

Reactienota zienswijze omgevingsvergunning Veerweg 1c Vortum Mullem

1. Aanleiding

Het plan beoogt het realiseren van 1 woning en bijbehorende inrichting van omliggende gronden op agrarische bestemming buiten het daarvoor bestemde bouwvlak. Het plangebied is gelegen net buiten de bebouwde kom van Vortum-Mullem, plaatselijk bekend (naast) Veerweg 1c Vortum-Mullem.

Het ontwerpbesluit heeft gedurende een periode van zes weken voor één ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is één zienswijze binnengekomen, te weten van de Provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze is als ontvankelijk beoordeeld.

Hieronder is de zienswijze en de reactie weergegeven.

2. Zienswijze Provincie Noord-Brabant

2.1 *Natuur Netwerk Brabant*

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Met dit plan wordt een gedeelte van het Natuur Netwerk Brabant (hierna NNB) aangetast. Hierdoor ontstaat een compensatieopgave die de initiatiefnemer als fysieke opgave binnen het plangebied, buiten het NNB, wenst te laten plaatsvinden. Natuurcompensatie kan enkel plaatsvinden binnen de ongerealiseerde delen van het NNB. Aangezien het NNB hier gedeeltelijk komt te vervallen en dit deel Stedelijk gebied zal gaan worden kan hier de compensatieopgave niet plaatsvinden. Een mogelijkheid hiervoor kan zijn om de compensatieopgave te laten plaatsvinden in het NNB in combinatie met de inrichtingsmaatregelen die het waterschap gaat nemen in het kader van de herinrichting van de Sint Jansbeek. Wij roepen u op om hiervoor in contact te treden met het waterschap.

Wij constateren daarmee dat het plan in strijd is met artikel 3.15 van de IOV.

2.2 *Aardkundig waardevol gebied*

In een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundige Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant én stelt tevens regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De woning ligt tegen de Maasterrasrand (direct ten oosten van het perceel), op de overgang van hoog naar laag, maar ook in een oude geul van de Maas, waarin nu de Sint-Jansbeek loopt. Dit is een laag gelegen zone t.o.v. de omgeving. Bovendien is hier kwel aanwezig, zeker tegen de terrasrand, en daarin past niet dat gebouwd wordt. Met dit plan wordt ophoging voorgesteld en dat past niet in dit landschap. De verplaatsing zorgt ervoor dat het uitzicht op deze landschapskenmerken wordt weggenomen. Wij constateren dat het plan strijdig is met artikel 3.28 van de IOV.

2.3 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.

Met uw gemeente zijn afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap (Landschapsinvesteringsregeling Noordoost-Brabant). Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling moet, conform deze regeling, gelijk gesteld worden met een categorie 2 ontwikkeling wat betekent dat een landschappelijke inpassing is vereist. Wij constateren dat een landschappelijke inpassing is bijgevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

De landschappelijke inpassing vindt echter plaats in het stedelijk gebied. Bovendien is het gebied waar de inpassing plaatsvindt al stedelijk gebied en wordt zelfs een gedeelte ten oosten hiervan begrensd naar stedelijk gebied, waardoor ook hier geen inpassing plaats kan vinden. De landschappelijke inpassing hoort plaats te vinden in het landelijk gebied, dit is opgenomen in het provinciaal beleid, maar ook in uw eigen beleid. Wij verwijzen u hiervoor naar uw eigen uitwerking van het afsprakenkader uit 2019. Daarmee is het plan in strijd met artikel 3.9 van de IOV.

2.4 Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding bevat regels gericht op de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Uit de ruimtelijke onderbouwing wordt niet duidelijk of daadwerkelijk sprake is van een hydrologische standstill. Met name de vragen hoe wordt omgegaan met een toekomstige inrichting van de beek en of sprake is van enige ingrepen in het grondwater spelen hierbij een rol. Aangezien deze vragen met deze onderbouwing niet worden beantwoord constateren wij dat deze ontwikkeling in strijd is met artikel 3.26 van de IOV."

3. Reactie zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gemeente en Provincie. Tijdens dat gesprek zijn de punten van de zienswijze besproken. Tevens is toen door de Provincie ook de verwachting uitgesproken dat we uit deze opmerkingen kunnen komen op basis van het gevoerde gesprek. Vervolgens heeft initiatiefnemer de onderbouwing aangepast. Door de Provincie is uiteindelijk aangegeven dat de aanpassingen akkoord zijn. Meer concreet gaat het om het volgende.

3.1 Natuur Netwerk Brabant

In de zienswijze is aangegeven dat de voorgestelde compensatie, aangezien het NNB hier gedeeltelijk komt te vervallen en dit deel Stedelijk gebied zal gaan worden, niet op de voorgestelde locatie kan plaatsvinden.

Omdat initiatiefnemer geen andere mogelijkheden heeft voor fysieke compensatie is, naar aanleiding van de ingekomen zienswijze, gekozen voor een financiële compensatie. De betreffende berekening is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en bedraagt in dit geval € 3.000,-. De financiële compensatie wordt gestort in de provinciale compensatievoorziening.

3.2 Aardkundig waardevol gebied

Ten aanzien van dit punt was nog niets in de onderbouwing opgenomen. Daarom is een gewijzigde onderbouwing aangeleverd waarin dit punt verder wordt onderbouwd. Deze aanpassing is reeds akkoord bevonden door de Provincie. In de onderbouwing is daarover het volgende opgenomen.

Het 8 meter verschuiven van de reeds vergunde woning in deze bebouwingslint heeft geen invloed op de cultuurhistorische of aardkundige waarde of betekenis van het gebied. Dit ook mede gezien het feit dat het Waterschap in het kader van de dijkverbetering deze weide wil verhogen om kwel te voorkomen. Deze infrastructurele ingreep wordt met de woningbouw nu naar voren gehaald in een particulier project.

Daarnaast blijkt uit de hoogtekaart dat de weide een vrij vlak en lager gelegen profiel heeft met een verschil van enkele cm en daarmee niet herkenbaar is als maasterras.

Overigens blijft de afdaling richting de Sint Jansbeek behouden en wordt komend jaar in overleg met het Waterschap in een project ook landschappelijk verbeterd. Hiervoor zijn ook al gesprekken gevoerd met het waterschap die de beek meer wil laten meanderen in de bosrand aan de overzijde van de beek. De weide ligt tussen de hoger gelegen dijk en de huidige bebouwing en is van dien aard kleinschalig dat de Maasterassen niet als zodanig uit het landschap leesbaar zijn. De weide is vlak, maar heeft wel een afdaling naar de beek die behouden blijft. Dit blijkt ook uit het in de onderbouwing opgenomen lengte en dwarsprofiel.

3.3 Kwaliteitsverbetering landschap

Inzake de kwaliteitsverbetering, berekend op een totaal van € 15.680,-, was gekozen voor een deel storting van een financiële bijdrage in het groenfonds € 11.580,68 en een gedeelte fysieke landschappelijke inpassing (ter waarde van € 4.099,32) links naast de woning.

Voor deze locatie in stedelijk gebied was gekozen om de openheid rechts naast de woning te borgen. Vanuit de Provincie is echter aangegeven dat ondanks deze motivering er een strijd bestaat met artikel 3.9 van de IOV omdat de inpassing plaats dient te vinden in het buitengebied en niet in stedelijk gebied.

Initiatiefnemer heeft er vervolgens voor gekozen om het volledige bedrag ten behoeve van kwaliteitsverbetering, zijnde € 15.680,-, te storten in het groenfonds. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze.

3.4 Attentiezone waterhuishouding

Ten aanzien van dit punt was nog niets in de onderbouwing opgenomen. Dit is gedaan in de meest recente onderbouwing en reeds akkoord bevonden. In de onderbouwing is daarover het volgende opgenomen.

De planlocatie valt voor een klein deel binnen deze aanduiding. Binnen dit gedeelte vinden geen activiteiten plaats die de waterhuishouding negatief beïnvloeden. Het perceel behoudt hier namelijk grotendeels haar oorspronkelijke situatie.

De landschappelijke inpassing vindt grotendeels op dit perceelsgedeelte plaats, waarbij het bestaande grasland natuurlijker wordt ingericht en beheerd. Dit leidt niet tot genoemde activiteiten als ophoging van gronden, ontgroning, drainage, verlaging grondwaterstand en aanbrengen van verhardingen.

Evenmin heeft het plan effect op de beoogde herinrichting van de Sint Jansbeek door het Waterschap. Met het waterschap is overleg geweest over de beoogde herinrichting van de Jansbeek. Voor deze herinrichting is een strook van circa 10 meter nodig. Het bouwplan leidt niet tot belemmeringen voor de herinrichting van de beek. Door de verplaatsing van het bouwperceel, valt dit buiten de gebiedsaanduiding 'behoud en herstel van watersystemen'.

4. Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het plan / de onderbouwing aangepast. Grotendeels ziet dit op een wijziging van de (financiële) compensatie en op een verduidelijking van de ruimtelijke onderbouwing van het plan. De aangepaste onderbouwing is reeds beoordeeld en akkoord bevonden door de Provincie. Daarmee kan gesteld worden dat er volledig is tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze.