

Nota inspraakreactie bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers/ wettelijk vooroverleg'.

Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan.

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 2005 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers' van woensdag 22 november tot en met dinsdag 19 december 2017 gedurende vier weken, ter inzage gelegen. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders. De stukken zijn beschikbaar als uitgeprint exemplaar bij de publieksbalie in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op de websites www.cuijk.nl, www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de inzagetermijn is het bestemmingsplan toegezonden naar de provincie Noord Brabant en het Waterschap de Aa in het kader van het bestuurlijk vooroverleg.

Voorafgaand aan deze publicatie is op 2 november 2017 het voornemen kenbaar gemaakt om te starten met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers.

Inspraakreacties:

1. **Inspraakreactie** [REDACTED] **(12 december 2017 per e-mail ontvangen).**

Inhoud naar aanleiding van de mail

1. De toekomstige bouwers hebben de beplanting al aangebracht. Men is van mening dat de toekomstige bouwers vooraf terdege zijn geïnformeerd en nu dus al hun toekomstige erfbeplanting hebben aangebracht. Eerst dient de procedure gevoerd te worden.
2. Wat doet het derde kavel bij dit plan, ingetekend met erfbeplanting en (bewust) weglaten van bouwvlak. Het is volgens de indiener van de inspraakreactie of alleen de twee woningen of het totale plaatje samen. Nu komt er een plan waarin men aan twee zijden ingesloten wordt, met het derde kavel wordt men aan drie zijden ingesloten en bij eventuele aanvraag kavel 4 en 5 wordt men aan vier zijden ingesloten.
3. Hoe wordt voldaan aan alle richtlijnen met daarin opgenomen de zinsnede 'ruimtelijk wonen met vrij uitzicht en openlandschapscultuur'. Dit is/wordt meer stedenbouwkundige bebouwing met verkanseling van aantrekkelijk toeristisch buitengebied.
4. Wie betaalt alle kosten, waar is de compensatiegrond bedoeld als goedmaking uitbreiding camping 't Loo, aangekocht door de toenmalige eigenaar? En waar staan de extra kosten per kavel, zijnde € 100.000,- t.b.v. de realisatie toeristische versterking gebied Beers/Vianen?
5. De gehele procedure rammelt en heeft alle kenmerken van ambtelijke willekeur.

Afweging

1. Er is een principeverzoek ingediend inzake de haalbaarheid voor de realisering van drie ruimte-voor-ruimte-woningen aan de Blauwe Steen te Beers. Besloten is om in principe medewerking te verlenen. De initiatiefnemer dient vervolgens een ruimtelijke onderbouwing/concept bestemmingsplan te overleggen, waarin de haalbaarheid wordt gemotiveerd. Voorafgaand aan het indienen van de motivering/concept bestemmingsplan heeft reclamant contact met de gemeente opgenomen. Er hebben

twee gesprekken plaatsgevonden waarin de procedure nader is toegelicht en in het tweede gesprek is inhoudelijk op de zaak ingegaan.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing (beplantingsplan) dient op basis van de Verordening Ruimte 2014 bij ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven te worden hoe wordt gezorgd voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naar aanleiding hiervan is een afsprakenkader vastgesteld ('afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap, vastgesteld d.d. 2 december 2015). Op basis hiervan is in de voorbereiding het landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor dit plan en in het kader van de bestemmingsplanprocedure door de gemeente goedgekeurd.

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan hebben de initiatiefnemers beplanting gerealiseerd ter plaatse van de locatie waar de groenelementen moeten worden aangelegd.

Dat de eigenaren al uitvoering geven aan dit inpassingsplan is geheel op eigen risico. In de gebiedsvisie Beers-Vianen is op blz. 30 t/m 36 de visie concreet uitgewerkt. Dit initiatief beschouwen wij als een vorm van transformatie van agrarische functies door omzetten van landbouwgronden naar ruimte-voor-ruimte kavels, gepaard gaande met het toevoegen van coulissen.

