



Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan De Geest 3 te Linden

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/21/281790
D/24/2099223
RIS 2026-R-39a

Onderwerp
Nota van zienswijzen
en wijzigingen
bestemmingsplan
De Geest 3 te Linden

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan De Geest 3 Linden. Dit bestemmingsplan voorziet in wijziging van de bedrijfs-bestemming van het bestaande kattenpension met camperplaatsen naar een recreatieve bestemming. Er wordt ook kleinschalige daghoreca toegevoegd en de bestaande 25 camperplaatsen worden planologisch vastgelegd in de recreatieve bestemming.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 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 28 september 2023 tot en met 8 november 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam De Geest 3 Linden met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPLiDeGeest3-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

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. Provincie Noord Brabant, ontvangen 6 november 2023.

De volledige zienswijze is opgenomen in **bijlage 1** bij deze Nota.

3. Beoordeling van de zienswijze

3.1. Ontvankelijkheid

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de ontvankelijkheid. De termijn voor het indienen van zienswijzen is zes weken en begint op de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd (artikel 3:16 Awb). Een zienswijze is tijdig ingediend als hij voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb).

De zienswijze van de Provincie is voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inleiding en samenvatting zienswijze Provincie

Toepasselijke wetgeving

Het ontwerpbestemmingsplan De Geest 3 Linden is op 27 september 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, te weten vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024.

Op grond van het overgangsrecht art. 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan van kracht is. Het overgangsrecht stelt geen uiterlijke termijn waarbinnen de raad het bestemmingsplan moet hebben vastgesteld. Volgens oud recht (art. 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening) dient de raad binnen 12 weken het bestemmingsplan vast te stellen, doch dit betreft een termijn van orde.

Voorgeschiedenis

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 moet aansluiten op 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 hier 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 Recreatie & Toerisme in de gemeente op wordt ingezet. Ook hierbij is de locatie binnen het Maasheggen natuurgebied en de nabijheid van de Kraaijenbergse plassen van grote waarden.

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

Aan die voorwaarde is nu voldaan omdat in het nieuwe bestemmingsplan juridisch planologisch de landschappelijke inpassing en verplichte compensatie voor natuur (NNB) is geborgd middels voorwaardelijke verplichtingen in de planregels conform Landschappelijk inrichtings- en Compensatieplan.

Samenvatting zienswijze Provincie en voorgeschiedenis

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 was 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 NNB (Natuur).

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 uit 2016, maar plicht bij herbegrenzing NNB 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 van de Provincie.

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 overigens wel was opgenomen) maar die ziet op kwaliteitsverbetering van het landschap bij wijziging van de bestemming.

Overwegingen

Met de Provincie is ambtelijk overleg gevoerd en afgesproken is dat het bestemmingplan wordt aangepast en de verplichte compensatie voor NNB wordt opgenomen. Dat is nu gebeurd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Aan de zienswijze is volledig tegemoet gekomen.

Het bestemmingsplan is aangepast en de vereiste compensatie is in het bestemmingsplan verwerkt.



Buiten de vergunde situatie uit 2016 gaat er 800 m² NNB verloren (200 m² wachtplaats voor campers + 600 m² verharding camperplaatsen). Deze 800 m² worden gecompenseerd met de aanleg van nieuwe natuur aan de zuidzijde van het perceel met 1.520 m² kruiden- en faunarijk 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 middels voorwaardelijke verplichting juridisch planologisch op juiste wijze geborgd.

Verwerking in bestemmingsplan

Compensatie natuur

De zienswijze van de Provincie is gegrond en hieraan is tegemoet gekomen waarmee voldaan is aan de voorwaarde voor compensatie van verloren gegane natuur (NNB).

Landschappelijke inpassing

Daarnaast dient initiatiefnemer vanwege de bestemmingswijziging van “bedrijf” naar “recreatieve doeleinden” te voldoen aan kwaliteitsverbetering van het landschap middels een goedgekeurd beplantingsplan voor landschappelijke inpassing.

Geconstateerd was namelijk dat die feitelijke verplichting - die wel 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 inpassingsplan opgesteld en goedgekeurd door de gemeente dat aansluit op de bestaande en nieuwe situatie. (**bijlage 1** Landschappelijke inpassing en Compensatie NNB).

De Provincie heeft met dit plan ingestemd op 2 maart 2026.

Met voorwaardelijke verplichtingen tot uitvoering is ook die landschappelijke inpassing volgens nieuw beplantingsplan juridisch geborgd in de planregels en op de verbeelding.

Het bestemmingsplan (regels, toelichting en verbeelding) is **wel** aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt :

- Regels :

Artikel 4 Natuur is ingevoegd waarbij in art. 4.5.1. de uitvoering van compensatie natuur via voorwaardelijke verplichting voor natuurontwikkeling volgens bijlage 1 beplantingsplan juridisch planologisch is geborgd;

De regels inzake Recreatie (in ontwerp : artikel 4) zijn vernummerd naar artikel 5 waarbij in artikel 5.4.2 de uitvoering van compensatie natuur en landschappelijke inpassing volgens bijlage 1. beplantingsplan juridisch planologisch is geborgd met een voorwaardelijke verplichting;

De regels inzake Waarde – archeologie 5 (in ontwerp : artikel 5) zijn vernummerd naar artikel 6;



De Anti-dubbeltelregel (artikel 6) is vernummerd naar artikel 7;

De Algemene bouwregels (artikel 7) zijn vernummerd naar artikel 8;

De Algemene gebruiksregels (artikel 8) zijn vernummerd naar artikel 9;

De Algemene aanduidingsregels (artikel 9) zijn vernummerd naar artikel 10;

De Algemene afwijkingsregels (artikel 10) zijn vernummerd naar artikel 11;

Artikel 11 Overige regels is vernummerd naar artikel 12;

Artikel 12 Overgangsrecht is vernummerd naar artikel 13;

Artikel 13 Slotregel is vernummerd naar artikel 14.

- **Toelichting :**

De toelichting op het bestemmingsplan is tekstueel aangepast en afgestemd op de regels.

4. Ambtshalve wijziging

Er is **wel** een ambtshalve wijziging toegepast.

Uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing beplantingsplan niet volledig binnen de bestemmingsplangrens was aangeduid.

De verplichting tot landschappelijke inpassing van het beplantingsplan is namelijk ook van toepassing binnen de bestemming “Agrarisch met waarden, Landschaps- en Natuurwaarden” aan de noord-, zuid- en oostzijde van het perceel van initiatiefnemers.

De plangrens van de verbeelding is daarom aangepast waardoor de verplichting tot landschappelijke inpassing ook op juiste wijze juridisch is geborgd op de verbeelding.

- **Verbeelding :**

De plangrens van het bestemmingsplan is aangepast met dien verstande dat de voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing binnen de bestemming “Agrarisch met waarden, Landschaps- en Natuurwaarden” juridisch op juiste wijze is geborgd.



5. Conclusie

Het bestemmingsplan De Geest 3 Linden met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPLiDeGeest3-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Bijlage:

- Zienswijze Provincie Noord-Brabant