

Raadsvoorstel

Categorie	: Vaststellen bestemmingsplan
Onderwerp	: Bestemmingsplan De Geest 3 te Linden
Datum college	: 24 maart 2026
Portefeuillehouder	: Wethouder Mark Janssen
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling
Nummer raadsvoorstel	: RIS 2026-R-39
Datum raad	: 25 juni 2026
Agendapunt raad	:

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerp- bestemmingsplan De Geest 3 te Linden vast te stellen;
2. het bestemmingsplan De Geest 3 te Linden met identificatienummer NL.IMRO.1982.BPLiDeGeest3-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. dat er geen procedure voor een project-milieueffectrapportage doorlopen hoeft te worden.

Samenvatting

Initiatiefnemers exploiteren aan De Geest 3 in Linden een kattenpension met daarnaast een camperplaats voor 25 campers. Het voornemen bestaat om het huidige al vergunde gebruik te verbreden en de bestemming “bedrijf” daarvoor te wijzigen naar de meer passende bestemming “recreatieve” doeleinden. In de nieuwe situatie wil men dan ook kleinschalige daghoreca voor de campergasten op de locatie toevoegen.

Het huidige aantal van 25 al vergunde camperplaatsen wordt juridisch-planologisch positief bestemd binnen de nieuwe “recreatieve” bestemming.

Omdat de nog geldende bestemming “bedrijf” en “agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden” planologisch niet in overeenstemming zijn met de gewenste toekomstige situatie dient de gedeeltelijk al vergunde situatie positief te worden bestemd en gewijzigd naar een “recreatieve” bestemming.

In 2020 heeft de voormalige gemeente Cuijk al een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de doorontwikkeling van recreatieve activiteiten aan De Geest 3 middels een herziening van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft hiervoor een ontwerpbestemmingplan opgesteld dat in procedure is gebracht en zes weken ter inzage heeft gelegd. De provincie heeft een zienswijze ingediend. Aan de zienswijze is tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan is aangepast. De reactie van de gemeente op de zienswijze is verwoord in een Nota van zienswijzen en wijzigingen. De raad kan nu het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.



Beoogd doel

Het juridisch- en planologisch vastleggen van de juiste bestemming voor een recreatieve bedrijfsvoering aan De Geest 3 Linden.

Inleiding

Er is een initiatief om aan De Geest 3 Linden het huidige al vergunde gebruik voor een kattenpension met camperplaats voor 25 campers te verbreden en te wijzigen naar een meer passende bestemming “recreatieve doeleinden”. Daarnaast wil men in de nieuwe situatie ook kleinschalige ondergeschikte daghoreca voor de campergasten op de locatie toevoegen.

Het plan voldoet aan onze beleidskaders en er zijn geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. De raad wordt voorgesteld om het initiatief planologisch mogelijk te maken door het bestemmingsplan vast te stellen.

Voortraject

1. Principe-uitspraak

Het college heeft op 24 maart 2026 medewerking verleend aan het initiatief om het bestemmingsplan te wijzigen.

In 2020 heeft het college van de voormalige gemeente Cuijk al een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de doorontwikkeling van recreatieve activiteiten aan De Geest 3 in Linden middels een herziening van het bestemmingsplan.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 september 2023 tot en met 08 november 2023. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze en daaropvolgende gesprekken hebben wel geleid tot enkele wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan. Een uitgebreide overweging is opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen.

Argumenten

1.1 Principebesluit 2020 en recreatief beleid

Het college van de voormalige gemeente Cuijk heeft op 29 juni 2020 onder voorwaarden principemedewerking toegezegd aan de (door)ontwikkeling van de recreatieve activiteiten voor een kleinschalige horecagelegenheid en het jaarlijks voor 5 maanden plaatsen van een stretchtent aan De Geest 3 via een herziening van het bestemmingsplan.

Voorwaarde was dat het initiatief aan moest sluiten bij de ontwikkelingsrichting van het gebied (kleinschalig en versterking van de kwaliteit, Maasheggen).

Aan die voorwaarde is voldaan.

Vanuit recreatie en toerisme zijn er geen bezwaren. De plannen passen binnen de recreatieve en toeristische ontwikkelingen in het Land van Cuijk en sluiten aan bij de huidige doelgroep, het initiatief is kleinschalig en het gaat met om short-stay. In de Maasheggen is het bedrijf een mooie toevoeging aan het huidige recreatieve en toeristische aanbod.

Datzelfde natuurgebied maakt het tegelijkertijd ook kwetsbaar. Daarom is gepaste zorg aandachtspunt voor het natuurgebied.

De daghoreca sluit prima aan bij de dagrecreatie waar vanuit R&T op ingezet wordt. Ook hierbij is de locatie binnen het Maasheggen natuurgebied en de nabijheid van de Kraaijenbergse plassen van grote waarden.



Dat betekent wel dat eerdere compensatieafspraken en landschappelijke inpassing nagekomen moeten worden en er ook voor de toekomst aandacht moet zijn voor het natuurgebied.

Aan die voorwaarde wordt voldaan omdat in het nieuwe bestemmingsplan juridisch planologisch de landschappelijke inpassing en verplichte compensatie voor natuur (NNB) is geborgd middels voorwaardelijke verplichtingen.

1.2 Zienswijze en verleende vergunning Gemeente 2016

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.

Hiertegen heeft de Provincie een zienswijze ingediend omdat de uitbreiding plaatsvindt in het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

In 2016 heeft de voormalige gemeente Cuijk een Wabo-omgevingsvergunning met afwijking bestemmingsplan verleend voor het aanleggen van een kampeerinrichting tot maximaal 2000 m² en voor maximaal 25 camperplaatsen. Bij die vergunning is weliswaar de voorwaarde verbonden dat landschappelijke inpassing moest plaatsvinden middels een goedgekeurd beplantingsplan maar in de vergunning had de gemeente geen rekening gehouden met de ligging van de camperplaatsen in natuur (NNB).

Daarvoor had een kleinschalige herbegrenzing van de NNB moeten plaatsvinden door de provincie. Door de Provincie is erkend dat er weliswaar sprake is van een bestaand recht middels de onherroepelijke vergunning, maar voorwaarde bij herbegrenzing is dat de verloren gegane NNB moet worden gecompenseerd door initiatiefnemer. Die compensatie ontbrak nog in het ontwerpbestemmingsplan en daarom was het plan in strijd met de Interim omgevingsverordening.

Omdat de ontwikkeling nu wordt bestendigd moet nog wel aan die compensatieverplichting (vanwege aantasting NNB) worden voldaan.

Compensatie van NNB is namelijk iets anders dan de vereiste landschappelijke inpassing die ziet op kwaliteitsverbetering van het landschap bij wijziging van de bestemming.

Met de Provincie is vervolgens ambtelijk overleg gevoerd en afgesproken dat het bestemmingplan wordt aangepast en de verplichte compensatie wordt opgenomen.

Dat is nu in het aangepaste bestemmingsplan correct verwerkt en geborgd.

Buiten de vergunde situatie uit 2016 gaat er 800 m² natuur (NNB) verloren (200 m² wachtplaats voor campers + 600 m² verharding camperplaatsen).

Deze 800 m² wordt nu gecompenseerd met de aanleg van nieuwe natuur aan de zuidzijde van het perceel met 1.520 m² kruiden- en faunairijk grasland.

Daarnaast wordt aan kwaliteitsverbetering van het landschap nog 9345 m² aan weides en aan te planten beplantingselementen omgevormd conform beplantingsplan.

In de aangepaste planregels en verbeelding is dit nu middels voorwaardelijke verplichting juridisch planologisch geborgd.

Daarmee is tegemoetgekomen aan de zienswijze van de Provincie en is voldaan aan de voorwaarde voor compensatie van verloren gegane natuur (NNB) aan De Geest 3.

Het bestemmingsplan (regels, toelichting en verbeelding) zijn aangepast.

De overwegingen over de zienswijze zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het raadsvoorstel.

De aanpassingen zijn daar ook in opgenomen.

Het bestemmingsplan De Geest 3 kan nu gewijzigd worden vastgesteld door de raad.



1.3 Landschappelijke inpassing en compensatie natuur is juridisch geborgd

Vanwege de bestemmingswijziging van “bedrijf” naar “recreatieve doeleinden” dient initiatiefnemer te voldoen aan kwaliteitsverbetering van het landschap middels een goedgekeurd beplantingsplan.

Geconstateerd is dat die verplichting die al was opgenomen in de vergunning uit 2016 niet geheel en op sommige plaatsen in afwijking van het destijds gemaakte landschappelijke inpassingsplan is uitgevoerd.

Er is nu bij het nieuwe bestemmingsplan een nieuw landschappelijk inpassings- en compensatieplan voor natuur opgesteld en goedgekeurd dat aansluit op de bestaande en nieuwe situatie.

Met een voorwaardelijke verplichting tot uitvoering binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing en compensatie natuur volgens het nieuwe Landschappelijk beplantings- en compensatieplan (bijlage 1.) juridisch geborgd in de planregels en op de verbeelding.

