

Raadsbesluit

Categorie : Vaststelling bestemmingsplan
Onderwerp : Bestemmingsplan 'Helderseweg 31 Overloon'
Nummer raadsbesluit : RIS 2022-R-76
Agendapunt raad : 19

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2022;

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

besluit:

1. de Nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het bestemmingsplan 'Helderseweg 31 Overloon' vast te stellen;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Helderseweg 31 Overloon' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPBuHldwg31-VA01;
3. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Helderseweg 31 Overloon'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 19 mei 2022.

De griffier,



Richard van der Weegen

De voorzitter,



Wim Hillenaar

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

ONTWERPBESTEMMINGPLAN

HELDERSEWEG 31 OVERLOON



1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Helderseweg 31 Overloon'. Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Horeca op het perceel Helderseweg 31 in Overloon.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1 Bekendmaking en ter inzage legging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Helderseweg 31 Overloon' is op 14 december 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 15 december 2021 tot en met 25 januari 2022. De stukken waren op afspraak tot 1 januari 2022 in te zien in het gemeentehuis te Boxmeer en na 1 januari 2022 in het gemeentehuis te Cuijk. De stukken waren tevens digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Helderseweg 31 Overloon' met IMRO-nummer NL.IMRO.0756.BP21OvIHldwg31-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemde ontwerpbesluit kenbaar kan maken.

2.2 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze voldoet aan de indieningsvereisten en kan als zodanig worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze provincie Noord Brabant

Samenvatting

De zienswijze betreft de bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap. In de toelichting van het bestemmingsplan is met betrekking tot de landschappelijke inpassing een bedrag genoemd als meerwaarde (20% van de grondwaardevermeerdering cq. bestemmingswinst), echter is niet na te gaan hoe tot dit bedrag is gekomen, hoe dit bedrag is opgebouwd, en daarmee of de berekening voldoet aan het regionale afsprakenkader.

Overwegingen

Ter plaatse van het perceel Helderseweg 31 Overloon is sprake van een functieverandering. Als uitgangspunt is de Agrarische bestemming genomen die in z'n geheel de bestemming Horeca krijgt. Ook is rekening gehouden met:

- de huidige nevenactiviteit horeca (bebouwd) zoals die nu volgens het geldende bestemmingsplan al is toegestaan;
- het feit dat het pand Helderseweg 31 Overloon een cultuurhistorisch waardevol pand is (Rijksmonument) . Initiatiefnemer heeft in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed fors geïnvesteerd in het herstel/behoud van het rijksmonument.

In de Regeling Kwaliteitsverbetering is opgenomen dat de realisering van de beoogde kwaliteitsverbetering onder andere kan plaatsvinden door activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen. Met de forse investering in het herstel/behoud van het rijksmonument voldoet initiatiefnemer ruim aan het nog te investeren bedrag uit de berekening van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap. er naast de landschappelijke inpassing geen extra financiële bijdrage noodzakelijk is. Hierover is overleg geweest met de provincie en zij hebben ambtelijk bevestigd dat met deze aanvullende informatie aan de zienswijze wordt tegemoetgekomen.

Verwerking in het bestemmingsplan

In paragraaf 2.4 van de toelichting wordt de alinea inzake kwaliteitsverbetering als volgt gewijzigd.

De berekende kwaliteitsverbetering conform de “Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Land van Cuijk” (hierna Regeling Kwaliteitsverbetering) voor de omzetting van het Agrarisch bouwblok naar de bestemming Horeca is als volgt:

• Huidige bestemming agrarisch 8000 m ² * € 15,-	€ 120.000,-/-
• Nieuwe bestemming horeca (bebouwd) 770 m ² * 100,-	€ 77.000,-
• Onbebouwd horeca 7230 m ² * € 50,-	<u>€ 361.500</u>
	€ 438.500

Verschil € 438.500,- minus € 120.000 = € 318.500 * 20 %	€ 63.700
Minus landschappelijk inpassing	<u>€ 8.540,-</u>
Noodzakelijke investering kwaliteitsverbetering	€ 55.160,-

In de Regeling Kwaliteitsverbetering is opgenomen dat de realisering van de beoogde kwaliteitsverbetering onder andere kan plaatsvinden door activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.

Het pand Helderseweg 31 Overloon is een cultuurhistorisch waardevol pand, te weten een Rijksmonument. Initiatiefnemer heeft € 139.955 (excl. btw) geïnvesteerd in het herstel/behoud van het rijksmonument aan de Helderseweg 31. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is bovendien betrokken bij deze renovatie. Met deze investering in het herstel/behoud van het rijksmonument wordt ruim voldaan aan de Regeling Kwaliteitsverbetering.

De beantwoording van de zienswijze is ambtelijk afgestemd met de provincie

4. Ambtshalve wijzigingen

Sinds 1 januari 2022 is gemeente Boxmeer onderdeel van de nieuwe gemeente Land van Cuijk. In de

toelichting en regels is de naam gemeente Boxmeer vervangen door gemeente Land van Cuijk. In verband hiermee wordt ook de IMRO-codering gewijzigd in: NL.IMRO.1982.BPOvIHldwg31-VA01

5. Conclusie

Het bestemmingsplan 'Helderseweg 31 Overloon' met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPOvIHldwg31-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld.