

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Dijkstraat ong." te Beugen

Nummer:

7a.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 29 september 2020

Aanleiding

De eigenaar van het perceel Dijkstraat ong. (tussen 7 en 7a) in Beugen, kadastraal bekend gemeente Boxmeer, sectie S, nummer 306 heeft gevraagd medewerking te verlenen aan de realisatie van een ruimte voor ruimtewoning met bijgebouw en mantelzorgwoning.

Nadere toelichting

Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is alleen mogelijk door het realiseren van een landgoed of door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling. De eigenaar van het perceel Dijkstraat ong.(tussen Dijkstraat 7 en 7a) in Beugen heeft op 7 mei 2020 het rapport "Leveringsdocument 1 bouwtitel, Dijkstraat ong. Beugen" aangeleverd ten behoeve van een bouwtitel voor een ruimte-voor-ruimte woning.

Medewerking aan de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning kan alleen door middel van een nieuw bestemmingsplan. Voor het inrichten en gebruiken voor mantelzorg van een bestaande uitbouw, aanbouw of bijgebouw bij een woning is geen ruimtelijke procedure of een omgevingsvergunning nodig. Dit is geregeld in onderdeel 22 van artikel 2, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 juni tot en met 4 augustus 2020 ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingediend.

Doeltreffendheid/ doelmatigheid

Het opstellen van een bestemmingsplan is een geschikte wijze om medewerking te verlenen. In het bestemmingsplan wordt een passende bestemming (Wonen) vastgelegd. Dit bestemmingsplan maakt het initiatief mogelijk en is daarmee doeltreffend. Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen en is het plan ook bruikbaar na de invoering van de Omgevingswet.

Rol van de gemeente

Gemeente is beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Voor de inhoud en de beoordeling van de tijdig ingediende zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar bijgaande nota van zienswijzen.

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst worden vastgesteld voor gronden waarop een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Met de eigenaar van het perceel Dijkstraat ong. (tussen 7 en 7a) Beugen is echter een anterieure

Bij het onderwerp voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Dijkstraat ong." te Beugen horen de volgende bijlagen:

1. D/20/933851: Raadsbesluit bestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen (concept);
2. D/20/923886: Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen;
3. D/20/933906: Nota van wijzigingen bestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen;
4. D/20/900887: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen;
5. D/20/900886: Regels ontwerpbestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen;
6. D/20/900876: Toelichting ontwerpbestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen;
7. D/20/934087: Oriëntatiekaart bestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen;
8. Z/20/704163 D/20/855950: Anterieure overeenkomst "Dijkstraat ong." Beugen –
VERTROUWELIJK;
9. D/20/918132: Zienswijze provincie Noord-Brabant op bestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen.

Gemeente Boxmeer**Onderwerp:**

Vaststelling van het bestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen.

Nummer:

7a.

De raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 september 2020;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren en de beoordeling vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Nota van zienswijzen;
2. de zienswijze van de provincie Noord-Brabant deels gegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan "Dijkstraat ong." Beugen vast te stellen overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.0756.BP20BgnDijkstraat-ON01, met inbegrip van de aanpassingen zoals omschreven in de Nota van wijzigingen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van een bouwplan en daarmee is kosten verhaal niet van toepassing.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 10 december 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,



mr. K.H.W. Groenewoud-de Best

de plaatsvervangend voorzitter,



G.H.J. Kusters

Wijzigingsplan 'Dijkstraat ong' in Beugen NOTA VAN WIJZIGINGEN

De zienswijze van de provincie Noord-Brabant leidt tot de volgende wijzigingen.

Toelichting

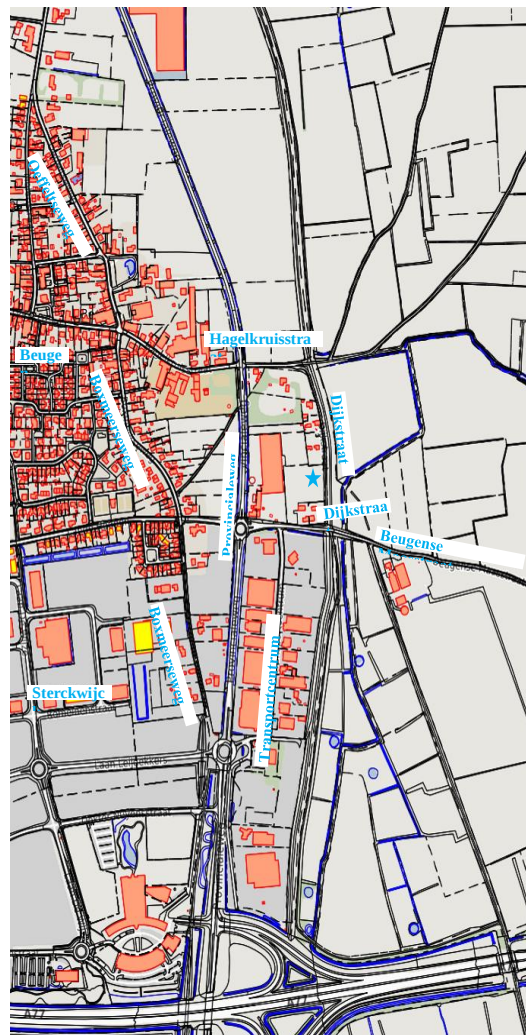
1. In de toelichting zal in paragraaf 3.2.2 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' onder het kopje 'Structuren in de provinciale verordening' de volgende paragraaf worden opgenomen.

