijk beschrijft het gebruik van gemeentelijk oevers in het Plassengebied van Cuijk. De oever aan de Eindsestraat 22 is in particulier eigendom en wordt gebruikt voor het aanmeren van kleine boten om wandel- en fietsgroepen.. Deze mogelijkheid moet worden gezien als bij wijze van uitzondering en op verzoek. De ondernemer heeft in dit plan geen rekening gehouden met een investering in wat voor vorm dan ook in een boot en andere noodzakelijke voorzieningen voor dit doel.

Overigens is het niet zo dat de Notitie Plassengebied Cuijk door de commissie ruimte is ingetrokken, maar aangehouden omdat een aantal vragen nog moeten worden beantwoord. Deze vragen hebben geen betrekking op Huize Linden of de ontwikkeling van de oevers rond Linden. De Notitie zal met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan niet wijzigen.

De planologische uitstraling en impact op het plassengebied is dusdanig klein dat het andere ontwikkelingen rond het plassengebied niet in de weg staat of dat er sprake is van (grote) nadelige effecten. Er is dan ook geen reden in te stemmen met het verzoek van reclamant om dit bestemmingsplan niet vast te stellen en de vaststelling aan te houden tot dat er na goed overleg en inspraak duidelijkheid is over het plassengebied van Cuijk en in het bijzonder het hele gebied bij Linden.

#### Conclusie

De door de dorpsraad Linden ingebrachte opmerkingen zijn geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

### **3. Ambtshalve wijzigingen**

Ambtelijk is de naam van het bestemmingsplan aangepast. Overeenkomstig het Handboek digitale bestemmingsplannen gemeenten Land van Cuijk 2010 wordt de naam van het bestemmingsplan gewijzigd in Bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Eindsestraat 22. Inhoudelijk zijn de toelichting, de regels en de plankaart ongewijzigd.

## **Beslissing**

De raad van de gemeente Cuijk:

gelezen het advies van de commissie Ruimte 11 oktober 2010;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2010;

gezien het feit dat de kosten van de bestemmingsplanprocedure op initiatiefnemer worden verhaald via de leges en dat voor het verhalen van eventuele kosten van planschade een overeenkomst planschadevergoeding is afgesloten met initiatiefnemer en dat derhalve de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd is, is het niet noodzakelijk dat er een exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

### **besluit:**

- A. geen exploitatieplan vast te stellen
- B. de zienswijze namens stichting Dorpsraaf Linden ontvankelijk doch ongegrond te verklaren
- C. het bestemmingsplan "Kraaijenbergse Plassen, Eindsestraat 22" ongewijzigd vast te stellen. Met dien verstande dat alleen de naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan. Inhoudelijk zijn de toelichting, de regels en de plankaart ongewijzigd.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in de openbare vergadering van 1 november 2010.

De raad voornoemd,

A. Knevel  
plv. griffier

P. Mengde  
voorzitter