

Memo: Verslag bespreking planvorming en proces Hapsebaan 33 Vianen, gemeente Cuijk

Datum: 8 juli 2019

Projectnummer: 2018.0161

Ter attentie van: [REDACTED]

Opgesteld door: [REDACTED]

In afschrift aan: [REDACTED]

Inleiding

Op 8 juli 2019 heeft een overleg plaatsgevonden ter plaatse van het gemeente huis te Cuijk omtrent de planvorming, de procedures en het proces m.b.t. de herontwikkeling van de varkenshouderij aan Hapsebaan 33 te Vianen. Bij dit overleg waren aanwezig:

- [REDACTED] (gemeente Cuijk);
- [REDACTED] (gemeente Cuijk);
- [REDACTED] (namens initiatiefnemer);
- [REDACTED] (Reland).

Omdat het verzoek van de initiatiefnemer uit meerdere onderdelen bestaat heeft de gemeente voorgesteld om in een overleg alle onderdelen op een rij te zetten. In deze memo een kort verslag van deze bijeenkomst.

Principeverzoek

De gemeente heeft gevraagd om het principeverzoek concreter richting eindbeeld vorm te geven. Dat betekent dat ook de uiteindelijke situatie (de zonneweide) als eindplaatje moet worden gepresenteerd. Vervolgens dient de weg er naar toe te worden toegelicht, oftewel welke stappen worden genomen en waarom. In feite betekent dit een toelichting op de financiering van de sanering (via de Ruimte-voor-Ruimteregeling). Met daaraan gekoppeld de wijzigingsprocedure en het voorbereidingsbesluit én de uiteindelijke (definitieve) vergunning voor de zonneweide. Zo heeft het college en de gemeenteraad een compleet beeld van het te doorlopen pad en het eindresultaat. Het principeverzoek wordt in week 29 aangeleverd.

Wijzigingsplan

Met het wijzigingsplan kan gestart worden zodra het college een principebesluit heeft genomen. Vanwege de relatie met het voorbereidingsbesluit (half september) en de verklaring van geen bedenkingen (kan later), die de gemeenteraad dient te nemen, moet het principebesluit uiterlijk half augustus worden genomen. Daarom wordt het principeverzoek uiterlijk in week 29 aangeleverd door Reland bij de gemeente. Waarschijnlijk kan het concept wijzigingsplan half september al gereed zijn, zodat de procedure snel opgestart kan worden.

De gemeente heeft aangegeven dat ze een bodemonderzoek belangrijk achten in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het vermoeden bestaat dat de bodem vervuild is, echter is na

Reland

Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR | Beugen
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
M info@reland.nl
W www.reland.nl

Reland BV

KvK 70995702
IBAN NL07 RABO 0329319876
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs BV

KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01

bestemmingswijziging (m.u.v. de woonbestemming) geen sprake van een gevoelige bestemming. een compleet verkennend bodemonderzoek gaat daarom nog wat ver. De gemeente heeft aangegeven dat ze een verkennend bodemonderzoek verwachten voor de bovenste 50 cm. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten wordt mogelijk een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Na realisatie van de zonneweide worden de gronden als grasland in gebruik genomen. Wanneer deze bewerkt gaat worden (agrarisch bouwland), dan zou een voorwaardelijke verplichting er voor moeten zorgen dat aangetoond moet worden dat de bodemkwaliteit acceptabel is voor die gronden.

Vergunning

Om de vergunning voor de zonneweide te kunnen verlenen, dient een uitgebreide projectbesluit voor afwijken van het bestemmingsplan worden doorlopen. De intentie om er een zonneweide van te maken blijft overeind staan en zal nogmaals bevestigd worden met het principeverzoek. Echter is de eerder verleende vergunning verleend op basis van de aanwezigheid van een agrarisch bouwvlak en zijn de stallen (de daken van de stallen) niet meegenomen, omdat die vergunningsvrij zijn. Om de definitieve vergunning te kunnen verlenen dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de procedure kan worden opgestart. Hiervoor is een concrete vergunningsaanvraag noodzakelijk. Dat gaat voor nu wat te ver en heeft ook nog geen prioriteit (dat kan ook na september). De voorbereidingen kunnen wel gestart worden.

Vorbereidingsbesluit en verklaring van geen bedenkingen

Om de financiering van de sanering te borgen en marktrisico's te verkleinen moeten afspraken worden gemaakt over de in te zetten bouwtitels. Dat kan zodra de bestemmingswijziging is doorlopen, of er is een voorbereidingsbesluit genomen. Zodra er een voorbereidingsbesluit is genomen, is ook zeker gesteld dat ter plaatse het planologisch / juridisch regie gaat wijzigen. Er worden dan geen vergunningsaanvragen meer in behandeling genomen, totdat het nieuwe planologische regime is vastgesteld (het wijzigingsplan). Na het principebesluit, wordt het verzoek aan de gemeenteraad voorgelegd en behandeld in de raadsvergadering van september.

Ammoniakrechten

De ammoniakrechten zijn geen onderdeel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. door het vervallen van de PAS, is het zeer aannemelijk dat deze rechten verhandelbaar zijn. De gemeente heeft gevraagd of de milieuvergunning een relatie heeft met de ammoniakrechten en of de gemeente deze kan gebruiken voor andere ontwikkelingen binnen de gemeente Cuijk. Dit zal nog wat verder uitgezocht moeten worden. Het biedt kansen voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente. Reland zal dit verder uitzoeken en de zaken rondom de Pas en stikstofdepositie in de gaten houden.