

# Nota van zienswijzen en wijzigingen Sint Hubertusstraat ong. Vortum-Mullem

1. Inleiding
  2. Procedure bestemmingsplan
    - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
    - 2.2. Ontvangen zienswijzen
  3. Beoordeling van de zienswijzen
    - 3.1. Ontvankelijkheid
    - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
  4. Ambtshalve wijzigingen
  5. Conclusie
- Bijlagen

Ons kenmerk  
Z/22/054750  
D/23/1816726

Onderwerp  
Nota Zienswijzen  
bestemmingsplan Sint  
Hubertusstraat ong.  
Vortum-Mullem

## 1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Sint Hubertusstraat ong. Vortum-Mullem. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Sint Hubertusstraat in Vortum-Mullem.

## 2. Procedure bestemmingsplan

### 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 1 augustus 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en op de gemeentelijke website [www.gemeentelandvancuijk.nl](http://www.gemeentelandvancuijk.nl). Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 2 augustus 2023 tot 12 september 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) onder de plannaam Sint Hubertusstraat ong. Vortum-Mullem met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BP21VmuStHubertOng-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

### 2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

Bezoekadres  
Louis Jansenplein 1  
5431 BV Cuijk

Postbus 7  
5360 AA Grave  
T 0485 854 000  
[landvancuijk.nl](http://landvancuijk.nl)



1. Reclamant 1 te Vortum-Mullem, ontvangen op 30 augustus 2023, hierna: zienswijze 1.
2. Reclamant 2 te Vortum-Mullem, ontvangen op 1 september 2023, hierna: zienswijze 2.

### 3. Beoordeling van de zienswijzen

#### 3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. Hierna worden de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld.

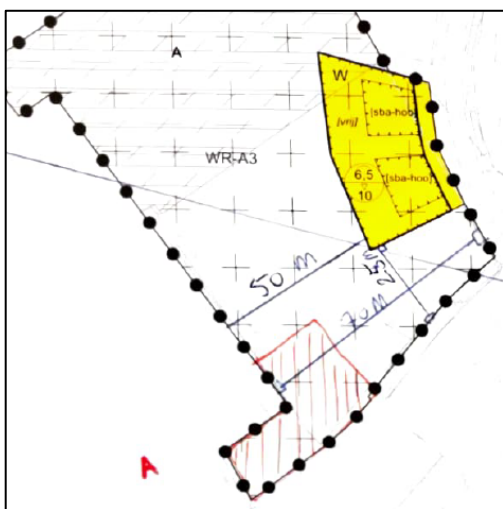
#### 3.2. Inhoudelijke beoordeling

##### 3.2.1. Zienswijze 1

###### Inhoud zienswijze

Indiener stelt dat:

- 1) de wijziging in het bestemmingplan ertoe leidt dat het uitzicht voor zijn huis met een fraai landschap en zonsondergang verdwijnt, welke argumenten waren om in 2016 het pand aan de Sint Cornelisstraat 21 te Vortum-Mullem te kopen en te renoveren;
- 2) de waterinfiltratieplaats in het plan aanmerkelijk hoger ligt dan het gebied rondom de beek;
- 3) er plannen zijn om deze beek te verleggen richting de Sint Cornelisstraat, inclusief wadi, tijdens de reconstructie van de Sint Cornelisstraat, welke op maandag 4 september zijn gepresenteerd;
- 4) een alternatief plan zou zijn om de woningen direct rechts naast het bestaande woonhuis van de initiatiefnemer te realiseren (het rood gemarkeerde gebied op onderstaande tekening).





### Overwegingen

- 1) De gemeente beoordeelt de goede ruimtelijke ordening. Onderdeel daarvan is een goed woon-leefklimaat van omwonenden. Hoewel wordt onderkend dat fraai uitzicht kan bijdragen aan het woongenot, beschouwen we dit niet als onevenredige aantasting van het woon-leefklimaat en daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- 2) De waterinfiltratieplaats wordt ingericht om te compenseren voor de toename aan verhard oppervlak. De te realiseren woningen zullen altijd hoger liggen dan deze infiltratieplaats waardoor het water kans heeft hierheen te stromen. Volgens de hoogtekaart ligt deze infiltratieplaats en de beek op ongeveer dezelfde hoogte. Indien hemelwater vanaf de woningbouwkavels richting de beek zou stromen geeft dat geen problemen met waterinfiltratie.
- 3) Het klopt dat er plannen zijn voor herstructurering van de Sint Cornelisstraat in Vortum-Mullem. In ontwerpen die nu voorliggen wordt de beek niet verlegd richting de Sint Cornelisstraat en blijft deze liggen op de bestaande plek, maar wordt er een wadi tussen de beek en de weg aangelegd om meer water op te kunnen vangen.
- 4) Het voorgestelde alternatief stuit op stedenbouwkundige bezwaren omdat de woningen dan ingeklemd zouden worden tussen de bebouwing van Luinbeekweg 2 en Sint Cornelisstraat 30. Bovendien zouden daar niet twee woningen ontsloten kunnen worden. Dit alternatief levert geen ruimtelijke verbetering op.

### Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is *niet* aangepast.

### 3.2.2. Zienswijze 2

#### Inhoud zienswijze

- 1) Indiener is het oneens met de passage uit paragraaf 4.5.1 uit de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat “er geen verdere verdichting plaatsvindt doordat de woningbouwkavels zo gesitueerd worden dat de woningen op een vloeiende wijze aansluiten op de rooilijnen van de bestaande woningen”. Indiener stelt dat:
  - a) door het plaatsen van 2 woningen er per definitie verdichting plaatsvindt en het losliggende karakter van de 2 kernen van het dorp niet wordt gewaarborgd, wat in strijd is met pagina 74 van de structuurvisie “Gemeente Boxmeer 2030”;
  - b) circa 10% van de huidige scheiding die het losliggende karakter van de 2 kernen waarborgt zal verdwijnen en dit een substantieel deel is;
  - c) de zichtlijnen van de kenmerkende scheiding tussen beide kernen aanzienlijk zal verminderen, te weten circa 35% vanuit de Sint Hubertusstraat en 40% vanaf de Sint Cornelisstraat.
- 2) Indiener is het oneens met de passage uit paragraaf 4.5.1 uit de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan: “Het initiatief is daarmee passend binnen de Structuurvisie Boxmeer 2030 en er bestaan vanuit deze optiek derhalve geen nadere belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling”. Indiener stelt dat het bestemmingsplan niet past binnen



deze structuurvisie, immers vindt er ontwikkeling plaats terwijl op pagina 74 van de structuurvisie “Gemeente Boxmeer 2030” over het plangebied wordt aangegeven dat dit gebied “ge vrijwaard moet blijven van ontwikkelingen”.

- 3) Er worden geen maatregelen genomen om een nog verdere verdichting van het losliggende karakter tussen de twee kernen tegen te gaan. Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan wil vaststellen wordt verzocht om waarborgen op te nemen om een nog verdere verdichting tegen te gaan:
  - a) Op de woningbouwkavels mogen alleen natuurlijke afscheidingen worden geplaatst, waaronder wordt verstaan struiken en planten;
  - b) Deze natuurlijke afscheidingen mogen niet hoger worden dan 2 meter vanaf straatniveau.

### Overwegingen

- 1) Zoals indiener aantoont is er inderdaad sprake van enige verdichting en zullen zichtlijnen verminderen. Het college is echter wel van mening dat het ‘oorspronkelijke losliggende karakter’ zoals benoemd in de Structuurvisie voldoende wordt gewaarborgd, ondanks dat circa 10% van het gebied dat deze scheiding markeert verdicht. Direct langs de Sint Cornelisstraat is de scheiding nog volledig intact door het groen met speelvoorziening. En de woningbouwkavels zijn zodanig gesitueerd dat dit een eenheid gaat vormen met de Sint Hubertusstraat en stedenbouwkundig tot dit oorspronkelijke deel gaat behoren. Gelet op de beperkte aantasting van het landschap en de goede aansluiting bij het noordoostelijke deel van de kern is de verdichting acceptabel.
- 2) Het college is van mening dat het ‘vrijwaren van ontwikkeling’ wat de Structuurvisie Boxmeer 2030 voorschrijft genuanceerd kan worden door de besluitvorming van de gemeenteraad. De Structuurvisie is op 12 december 2013 vastgesteld en op 20 februari 2014 wordt het bestemmingsplan ‘Sint Cornelisstraat 21’ vastgesteld waarmee de zijstraat Bosch-akker wordt mogelijk gemaakt en 24 woningen<sup>1</sup>. Dit plan heeft de oorspronkelijk scheiding aan deze kant van de Sint Cornelisstraat volledig verdicht en markeert deze scheiding niet in de stedenbouwkundige inpassing. In de argumentatie van dat besluit wordt de woningbouwopgave voorop gesteld. Het geeft aan dat het ‘vrijwaren van ontwikkeling’ met de juiste argumentatie niet als leidend principe gehanteerd hoeft te worden. Het college legt de Structuurvisie op dit vlak dan ook uit door te werken vanuit de principes om verdichting te beperken en de oorspronkelijke scheiding zoveel mogelijk te markeren door de stedenbouwkundige inpassing. Het college is van mening dat dit met deze inpassing wordt bereikt, zie overweging 1. De paragraaf 4.5.1 uit de toelichting van het bestemmingsplan verdient wel aanvulling en nuancering op dit aspect.
- 3) Het college kan meegaan in het standpunt van de indiener dat de inpassing van de twee woningen aanvullende waarborgen verdient, omdat het plangebied een zachte overgang moet hebben vanaf de kern

---

<sup>1</sup> Dit bestemmingsplan ‘Sint Cornelisstraat 21’ is in maart 2017 opgenomen in het bestemmingsplan ‘Vortum-Mullem komplan’.



naar het achterliggende buitengebied. De voorgestelde aanpassingen kunnen tot een ruimtelijke verbetering leiden. Echter, het is niet mogelijk om binnen de woonbestemming beperkende regels te stellen over erfafscheidingen, omdat deze op grond van het Besluit Omgevingsrecht vergunningsvrij zijn. Dit zou alleen mogelijk zijn door op delen van de kavels een andere bestemming dan Wonen (bijvoorbeeld Groen) te hanteren waardoor er geen sprake meer is van 'erf'. Dit zou afwijken van de gebruikelijke manier van bestemmen van woningbouwkavels. Omdat er al sprake is van een landschappelijk inpassingsplan welke met een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd in de planregels, kan dit inpassingsplan wel worden aangevuld met de groene 'natuurlijke' erfafscheidingen van maximaal 2 meter.

#### **Verwerking in bestemmingsplan**

Het vast te stellen bestemmingsplan is aangepast:

- Het onderdeel in Toelichting van het bestemmingsplan dat betrekking heeft op het gemeentelijk beleid en in het bijzonder de *Structuurvisie Boxmeer 2030* wordt aangepast met de uitleg zoals hierboven omschreven.
- De landschappelijke inpassing (bijlage I) is aan. De voorwaardelijke verplichting in de Regels van het bestemmingsplan die toezien op de landschappelijke inpassing blijft in stand.

## **4. Ambtshalve wijzigingen**

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

## **5. Conclusie**

Het bestemmingsplan Sint Hubertusstraat ong. Vortum-Mullem met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BP21VmuStHubertOng-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

- Bijlage I *Landschappelijke* inpassing wordt aangepast door natuurlijke erfafscheidingen van maximaal 2 meter hieraan toe te voegen.
- Paragraaf 3.2 Ontwikkeling van de toelichting wordt aangevuld met het aangepaste inpassingsplan.
- Paragraaf 4.5.1 Structuurvisie Boxmeer 2030 van de toelichting wordt aangepast door de nuancering dat er sprake is van acceptabele verdichting en dat de inpassing en eerdere besluitvorming de ontwikkeling rechtvaardigen.
- Paragraaf 6.2 *Maatschappelijke Uitvoerbaarheid* wordt aangevuld met een passage over de inzage van het ontwerpbestemmingsplan, een korte omschrijving van de ingekomen zienswijzen en de behandeling hiervan.
- De planversie wordt bij alle documenten aangepast naar NL.IMRO.1982.BP21VmuStHubertOng-VA01.



## Bijlagen

- 1) Zienswijze 1 (geanonimiseerd)
- 2) Zienswijze 2 (geanonimiseerd)