Het totale gebied is het gebied tussen de dijk en de kern Beugen/bedrijventerrein Sterckwijck, gerelateerd aan de gehele oostelijke bebouwingsrand enerzijds en het open buitengebied anderzijds.

Op nevenstaande afbeelding is de kern Beugen te zien waarvan de bebouwingsgrens ligt bij de bebouwing aan de oostzijde van de Oeffeltseweg en de Boxmeerseweg. De Oeffeltseweg is van oorsprong een lintbebouwing die in de afgelopen decennia al verdicht is tot de huidige situatie. De Boxmeerseweg is een lintbebouwing die zowel aan de west- als aan de oostzijde in de komende jaren verder opgevuld wordt, aansluitend op de bebouwing van het bedrijventerrein Sterckwijck dat er ten westen van ligt. Veel kavels aan de oostzijde van de Boxmeerseweg lopen door tot aan de Provincialeweg. Ten oosten van de Provincialeweg ligt het bedrijventerrein TCOB (TransportCentrum Oost Beugen). Dit bedrijventerrein wordt aan de oostzijde begrensd door de dijk.

Ten noorden van TCOB ligt een gebied begrensd door de Provincialeweg, Dijkstraat en Hagelkruisstraat. Dit is het gebied waarin de ruimte-voor-ruimte woning aan de Dijkstraat tussen 7 en 7a beoogd is.

Aan de westzijde ligt een groot kassencomplex en aan de noordzijde een groot woonperceel met een bosachtige beplanting. De woonpercelen aan de oostzijde en de zuidzijde zijn relatief open en vormen samen een open lintvormige bebouwing: de woonpercelen hebben lage beplanting en een enkele boom. De open ruimte ertussen is in gebruik als grasland. Het is dus een zeer gemengd gebied met gemengde functies: gemengde bebouwing in een open ruimte, met uitzondering van de bosachtige beplanting. Eigenlijk is dit gebied dus te karakteriseren als een overgangsgebied tussen dorp en buitengebied; een kernrandzone.



Ten oosten van de bebouwing aan de Oeffeltseweg, Dijkstraat en Transportcentrum ligt het open buitengebied met de maasheggen. Bij de Dijkstraat en Transportcentrum vormt de winterdijk van de Maas ook een fysieke grens tussen de bebouwing en het open buitengebied.

Binnen deze constellatie van geconcentreerd bebouwd gebied, kernrandzone met open lintvormige bebouwing en open buitengebied wordt een ruimte-voor-ruimte woning in de kernrandzone als passend beschouwd.

Het gebied tussen Provincialeweg – Hagelkruis – Dijkstraat wordt met deze menging aan functies en bebouwing en de sterke fysieke scheiding van het open buitengebied door de winterdijk niet meer als een waardevol open gebied beschouwd.

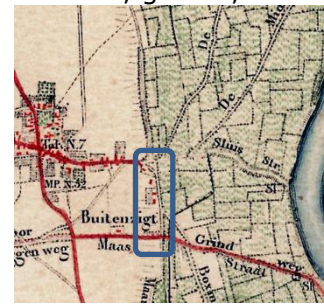
2. In de toelichting zal in paragraaf 3.2.2 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' onder het kopje 'Cultuurhistorisch vlak en Aardkundig waardevol gebied' de volgende paragraaf worden opgenomen.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het voorliggende gebied als volgt gekarakteriseerd:

1. Maasvallei: Dorpen, zoals Beugen, liggen in een rij op enige afstand van de rivier op het middenteras. Deze zone werd vanouds gebruikt als akkerland. De archeologische waarde is gelegen in de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras. De verschillen in inrichting zijn herkenbaar. Het beeld van het dorp vanuit het landschap en belangrijke details als steilranden, geulen, oude verkavelingen, sporen van oude wegen en oude heggen zijn hier van belang.

De bouw van een ruimte-voor-ruimte woning past binnen de karakteristiek van het middenteras dat met de dorpen bij uitstek het aangewezen gebied voor bebouwing is in de Maasvallei. Een klein deel van de onbebouwde gronden dat in gebruik is als grasland wordt bebouwd met een woning en wordt verder gebruikt als tuin met grasland.

Op de historische kaart van rond 1880 is te zien dat ook in die tijd al bebouwing aan de Dijkstraat aanwezig was, naast de winterdijk. Door de halfopen bebouwing op grotere percelen met lichte beplanting en open tussenruimten wordt een zachte overgang tussen het open landschap en het compacte dorp gemaakt.

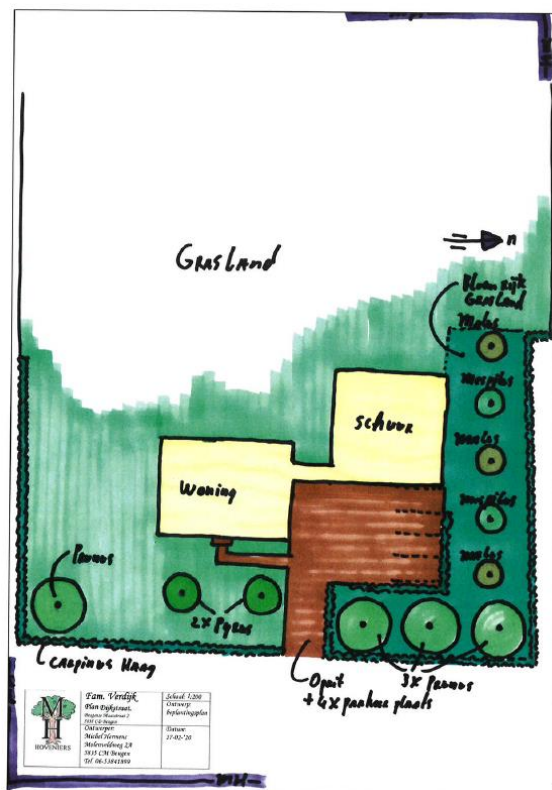


2. Maasterras-Noord: Het middenteras van de Maas tussen Boxmeer en Cuijk is een gebied met grote akkercomplexen tussen de dorpen, beekdalen en dorpen. Bijzonder is de pleistocene Maasmeander ten noorden van Beugen. Naar het oosten ging het gebied over in het Maasheggengebied. Op het Maasterras-Noord zijn een groot aantal waardevolle en kenmerkende elementen te onderscheiden zoals onder andere de akkercomplexen, fossiele Maasmeander met broekbossen, het tracé van de spoorlijn Boxtel-Venlo-Wesel. Deze kenmerkende elementen dienen planologisch beschermd te worden.
De voorliggende locatie behoort tot het overgangsgebied tussen het dorp en het Maasheggengebied. Het is een klein restgebied dat in het gebruik en met de bosachtige beplanting op het noordelijke woonperceel geen aansluiting heeft op het open akkercomplex dat ten noorden van de Hagelkruisstraat is gelegen. De bouw van een ruimte-voor-ruimte woning in dit gebied doet dus geen afbreuk dan de in Maasterras-Noord onderscheiden kenmerkende elementen.
3. Maasterrassen: De cultuurhistorische betekenis is gelegen in de opbouw van het landschap in drie niveaus die verschillen in inrichting en in gebruik. Op het middenteras ligt het kralensnoer van dorpen op enige afstand van de rivier op de randen van het middenteras. Hier zijn ook de doorgaande wegen en de grote akkercomplexen gesitueerd. Behoud en herstel van de open akkers, versterken van contrast tussen de gesloten Maasheggen en de open terrasrug, de afwisseling

De ruimte-voor-ruimte woning is beoogd in een gebied dat geen onderdeel (meer) uitmaakt van een grootschalig akkercomplex. Het ligt op de rand van het maasterras; aan de overkant van de weg ligt de winterdijk die de fysieke, harde grens tussen het laag- en het middenterras vormt. Bebouwing in dit gebied zou het contrast tussen de open akkers en de compacte dorpen eigenlijk juist kunnen versterken.

- Geconcludeerd wordt dat de ruimte-voor-ruimte woning in dit gebied geen aantasting van de cultuurhistorische waarden met zich mee brengt. Misschien kan er op onderdelen zelfs wel van een versterking van deze waarden gesproken worden.

Geconstateerd is, dat abusievelijk het verkeerde landschappelijk inpassingsplan c.q. beplantingsplan is opgenomen. Onderstaand beplantingsplan is de juiste. Deze zal als bijlage 1 'Landschappelijke inpassingsplan' bij de regels worden gevoegd.



Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Dijkstraat ong.' Beugen

Gemeente Boxmeer
Reg.nr.: Z/19/712515, D/20/923886

Inhoudsopgave

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Inhoud van de nota	3
2. Procedure.....	4
3. Zienswijzen	5
3.1 Provincie Noord-Brabant	5

1. Inleiding

Deze 'Nota van zienswijzen' heeft betrekking op de zienswijzefase van de bestemmingsplanprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Dijkstraat ong.' in Beugen. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning aan de Dijkstraat in Beugen (tussen de woningen Dijkstraat 7 en 7a).

1.1 Inhoud van de nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- een verandering die ambtshalve wordt voorgesteld;
- Staat van wijzigingen.

2. Procedure

De gemeente Boxmeer heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Dijkstraat ong.' in Beugen van 24 juni 2020 tot en met 4 augustus 2020 ter inzage gelegd en eenieder de gelegenheid gegeven om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Deze 'Nota van zienswijzen' betreft het voorstel voor een inhoudelijke reactie op de ingekomen zienswijzen. Tevens doet deze nota een voorstel voor aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp. Dit kan zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen of ambtshalve. De indieners van een zienswijze zijn door middel van toezending van deze nota op de hoogte gebracht van deze gemeentelijke concept reactie hierop.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beslist het college van burgemeester en wethouders in hoeverre daarin wordt meegegaan.

Indien het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp wordt het collegebesluit onverwijld naar de overlegpartners (o.a. de provincie) gestuurd. Deze hebben 6 weken de tijd om eventueel een reactieve aanwijzing te geven.

Pas na die periode kan het collegebesluit worden bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd voor zes weken. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dijkstraat ong.' te beugen van 24 juni 2020 tot en met 4 augustus 2020 ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

3.1 Provincie Noord-Brabant

Gedateerd 16 juli 2020, ontvangen op 17 juli 2020

Zienswijze

Het plan voorziet in het mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimte-kavel in het buitengebied van de gemeente Boxmeer. De provincie heeft vraagtekens bij de planologische aanvaardbaarheid van de locatie, mede omdat naar hun oordeel geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Daarnaast is de landschappelijke inpassing erg beperkt. De provincie staat daarom negatief tegenover deze ontwikkeling.

Ruimte-voor-ruimte

Een ruimte-voor-ruimte-kavel dient mogelijk gemaakt te worden op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie. In het plan wordt benoemd dat er sprake is van een bebouwingslint. Er wordt geen onderbouwing gegeven over de planologische aanvaardbaarheid van deze locatie. Een bebouwingslint voorziet volgens de provinciale definities in een 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten Stedelijk gebied'. Aan deze weg staan 3 woningen op korte afstand bij elkaar, waar tevens op afstand ook nog een tweekapper om de hoek van de weg staat. De provincie is van mening dat hier geen sprake is van een lijnvormige reeks van bebouwing en dat daarom in dit plan geen sprake is van een bebouwingsconcentratie. Verder vraagt de provincie zich af hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de openheid als kenmerk van het cultuurhistorisch waardevol gebied waar deze ontwikkeling geprojecteerd staat.

Landschappelijke inpassing

Een andere voorwaarde om een ruimte-voor-ruimte-kavel te realiseren is dat een goede landschappelijke inpassing van de woning is verzekerd. De landschappelijke inpassing zoals die bij dit kavel is voorzien is zeer beperkt. Een landschappelijke inpassing dient te voorzien in een inpassing op basis van de karakteristieken van het landschap. Uit dit plan blijkt niet wat de karakteristieken van het landschap zijn, tevens blijkt niet waarom gekozen wordt om deze inpassing zo beperkt uit te voeren. In het plan wordt wel aangegeven dat vanwege de ligging aan een waterkering het vanwege de vrijwaringszones niet mogelijk is om de woning aan de voorzijde landschappelijk in te passen. Daarnaast is de landschappelijke inpassing van de te bouwen woning niet verzekerd in het bestemmingsplan.

Op basis van bovenstaande afwegingen concludeert de provincie dat het plan niet voldoet aan artikel 3.80, lid 1 onder b en c van de IOV.

Gemeentelijke reactie

1. Ruimte-voor-ruimte

Ruimtelijke karakteristiek

Bij het beoordelen van de mogelijkheid voor de realisatie van een rvr-woning aan de Dijkstraat heeft de gemeente niet alleen gekeken naar de opbouw van de Dijkstraat, maar ook naar het totale gebied. Aan de Dijkstraat zelf staan vijf woningen (Dijkstraat 3, 5, 7, 7a en 9). Tussen Dijkstraat 7 en 7a is nog een vrij perceel. In die zin is er sprake van lintbebouwing langs de Dijkstraat.

Wij hebben echter ook gekeken naar het totale gebied.

Het totale gebied is het gebied tussen de dijk en de kern Beugen/bedrijventerrein Sterckwijck, gerelateerd aan de gehele oostelijke bebouwingsrand enerzijds en het open buitengebied anderzijds.