1.4 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben met de directe omgeving het initiatief besproken.

Dit heeft niet geleid tot bezwaren uit de buurt.

Verslag van de Omgevingsdialoog is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

1.5 Kostenverhaal en planschade (nadeelcompensatie)

Initiatiefnemers dienen zelf de kosten te betalen voor het voeren van de ruimtelijke procedure voor herziening van het bestemmingsplan en tevens moet worden geborgd dat op hen ook eventuele planschade / nadeelcompensatie wordt verhaald.

Omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in de wet, hoeft er geen anterieure overeenkomst kostenverhaal te worden afgesloten met initiatiefnemers maar is kostenverhaal ingevolge de Legesverordening 2022 van toepassing (€ 5.037,25).

Eventuele planschadeclaims worden op initiatiefnemers verhaald via een reeds gesloten planschadeverhaalsovereenkomst.

Daarmee is het kostenverhaal juridisch veiliggesteld en geborgd.

Kantttekeningen

1.1 Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan door de raad. Aan de zienswijze wordt volledig tegemoet gekomen en compensatie van verloren gegane natuur (NNB) en landschappelijke inpassing (kwaliteitsverbetering van het landschap) zijn nu volledig juridisch geborgd in het plan.

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt na besluit van de raad bekendgemaakt aan de Provincie en op gebruikelijke wijze.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kan nog eventueel beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Wij achten de kans klein dat beroep wordt aangetekend tegen het bestemmingsplan.

Relevante kaders en (wettelijke) grondslag

Het juridisch kader is als volgt:

- Wet ruimtelijke ordening;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Provinciaal- en gemeentelijk beleid.



Op een bestemmingsplan dat vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, maar nog niet in werking is getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is (artikel 4.6 lid 2 IOw). Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, zal deze onderdeel worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Financiën

De financiële gevolgen, zonder effect op begrotingssaldo, zijn:

- De kosten voor de ontwikkeling zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer;
- De kosten voor het doorlopen van de gemeentelijke procedure voor het plan worden na vaststelling door de raad op basis van de Legesverordening 2022 in rekening gebracht (€ 5.037,25);
- De ontwikkeling is geen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor er geen verplichting geldt om een exploitatieplan op te stellen.

Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is geregeld dat eventuele planschade/nadeelcompensatie voortkomend uit het nieuwe plan voor rekening en risico komt van de initiatiefnemers.

Participatie

Ten behoeve van de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Alle communicatie rondom de formele procedure volgde het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van het ontwerpbesluit via www.officiëlebekendmakingen.nl en terinzagelegging gedurende zes weken op het Omgevingsloket via www.omgevingswet.overheid.nl. Op verzoek kon men de stukken digitaal inzien bij de publieksbalie in het gemeentehuis. Iedereen is in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen naar aanleiding van het ontwerpbesluit. In de bijlagen is een verslag van de omgevingsdialoog opgenomen.

Communicatie/afstemming

In aanloop naar het wijzigingsbesluit is afstemming geweest met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas, andere ketenpartners, de initiatiefnemers (inclusief het door hen ingeschakelde adviesbureau) en overige belanghebbenden.

Duurzaamheid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling wordt gestreefd naar een positieve bijdrage aan de leefkwaliteit van huidige en toekomstige generaties. Bouwactiviteiten die worden gedaan naar aanleiding van deze ontwikkeling moeten voldoen aan landelijke duurzaamheidsnormen.

Vervolg(traject)

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit door het college gepubliceerd en ter inzage gelegd. In de publicatie wordt vermeld dat tegen het vaststellingsbesluit binnen zes weken beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende beslisdocumenten en bijlagen:

- Raadsbesluit (concept);
- a. Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Geest 3 te Linden met bijlage:
 - 1. zienswijze 1 (niet openbaar);
- b. Toelichting bestemmingsplan De Geest 3 te Linden met bijlagen:
 - 1. Toekomstige situatie Landschappelijke inpassing;
 - 2. Toekomstige situatie Compensatie NNB;
 - 3. Berekening Kwaliteitsverbetering;
 - 4. Watertoets;
 - 5. Aeries-berekening stikstof;
 - 6. Omgevingsdialoog (bijlage bij Omgevingsdialoog niet openbaar);
- c. Regels bestemmingsplan De Geest 3 te Linden met bijlage:
 - 1. Landschappelijke inpassing en Compensatie NNB.
- d. Verbeelding bestemmingsplan De Geest 3 te Linden;
- e. Oriëntatiekaart De Geest 3 Linden;
- f. Luchtfoto De Geest 3 Linden.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

Johan Postma

Marieke Moorman