2. In het buitengebied is woningbouw beperkt toegestaan. Eén van de mogelijkheden is gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De eis is dat dit alleen kan in een bebouwingsconcentratie of clusters. In de 'beleidsnotitie bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied', vastgesteld d.d. 18 april 2011 is dit gebied aangemerkt als een bebouwingsconcentratie. In de gebiedsvisie Beers-Vianen is deze bebouwingsconcentratie nader uitgewerkt. Op basis van deze visie is in principe in samenhang met het ontwikkelen van het landschap woningbouw mogelijk. Hier ontstaat een mogelijkheid voor verdere concentratie van woningbouw. De gebiedsvisie is gericht op een nieuw kampenlandschap in het gebied. Om dit te bereiken hebben wij een aantal instrumenten voorhanden (zie blz. 32 en 33 van de bovengenoemde visie). Eén van de instrumenten is de transformatie van agrarische functies door omzetten van landbouwgronden naar ruimte-voor-ruimte-kavels, gepaard gaande met het toevoegen van coulissen. Dit instrument is nader uitgewerkt op blz. 46 en 47 van de visie. Dit initiatief is een goede invulling die past binnen dit kader.

Er is wel sprake van een toename van bebouwing. Omdat dit gepaard gaat met de ontwikkeling van het coulisselandschap blijft hiermee de privacy gewaarborgd.

In algemene zin merken we nog op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bovendien geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

De privacy is voldoende geborgen. Wij zijn van mening dat dit een planologisch aanvaardbaar initiatief is.

Het principeverzoek ziet op het realiseren van drie ruimte-voor-ruimte woningen. Twee percelen zijn inmiddels verkocht en de nieuwe eigenaren hebben opdracht gegeven om een bestemmingsplan te laten opstellen voor beide percelen. Het derde perceel staat te koop en de huidige eigenaar heeft ervoor gekozen om dit perceel zonder rechtstreekse bouwtitel op de markt aan te bieden. Hiervoor dient te zijner tijd een aparte procedure te worden doorlopen.

Het landschappelijk inpassingsplan ziet op de inpassing van drie percelen. In de beleidsnotitie 'bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied' is omschreven dat het versterken van de contrasten tussen openheid en beslotenheid een uitgangspunt is van de nota.

Onderhavig plan sluit aan op deze visie door de percelen landschappelijk in te passen middels 'groene kamers'. Hiermee wordt het contrast tussen open- en beslotenheid in het gebied gewaarborgd.

Tevens wordt door de realisatie van het inpassingsplan ingespeeld op de gegeven kansen die benoemd zijn in de Gebiedsvisie Beers-Vianen. Doordat met het plan een coulissenwerk, twee vijvers, natte vegetatie, een boomgaard, bloemrijk grasland en een houtwal en solitaire bomen worden gerealiseerd versterkt dit het karakter van het landelijk gebied. Door deze landschappelijke inpassing sluit het plan aan bij de Gebiedsvisie Beers-Vianen en doordat de inpassing van het derde kavel in dit plan wordt meegenomen wordt een volwassen kamerstructuur gerealiseerd.

Het toekennen van een bouwvlak aan het derde perceel is niet aan de orde omdat de huidige eigenaar de planologische procedure niet wenst te doorlopen. De betreffende onderzoeken, ruimte-voor-ruimte-titel, onderbouwingen e.d. zijn voor dit betreffende perceel dan ook niet aangeleverd.

Indien er in de omgeving wederom aanvragen voor de realisatie van een woning zullen worden ingediend, zal hiervoor opnieuw een afweging gemaakt worden. Op voorhand kunnen wij niet zeggen of er dergelijke initiatieven zullen komen en of hieraan medewerking zal worden verleend. Wel is de principeuitspraak gericht op de ontwikkeling van de 3 bouwkvelds. Er ligt geen verzoek voor een ontwikkeling van een 4^{de} ruimte-voor-ruimte kavel.

