



Zienswijzennota bestemmingsplan 'Buitengebied 2-010, Blauwe Steen ong. Beers

Inspraak

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 inzageperiode 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.

In de Inspraaknota/wettelijk vooroverleg betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers' zijn de ingekomen reacties benoemd en is aangegeven op welke wijze hiermee is omgegaan.

Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan, ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerp omgevingsvergunningen

Overeenkomstig artikel 3.8. en artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening zijn het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers', ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Blauwe Steen Beers' en de ontwerp omgevingsvergunningen (kenmerk OB-c975 en OB-c9755) met ingang van woensdag 7 maart tot en met dinsdag 17 april 2018, gedurende zes weken ter inzage gelegd. In de publicatie is bekend gemaakt dat eenieder zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad en bij burgemeester en wethouder met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen en het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Resultaat zienswijzeprocedure

- Geen zienswijzen ingediend op de ontwerp omgevingsvergunningen kenmerk OB-c975 en OB-c9755 en het ontwerp beeldkwaliteitsplan 'Blauwe Steen Beers';
- Eén zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers'.

**Zienswijze ingediend door Achmea rechtsbijstand namens de [REDACTED]
[REDACTED] (hierna te noemen reclamant), ingekomen 16 april 2018**

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

1. In de brief van 14 december 2017 is onderbouwd waarom cliënt niet kan leven met de toen gepresenteerde plannen. Hierop heeft reclamant niets meer mogen vernemen.

2. Reclamant concludeert dat de gemeente niets heeft gedaan met zijn eerdere opmerkingen omdat het ontwerp bestemmingsplan niet verschilt van het voor ontwerp bestemmingsplan. Reclamant voelt zich niet serieus genomen.
Daarom dient de inspraakreactie als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd.
3. Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1.6 Bro.
In de toelichting is geen verantwoording afgelegd over de inspraakreactie. Reclamant verkeert hierdoor volledig in het ongewisse waarom hij als bewoner van het buitengebied een inbreuk op zijn privacy en woongenot voor lief moet nemen. Dit terwijl er goede alternatieven bestonden voor het gepresenteerde plan.
4. De provincie heeft een reactie ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan waaruit blijkt dat zij zich zorgen maakt over de inpasbaarheid van het onderhavige plan binnen de 'Gebiedsvisie Beers-Vianen'. Volgens de gemeente is er een mooi 'groen plaatje' tot stand gekomen. Van mogelijke aantasting van de landschappelijke kwaliteiten zou geen sprake zijn.
5. De planologische dienst van de gemeente heeft schetsen gemaakt van de erfbeplanting voor de in toekomst nog te realiseren derde bouwkael. Indien hier uitvoering aan wordt gegeven, wordt reclamant volledig ingebouwd. Het perceel van reclamant wordt volledig onttrokken aan de landelijke omgeving. Dit staat haaks op de doelstellingen van de gebiedsvisie.
6. Uitgangspunten van de visie is bij realisatie van nieuwe woningen nieuwe bebouwing zo min mogelijk tegenover elkaar te realiseren en rekening houden met zicht op het landschap. De nieuwe woningen komen recht tegenover de woning van reclamant te liggen en reclamant wordt hierdoor volledig ingebouwd. Hierdoor wordt afstand genomen van de ambities uit de gebiedsvisie.
7. Reclamant heeft ernstige bezwaren tegen de gebiedsvisie Beers-Vianen. Reclamant hecht waarde aan behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid. De gebiedsvisie lijkt hiervoor aandacht te hebben, maar onder de noemer van revitalisering acht de gemeente het gerechtvaardigd afbreuk te doen aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten en leefbaarheid van het buitengebied ten gunste van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Reclamant is hiermee niet eens, het buitengebied moet voor hem te allen tijde een groen, landelijk gebied blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten beperkt blijven tot het stedelijke gebied.
8. Reclamant is er niet mee eens dat het ontwerpplan en de daarin voorziene aantasting van de unieke kwaliteiten van het buitengebied aanvaardbaar zou zijn omdat het zou passen binnen de contouren van de gebiedsvisie. Miskent wordt dat de unieke kwaliteiten te allen tijde verschoond dienen te blijven. Ten onrechte wordt eraan voorbij gegaan dat als er binnen de contouren van de gebiedsvisie op andere locaties een vergelijkbaar project zou worden opgezet, dit tot gevolg zou hebben dat er wel dertig tot veertig woningen bij zouden kunnen komen in het buitengebied.
9. Het is reclamant niet duidelijk waarom precies op deze locatie de inbreuk op de unieke kwaliteiten moeten plaatsvinden. Nu de gemeente andere alternatieven terwijl reclamant daar wel uitdrukkelijk op had gewezen, niet heeft onderzocht en reclamant overigens niet de bescherming krijgt waarop hij aanspraak kan maken is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met artikel 3.2 en 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Van een goede ruimtelijke ordening kan dan ook geen sprake zijn.

Afweging

1. De brief d.d. 14 december 2017 betreft de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers'. Deze inspraakreactie is ingediend door Achmea rechtsbijstand, reclamant. Het college heeft op 16 januari 2018 ingestemd met de inspraaknota. Op

23 januari 2018 is de brief met de afweging van de inspraakreactie verstuurd naar Achmea (kenmerk Z/C/14/13935 - UIT/C/18/84136). De inspraaknota wordt aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft besloten dat de ingebrachte inspraakreactie niet leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers'. Reclamant verzoekt om de inspraakreactie tevens als zienswijze aan te merken. Wij zien geen aanleiding om onze reactie te herzien. De inspraaknota wordt als herhaald en ingelast beschouwd. Voor de afweging van de inspraakreactie wordt verwezen naar de Nota inspraakreactie bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers/ wettelijk vooroverleg'.

3. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers' is de procedure beschreven. Het vooroverleg ex artikel 3.1.1. en artikel 3.1.6. Bro zijn beide doorlopen en de bevindingen zijn in de toelichting beschreven.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de inspraakprocedure niet is voorgeschreven door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en maakt geen deel uit van de "officiële" procedure. De inspraakprocedure is geregeld in de 'Inspraakverordening Cuijk 2005'. De betreffende inspraakprocedure is gevoerd en de reactie is schriftelijk kenbaar gemaakt aan Achmea rechtsbijstand. De reclamant is derhalve op deze manier geïnformeerd over ons standpunt. Volledigheidshalve zal de nota van inspraak als bijlage worden opgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan.

Inhoudelijk blijven wij van mening dat vanwege het landschappelijk inpassingsplan van de betreffende percelen de privacy van reclamant voldoende gewaarborgd is en het woongenot niet of nauwelijks wordt aangetast. Hierbij merken wij op dat de percelen in een bebouwingsconcentratie zijn gelegen, dit betekent dat eventuele woningbouw tot de mogelijkheden zou kunnen gaan behoren.

Wat betreft andere alternatieven, de reclamant is meerdere malen in de gelegenheid geweest en gesteld om zijn ideeën kenbaar te maken. Inhoudelijk is geen alternatief aangedragen, behalve het schrappen van het plan. Er heeft mailwisseling plaatsgevonden met de wethouder en reclamant en er zijn twee gesprekken gevoerd op het gemeentehuis met de wethouder, reclamant en twee ambtenaren.

4. De provincie Noord Brabant heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg een reactie ingediend. In de 'Nota inspraakreactie bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers/ wettelijk vooroverleg' is deze reactie als volgt afgewogen:

'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.'

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

De provincie heeft op het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers' geen zienswijze ingediend. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de provincie kan instemmen met het plan.

Met het ontwikkelen van deze kavels wordt aan de gewenste landschappelijke ontwikkeling van het gebied als coulissen landschap/ kampenlandschap invulling worden gegeven.

5. In beginsel zijn randvoorwaarden. De voorwaarde is gesteld invulling te geven aan het coulissen landschap middels aanplant van coulissen en het realiseren van groene kamers om zo te voldoen aan de gebiedsvisie Beers-Vianen. Overigens sluit de inpassing goed aan op de reeds bestaande beplanting op het perceel van de reclamant. Door uitvoering te geven aan het inpassingsplan wordt aangrenzend op het perceel van reclamant aan de noord- en oostzijde aangeplant. Het zicht vanuit dit perceel wordt deels onttrokken vanuit de landelijke omgeving. Derhalve wordt het zicht niet onevenredig aangetast. Het plan heeft geen invloed op het zicht vanuit de zuid- en westzijde. Door de realisatie van het inpassingsplan wordt 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.

