

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Overloon, Heldersveld.

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
-

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen en wijzigingen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Overloon, Heldersveld. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw woongebied voor de kern Overloon. Het plan voorziet in de bouw van 103 woningen.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 8 maart 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 9 maart 2023 tot en met 19 april 2023. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Overloon, Heldersveld, met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPOvIHeldersveld-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het genoemde ontwerpbestemmingsplan kenbaar kon maken bij de gemeenteraad.

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



2.2. Ontvangen zienswijzen

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

1. Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch, ontvangen op 13 april 2023, hierna: zienswijze 1.
2. Provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch, ontvangen op 19 april 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

Het waterschap heeft aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan een waterhuishoudkundig plan of memo met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ontbreekt. Hierdoor maakt het ontwerpbestemmingsplan niet inzichtelijk waar de waterberging wordt gesitueerd en of deze voldoende ruimte biedt om wateroverlast te voorkomen.

Verzocht wordt om in het definitieve bestemmingsplan een complete onderbouwing op te nemen waarin zowel het plangebied als de wijze waarop invulling wordt gegeven aan hydrologisch neutraal ontwikkelen staat beschreven. Gezien de lage ligging van het plangebied wordt extra aandacht gevraagd voor het bepalen van de gemiddeld hoogste grondwaterstand en het afstromend hemelwater van buiten het plangebied.

Tot slot wordt een opmerking gemaakt over paragraaf 4.11.2 van de plantoelichting. Hier staat dat compenserende maatregelen moeten worden getroffen bij toename van het verhard oppervlak tussen 2000 en 10000 m². Dit moet zijn: tussen 500 en 10000 m².

Overwegingen

De door het waterschap gevraagde aanvullende onderbouwing is opgesteld en wordt als bijlage aan de toelichting bij het bestemmingsplan toegevoegd. In paragraaf 4.11.2 van de toelichting zal het getal "2000" worden gewijzigd in "500".

Verwerking in bestemmingsplan

De aanvullende onderbouwing wordt aan de toelichting toegevoegd.

In paragraaf 4.11.2 van de toelichting wordt het getal "2000" gewijzigd in "500".



3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

De zienswijze van de provincie kan als volgt worden samengevat:

1. Het wordt betreurd dat er over dit plan geen vooroverleg is gevoerd, dat had waarschijnlijk een zienswijze kunnen voorkomen.
2. De vraag wordt gesteld waarom voor deze locatie wordt gekozen, terwijl eerst een andere uitbreidingslocatie in Overloon in beeld was.
3. De provincie is niet overtuigd van de aanvaardbaarheid van de locatie, met name omdat het een laag gelegen en nat gebied betreft. Gevraagd wordt om een en ander nader te onderbouwen en de resultaten van het overleg met het waterschap toe te voegen.
4. In de toelichting wordt wel aandacht besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking, maar er is onvoldoende rekening gehouden met de afspraken die in maart 2023 zijn gemaakt in het kader van de regionale woondeal. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet voor wat betreft het aandeel sociale huur en betaalbare woningen niet aan de gemaakte afspraken.
5. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende aandacht besteed aan het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap. Een ruimtelijke ontwikkeling die zoals hier gepland is in landelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied kan hieraan gevolg worden gegeven middels een vaste afdracht per m². een en ander moet in de regels geborgd worden.
6. De landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied laat te wensen over. Een integraal inpassingsplan ontbreekt. Er wordt in ieder geval onvoldoende rekening gehouden met een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Overwegingen

Ten aanzien van de genoemde argumenten wordt het volgende overwogen:

1. Het klopt dat er over dit plan geen of onvoldoende vooroverleg met de provincie is gevoerd. Dit heeft te maken met het feit dat het ontwerpbestemmingsplan pas in februari 2023 in zijn huidige definitieve vorm beschikbaar kwam. Wanneer vervolgens eerst de vooroverlegprocedure zou zijn doorlopen, was het niet meer mogelijk om de vaststelling van het bestemmingsplan op de agenda voor de raadsvergadering van 29 juni 2023 te krijgen. Gelet op het vergaderschema zou dit een vertraging van minimaal 3 maanden hebben opgeleverd. Daarom is ervoor gekozen om direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.
2. Er is inderdaad ooit met de provincie gesproken over een andere uitbreidingslocatie, maar omdat de eigenaar van de betreffende gronden heeft afgezien van ontwikkeling daarvan, is nu gekozen voor



- de locatie Heldersveld. Deze heeft bovendien als “voordeel” dat deze valt in het gebied met aanduiding “Verstedelijking afweegbaar”. De andere locatie heeft die aanduiding niet.
3. Zoals aangegeven bij de beoordeling van zienswijze 1 is er een nadere onderbouwing voor de waterparagraaf opgesteld. Deze wordt ter goedkeuring aan het waterschap voorgelegd en aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Uit de nadere onderbouwing blijkt dat het ondanks de lage ligging van het gebied mogelijk is de beoogde woningen te bouwen zonder dat gevaar voor wateroverlast ontstaat.
 4. Een ontwerpbestemmingsplan vergt een lange voorbereiding met veel overleg en onderhandelingen met de betreffende ontwikkelaar. Uiteindelijk leidt dit tot een anterieure overeenkomst over een plan waar zowel de gemeente als de ontwikkelaar mee in kunnen stemmen. De afspraken over dit plan zijn al gemaakt ruim voordat de regionale woondeal werd vastgesteld. Overigens bevat het plan wel voor een deel goedkopere woningen. Bovendien is de gemeente voornemens om op niet al te lange termijn in de bebouwde kom van Overloon een locatie van een voormalig schoolgebouw te herontwikkelen. In dat plan zullen zoveel mogelijk goedkopere (huur)woningen worden gebouwd, waardoor de totale balans binnen de kern Overloon dicht bij de afspraken van de woondeal komt te liggen.
 5. Op pagina 40 van de toelichting is beschreven dat op grond van de “Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Boxmeer” een bijdrage van € 3,-- per m² bruto oppervlakte van het plangebied in het gemeentelijk landschapsfonds zal worden gestort. Dit is vastgelegd in de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst. Ter aanvulling hierop zal deze verplichting in de regels geborgd worden.
 6. In verband met deze opmerking heeft de ontwikkelaar een nieuw integraal inpassingsplan aangeleverd. Dit voldoet naar onze mening aan de opmerkingen die in de zienswijze zijn gemaakt. De uitvoering van dit integraal inpassingsplan zal eveneens in de regels geborgd worden.

Verwerking in bestemmingsplan

De afspraken met betrekking tot de storting van een bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds worden als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Het door de ontwikkelaar aangeleverde integraal inpassingsplan wordt als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De uitvoering hiervan wordt eveneens als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

4. Ambtshalve wijzigingen.



Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Overloon, Heldersveld, met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.BPOvIHeldersveld-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervoor onder hoofdstuk 3 beschreven.