3. Door de bebouwing te clusteren en landschappelijk in te passen wordt rekening gehouden met zicht op het landschap en wordt de openlandschapscultuur beschermd. De kvelds zijn van dien grootte dat er sprake is van ruimtelijk wonen. In de beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied' is dit gebied aangewezen als een bebouwingsconcentratie. In een dergelijk gebied wordt de woonfunctie gestimuleerd.

Met het ontwikkelen van deze kvelds kan aan de gewenste landschappelijke ontwikkeling van het gebied als coulissen landschap/ kampenlandschap invulling worden gegeven. Het mede uit toeristisch oogpunt aantrekkelijke buitengebied wordt daarmee in onze ogen versterkt.

4. Op basis van de legesverordening worden leges in rekening gebracht voor herziening van een bestemmingsplan. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan e.d. zijn voor rekening van de initiatiefnemer(s).

Deze kvelds worden ontwikkeld met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling en initiatiefnemer ziet zelf op de aankoop van de betreffende titel. Met de aankoop van de ruimte-voor-ruimte titel is enig kwaliteitsverbetering geborgd, omdat de titel ziet op het slopen van stallen en het uit de markt halen van fosfaatrechten. Ter realisering van ambities uit de gebiedsvisie hebben wij aan dit initiatief de voorwaarde gesteld invulling te geven aan het coulissen landschap op de betreffende locatie.

Er is geen relatie tussen de ontwikkeling van de camping 't Loo en de ontwikkeling aan de Blauwe Steen. Wij hebben nadrukkelijk als voorwaarde meegegeven dat het landschappelijk inpassingsplan in zijn totaal moet worden gerealiseerd bij deze ontwikkeling, om te voorkomen dat het landschappelijk kwaliteitsbeeld slecht gedeeltelijk wordt gerealiseerd.

5. Ons inziens is hier sprake van aanvaardbaar planologisch initiatief en heeft er een gedegen afweging plaatsgevonden. Het plan heeft gedurende 4 weken als voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. De formele procedure start met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

De door reclamant ingebrachte inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers'.

2. Inspraakreactie Achmea heeft namens [REDACTED] (schriftelijk 15 december 2017 ontvangen).

Inhoud

1. De uitvoering van de plannen heeft tot gevolg dat de woning van reclamant volledig wordt ingebouwd door andere woningen.
2. Reclamant vraagt de gemeente serieus in overweging te nemen om alsnog op zoek te gaan naar andere, meer geschikte locaties voor de bouw van de twee ruimte-voor-ruimte woningen.
3. Reclamant heeft per mail zijn reactie kenbaar gemaakt. In reactie hierop heeft reclamant alleen maar een formele schriftelijke reactie ontvangen, waarin werd aangegeven dat geen inhoudelijke reactie mogelijk was omdat de formele bestemmingsplanprocedure nog moest komen. De gemeente kon wel met de projectontwikkelaar aan tafel gaan zitten.

4. Reclamant pleit er daarom nogmaals voor dat de gemeente nu eindelijk ook met hem aan tafel gaat zitten. Dit omdat reclamant ideeën heeft over een meer geschikte bouwlocatie. Indien de gemeente niet bereid is om in overleg met reclamant te gaan, is de inspraakprocedure niet meer dan een rituele stoelendans en behoudt cliënt zich het recht voor om aanspraak te maken op schadevergoeding.

Afweging

1. In het buitengebied is beperkte woningbouw mogelijk. Eén van de mogelijkheden is middels de ruimte-voor-ruimte regeling. Voorwaarde is dat het perceel dient te liggen in een bebouwingsconcentratie. In de 'beleidsnotitie bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied', vastgesteld d.d. 18 april 2011 is dit gebied als zodanig aangemerkt. Zie hiervoor punt 2 bij de afweging zoals nader is onderbouwd naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant 1.
Tevens merken wij op dat het 'vrij wonen' geen (blijvend) recht is. Dit blijkt ook uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
2. Wij zijn van mening dat er sprake is van een planologische aanvaardbare situatie. Het gebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie en het plan voldoet aan de 'Gebiedsvisie Beers-Vianen', zoals reeds is onderbouwd bij punt 2 bij de afweging naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant 1.
3. Er is een principeverzoek ingediend inzake de haalbaarheid voor de realisering van drie ruimte-voor-ruimte-woningen aan de Blauwe Steen te Beers. Besloten is om in principe medewerking te verlenen. Nadien heeft op verzoek van de reclamant een gesprek plaatsgevonden. Aangezien er nog geen concreet uitgewerkt plan lag, is tijdens dit gesprek de procedure nader toegelicht. Nadien is de reclamant uitgenodigd op het gemeentehuis, omdat er een uitgewerkt plan overlegd was en werd het plan nader toegelicht. Uiteraard hebben er ook gesprekken plaatsgevonden met de projectontwikkelaar inzake het plan.
4. Aangezien reclamant meerdere malen in de gelegenheid is geweest en gesteld om zijn ideeën kenbaar te maken en wij van mening zijn dat er sprake is van een planologisch aanvaardbare situatie achten wij het niet van toegevoegde waarde om wederom in gesprek te gaan. Uiteraard behoudt reclamant het recht om een schadevergoeding (planschade) in te dienen.

Conclusie

De door reclamant ingebrachte inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers'.

Bestuurlijk vooroverleg

3. Overleg conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

De provincie Noord Brabant heeft haar vooroverlegreactie met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers' schriftelijk d.d. 19 december 2017 uitgebracht.

Inhoud

- Het is niet duidelijk of de specifieke plek van de betreffende Ruimte-voor-Ruimte woningen ook aansluit bij de gebiedsvisie voor Beers-Vianen ofwel in hoeverre de locatie van de twee betreffende ruimte-voor-ruimte woningen ligt binnen de zone 'aanleg nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels en coulissen'. Verzocht wordt om in de toelichting bij het plan specifieker aan te geven waarop c.q. hoe de locatie past binnen de visie.
- In het plan dienen de aardkundige waarden meegenomen te worden en bezien dient te worden of de aardkundige waarden door een bepaalde inrichting versterkt kunnen worden.

Afweging

- De 'gebiedsvisie Beers-Vianen' is gericht op een nieuw kampenlandschap in het gebied. Om dit te bereiken hebben wij een aantal instrumenten voorhanden (zie blz. 32 en 33 van de visie). Eén van de instrumenten is de transformatie van agrarische functies door omzetten van landbouwgronden naar ruimte-voor-ruimte-kavels, gepaard gaande met coulissen. Dit instrument is nader uitgewerkt op blz. 46 en 47. Dit initiatief is een passende invulling die past binnen dat kader.
De toelichting is op dit punt dient nader onderbouwd te worden dat aan onderhavige gebiedsvisie wordt voldaan.
- In de toelichting dient onderbouwd te worden dat de aardkundige waarden meegenomen en/of versterkt worden.

Conclusie

- Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord Brabant is het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers aangepast, nl. in de toelichting is specifiek aangegeven dat de locatie past in de 'gebiedsvisie Beers-Vianen' en dat de aardkundige waarden meegenomen en/of versterkt zijn.

4. Ambtshalve wijzigingen

- in de toelichting is een paragraaf toegevoegd in verband met de Mer-beoordeling. Geconcludeerd is dat de omvang van de ontwikkeling ver onder de drempelwaarden ligt die zijn opgenomen het Besluit Mer (namelijk 2.000 woningen of meer). Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe mer-(beoordelings)plicht. Er is een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat het bestemmingplan geen significante gevolgen heeft op een Natura 2000- gebied en er ook geen andere significante milieugevolgen zijn die een mer-procedure noodzakelijk maken.
- de bouwtitels van beide ruimte-voor-ruimte woningen maken onderdeel uit van het ontwerp bestemmingsplan;