6. De meest noordelijk woning ligt op afstand van de woning ligt op afstand van de woning van reclamant. Het bouwvlak van de zuidelijk gelegen woning is niet rechtstreeks tegenover de woning van reclamant gelegen. De feitelijke plek van deze woning is vastgelegd in de ontwerp omgevingsvergunning. Ook daaruit blijkt dat de woning niet rechtstreeks tegenover de woning van reclamant is gesitueerd.

De ten oosten gelegen te realiseren woning komt min of meer tegenover de woning van de reclamant te liggen. Voor het nog te ontwikkelen derde kavel (waar deze procedure niet op ziet) is nog niet exact bekend waar de toekomstige woning wordt gerealiseerd.

7. De gebiedsvisie heeft voor inspraak ter inzage gelegen en is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie betreft het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zijn beperkt. Eén van de weinige mogelijkheden tot woningbouw in het buitengebied is middels de ruimte-voor-ruimte regeling. Hiervan wordt in onderhavige situatie gebruik van gemaakt.

Wij zijn van mening dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten, zie voor de onderbouwing hiervoor punt 5. Hierbij dient opgemerkt te worden dat middels de aankoop ruimte-voor-ruimte titel enige kwaliteitsverbetering is gewaarborgd, omdat de titel ziet op het slopen van stallen en het uit de markt halen van fosfaatrechten.

8. Door de landschappelijke erfinrichting en aanplant van gebiedseigen beplanting wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Wij zijn dan ook van mening dat de kwaliteiten van het gebied niet of nauwelijks worden aangetast.

Wij zijn dan ook van mening dat de unieke kwaliteiten te allen tijde verschoond dienen te blijven. Ieder ander initiatief verdient zijn eigen afweging, aangezien situaties niet één op één met elkaar te vergelijken zijn en elke plek en plan uniek zijn. Het is niet realistisch dat in de omgeving dertig á veertig woningen gerealiseerd zullen worden omdat dergelijke hoeveelheden niet wenselijk zijn op deze locatie. Overigens kan alleen middels de ruimte-voor-ruimte regeling worden gebouwd.

9. De reclamant is meerdere keren in de gelegenheid geweest om zijn alternatieven kenbaar te maken. In deze zienswijze wordt deze niet geconcretiseerd.

In artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) ziet op een zorgvuldige voorbereiding en artikel 3:4 Awb ziet op de belangenafweging en evenredigheidsbeginsel.

Voor het onderhavig ontwerp plan heeft een zorgvuldige voorbereiding plaatsgevonden, er sprake is van een planologische aanvaardbare situatie. Het gebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie, het plan voldoet aan de 'Gebiedsvisie Beers-Vianen', de (wettelijke) kaders zijn afgewogen en waar nodig was heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Dit alles is weergegeven c.q. onderbouwd in het onderhavig plan.

Wat betreft het evenredigheidsbeginsel. De nadelige gevolgen voor reclamant zijn niet onevenredig in verhouding tot de realisatie van het bestemmingsplan. Aangezien de percelen gelegen zijn in een bebouwingsconcentratie had reclamant kunnen verwachten dat er eventuele woningbouw in de toekomst zou kunnen gaan plaatsvinden. Ook dient hierbij opgemerkt te worden dat, omdat men in het buitengebied woont, niet ervan uit mag gaan dat er geen ontwikkelingen zouden kunnen gaan plaatsvinden.

Conclusie:

Aanpassing ten aanzien van de zienswijze:

- Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze (onderdeel 1 en 3) leidt tot aanpassing van het plan, nl. de nota inspraakreactie bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen ong. Beers/wettelijk vooroverleg' wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassing:

- Ten aanzien van de volmaking van de stukken rond de bouwtitel is het dossier gecompliceerd.