Op nevenstaande afbeelding is de kern Beugen te zien waarvan de bebouwingsgrens ligt bij de bebouwing aan de oostzijde van de Oeffeltseweg en de Boxmeerseweg. De Oeffeltseweg is van oorsprong een lintbebouwing die in de afgelopen decennia al verdicht is tot de huidige situatie. De Boxmeerseweg is een lintbebouwing die zowel aan de west- als aan de oostzijde in de komende jaren verder opgevuld wordt, aansluitend op de bebouwing van het bedrijventerrein Sterckwijck dat er ten westen van ligt. Veel kavels aan de oostzijde van de Boxmeerseweg lopen door tot aan de Provincialeweg.

Ten oosten van de Provincialeweg ligt het bedrijventerrein TCOB (TransportCentrum Oost Beugen). Dit bedrijventerrein wordt aan de oostzijde begrensd door de dijk.

Ten noorden van TCOB ligt een gebied begrensd door de Provincialeweg, Dijkstraat en Hagelkruisstraat. Dit is het gebied waarin de ruimte-voor-ruimte woning aan de Dijkstraat tussen 7 en 7a beoogd is. Aan de westzijde ligt een groot kassencomplex en aan de noordzijde een groot woonperceel met een bosachtige beplanting. De woonpercelen aan de oostzijde en de zuidzijde zijn relatief open en vormen samen een open lintvormige bebouwing: de woonpercelen hebben lage beplanting en een enkele boom. De open ruimte ertussen is in gebruik als grasland. Het is dus een zeer gemengd gebied met gemengde functies: gemengde bebouwing in een open ruimte, met uitzondering van de bosachtige beplanting. Eigenlijk is dit gebied dus te karakteriseren als een overgangsgebied tussen dorp en buitengebied; een kernrandzone.

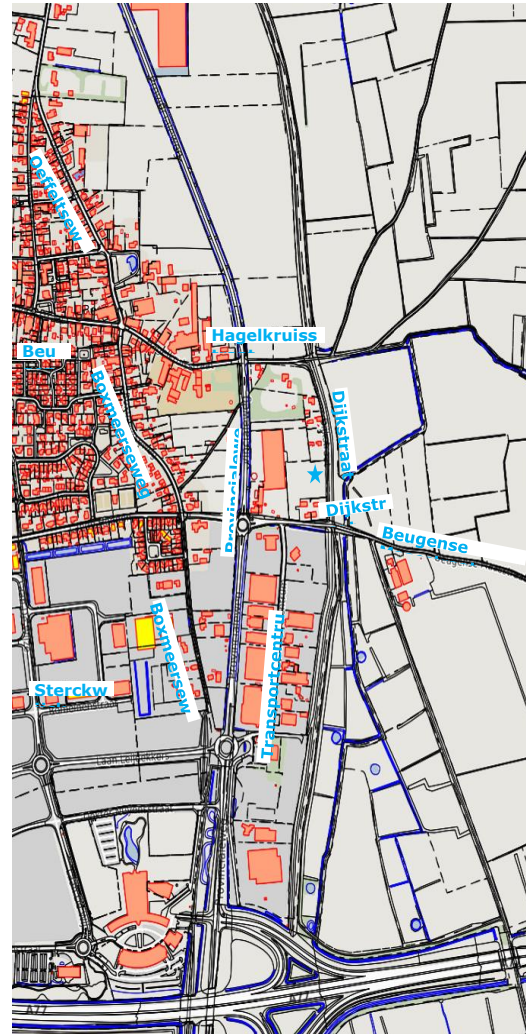
Ten oosten van de bebouwing aan de Oeffeltseweg, Dijkstraat en Transportcentrum ligt het open buitengebied met de maasheggen. Bij de Dijkstraat en Transportcentrum vormt de winterdijk van de Maas ook een fysieke grens tussen de bebouwing en het open buitengebied.

Binnen deze constellatie van geconcentreerd bebouwd gebied, kernrandzone met open lintvormige bebouwing en open buitengebied wordt een ruimte-voor-ruimte woning in de kernrandzone als passend beschouwd.

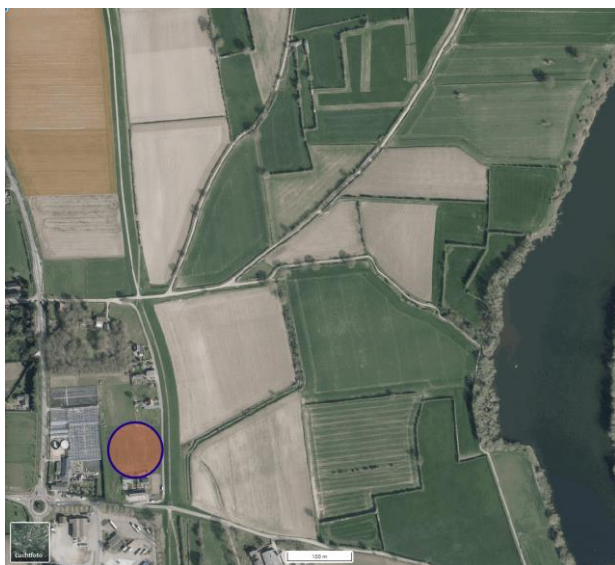
Het gebied tussen Provincialeweg – Hagelkruis – Dijkstraat wordt met deze menging aan functies en bebouwing en de sterke fysieke scheiding van het open buitengebied door de winterdijk niet meer als een waardevol open gebied beschouwd.

Landschappelijke inpassing

Het gebied tussen Provincialeweg, Hagelkruisstraat en Dijkstraat wordt gekarakteriseerd als een open gebied waarin alle bebouwing goed zichtbaar is door een zeer beperkt aanwezig zijnde hogere perceelsbeplanting, met uitzondering van de bosachtige



beplanting aan de noordzijde die een sterk scheidingselement is tussen het voorliggende gebied en het grote open akkercomplex dat er ten noorden van ligt. In aansluiting op de bestaande beperkt aanwezige beplanting is ervoor gekozen om ook op dit nieuwe woonperceel spaarzaam om te gaan met opgaande beplanting.

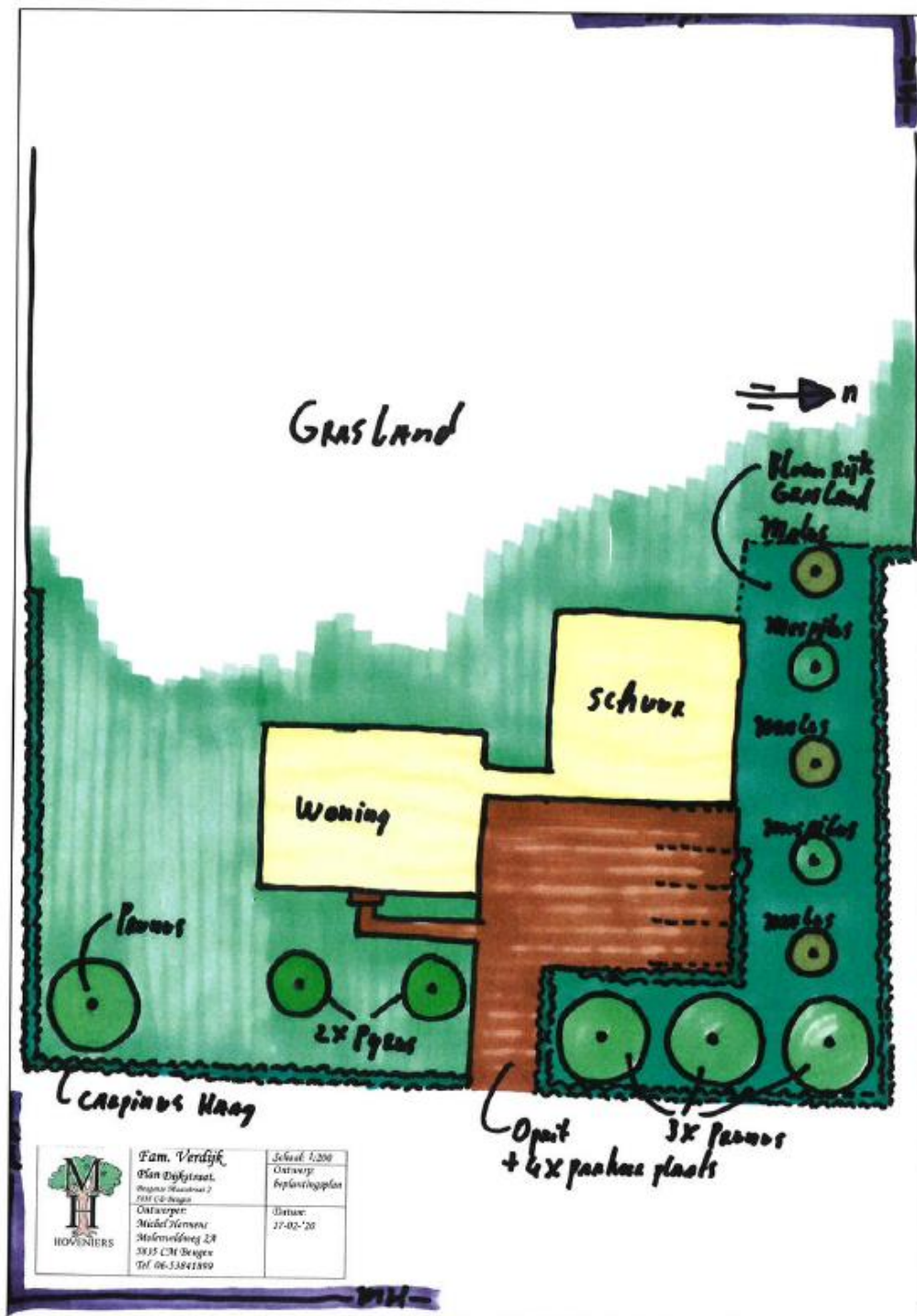


Luchtfoto plangebied en Maasheggen



Luchtfoto omliggende percelen

Hiervoor is onderstaand beplantingsplan opgesteld. De realisatie van dit beplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.



Beplantingsplan

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de voorwaarden van artikel 3.80 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

In de toelichting zal in paragraaf 3.2.2 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' onder het kopje 'Structuren in de provinciale verordening' zal vorenstaande paragraaf worden opgenomen.

2. Cultuurhistorische waarden

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het voorliggende gebied als volgt gekarakteriseerd:

1. Maasvallei: Dorpen, zoals Beugen, liggen in een rij op enige afstand van de rivier op het middenterras. Deze zone werd vanouds gebruikt als akkerland. De archeologische waarde is gelegen in de landschappelijke zonering van laag-, midden- en hoogterras. De verschillen in inrichting zijn herkenbaar. Het beeld van het dorp vanuit het landschap en belangrijke details als steilranden, geulen, oude verkavelingen, sporen van oude wegen en oude heggen zijn hier van belang.

De bouw van een ruimte-voor-ruimte woning past binnen de karakteristiek van het middenterras dat met de dorpen bij uitstek het aangewezen gebied voor bebouwing is in de Maasvallei. Een klein deel van de onbebouwde gronden dat in gebruik is als grasland wordt bebouwd met een woning en wordt verder gebruikt als tuin met grasland.

Op de historische kaart van rond 1880 is te zien dat ook in die tijd al bebouwing aan de Dijkstraat aanwezig was, naast de winterdijk.



Door de halfopen bebouwing op grotere percelen met lichte beplanting en open tussenruimten wordt een zachte overgang tussen het open landschap en het compacte dorp gemaakt.

2. Maasterras-Noord: Het middenterras van de Maas tussen Boxmeer en Cuijk is een gebied met grote akkercomplexen tussen de dorpen, beekdalen en dorpen. Bijzonder is de pleistocene Maasmeander ten noorden van Beugen. Naar het oosten ging het gebied over in het Maasheggebied. Op het Maasterras-Noord zijn een groot aantal waardevolle en kenmerkende elementen te onderscheiden zoals onder andere de akkercomplexen, fossiele Maasmeander met broekbossen, het tracé van de spoorlijn Bostel-Venlo-Wesel. Deze kenmerkende elementen dienen planologisch beschermd te worden.

De voorliggende locatie behoort tot het overgangsgebied tussen het dorp en het Maasheggebied. Het is een klein restgebied dat in het gebruik en met de bosachtige beplanting op het noordelijke woonperceel geen aansluiting heeft op het open akkercomplex dat ten noorden van de Hagelkruisstraat is gelegen. De bouw van een ruimte-voor-ruimte woning in dit gebied doet dus geen afbreuk dan de in Maasterras-Noord onderscheiden kenmerkende elementen.

3. Maasterrassen: De cultuurhistorische betekenis is gelegen in de opbouw van het landschap in drie niveaus die verschillen in inrichting en in gebruik. Op het middenterras ligt het kralensnoer van dorpen op enige afstand van de rivier op de randen van het middenterras. Hier zijn ook de doorgaande wegen en de grote akkercomplexen gesitueerd. Behoud en herstel van de open akkers, versterken van contrast tussen de gesloten Maasheggen en de open terrasrug, de afwisseling van compacte dorpen en de grotere open akkercomplexen zijn de na te streven ontwikkelingen.

De ruimte-voor-ruimte woning is beoogd in een gebied dat geen onderdeel (meer) uitmaakt van een grootschalig akkercomplex. Het ligt op de rand van het maasterras; aan de overkant van de weg ligt de winterdijk die de fysieke, harde grens tussen het laag- en het middenterras vormt. Bebouwing in dit gebied zou het contrast tussen de open akkers en de compacte dorpen eigenlijk juist kunnen versterken.

4. Maasvallei: Het bodemarchief dient duurzaam en in samenhang behouden te blijven. Ter plaatse van onderhavig perceel geldt 'Waarde-Archeologie 3' Omdat de te roeren grond in relatie tot de te verwachten waarden erg beperkt is, is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wanneer ten tijde van de bouw alsnog bodemvondsten worden gedaan, zullen de waarden daarvan nader beoordeeld worden. Met de bouw van één ruimte-voor-ruimte woning vindt naar verwachting geen onevenredige aantasting van het bodemarchief plaats.

Geconcludeerd wordt dat de ruimte-voor-ruimte woning in dit gebied geen aantasting van de cultuurhistorische waarden met zich mee brengt. Misschien kan er op onderdelen zelfs wel van een versterking van deze waarden gesproken worden.

In de toelichting zal in paragraaf 3.2.2 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' onder het kopje 'Cultuurhistorisch vlak en Aardkundig waardevol gebied' vorenstaande paragraaf worden opgenomen.

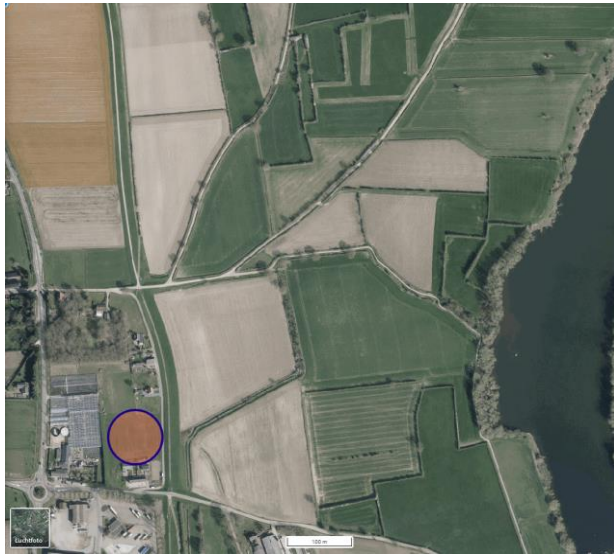


Foto plangebied en omliggende bebouwing

5. Landschappelijke inpassing

Het gebied tussen Provincialeweg, Hagelkruisstraat en Dijkstraat wordt gekarakteriseerd als een open gebied waarin alle bebouwing goed zichtbaar is door een zeer beperkt aanwezig zijnde hogere perceelsbeplanting, met uitzondering van de bosachtige beplanting aan de noordzijde die een sterk scheidingselement is tussen het voorliggende gebied en het grote open akkercomplex dat er ten noorden van ligt.

In aansluiting op de bestaande beperkt aanwezige beplanting is ervoor gekozen om ook op dit nieuwe woonperceel spaarzaam om te gaan met opgaande beplanting.

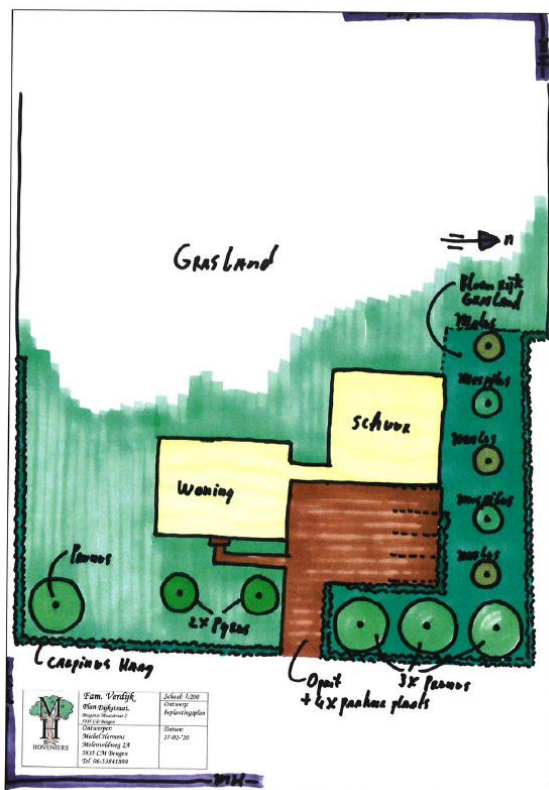


Luchtfoto plangebied en Maasheggen



Luchtfoto omliggende percelen

Geconstateerd is, dat abusievelijk het verkeerde landschappelijk inpassingsplan c.q. beplantingsplan is opgenomen. Onderstaand beplantingsplan is de juiste. Deze zal als bijlage 1 'Landschappelijke inpassingsplan' bij de regels worden gevoegd.



De landschappelijke inpassing is in artikel 3.5.2. als voorwaardelijke verlichting opgenomen. De landschappelijke inpassing is dus wel degelijk verzekerd in het bestemmingsplan. De regels van het bestemmingsplan behoeven op dit punt dus niet te worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en heeft mitsdien gevolgen voor het bestemmingsplan:

- In de toelichting zal in paragraaf 3.2.2 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' onder het kopje 'Structuren in de provinciale verordening' de tekst worden toegevoegd zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 onder gemeentelijke reactie 1. Ruimte voor ruimte".
- In de toelichting wordt in paragraaf 3.2.2 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' onder het kopje 'Cultuurhistorisch vlak en Aardkundig waardevol gebied' de tekst toegevoegd zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 gemeentelijke reactie: "2. Cultuurhistorische waarden".
- Het beplantingsplan die als voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen wordt vervangen door de juiste versie.