

Nota van zienswijzen en wijzigingen Escharen, Hof van Esteren, fase 3.

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
 - 4.1. Waterschap Aa en Maas
 - 4.2. Vervallen gebiedsaanduidingen
 - 4.3. Ondergeschikte tekstuele aanpassing
 - 4.4. Verwerking in bestemmingsplan
 5. Conclusie
- Bijlagen**
-

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 26 grondgebonden woningen. Het plangebied ligt tussen de Beerschemaasweg en de Graafschedijk in Escharen (tegenover 5364 NS), in aansluiting op de al gerealiseerde fases 1 en 2 van woningbouwlocatie Hof van Esteren. De 3e fase is het sluitstuk van het Hof van Esteren.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het voornemen tot het indienen van een verzoek om grenswijziging van het werkingsgebied 'verstedelijking' zijn op 19 april 2022 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 20 april tot en met 31 mei 2022. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

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



www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam Escharen, Hof van Esteren, fase 3 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de 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:

1. Zienswijze 1, ontvangen op 26 mei 2022, hierna: zienswijze 1.
2. Zienswijze 2, ontvangen op 27 mei 2022, hierna: zienswijze 2.
3. Zienswijze 3, ontvangen op 31 mei 2022, hierna: zienswijze 3.

De volledige zienswijzen zijn opgenomen in de bijlage van deze Nota.

3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

1. Ontsluiting Beerschemaasweg.

Het woningbouwplan Hof van Esteren heeft al twee ontsluitingen waardoor reclamant het overbodig vindt dat er een derde ontsluiting op de Beerschemaasweg komt. Bovendien vormt de Beerschemaasweg een in- en uitgangsweg van het dorp waardoor elk extra kruispunt leidt tot een toename van de verkeersonveiligheid. Als volgens de gemeente toch een derde ontsluiting noodzakelijk is zou dit volgens reclamant dan ook een eenrichtingsweg moeten worden van de Beerschemaasweg richting de Schutsboomweg om de onveiligheid te reduceren.

2. Parkeerplaatsen.

In het plan staan aan de Beerschemaasweg 2 twee-onder-een-kapwoningen met elk een enkele lange oprit waarbij twee auto's achter elkaar geparkeerd moeten worden. In de praktijk gaat dit niet gebeuren en zal men gebruik maken van de parkeerplaatsen tegenover hun huis. Dit zorgt voor een onveilige situatie voor wandelaars en fietsers. De weg wordt immers smaller voor gebruik. Daarom moet volgens reclamant het plan voorzien in een voetgangerspad, zoals verder op de Beerschemaasweg richting de Hoge weg en de Schutsboom, en moeten de enkele opritten vervangen worden door een dubbele oprit.



3. Schade aan de Beerschemaasweg.
Reclamant verwacht dat voor de realisatie van Hof van Esteren, fase 3 de Beerschemaasweg moet worden opengebroken. Om deze reden verwacht reclamant dan ook dat de straat straks opnieuw wordt geasfalteerd.

Overwegingen

1. Ontsluiting Beerschemaasweg.
Er is vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen reden om te veronderstellen dat een extra ontsluiting op de Beerschemaasweg leidt tot een onveilige verkeerssituatie. Dit terwijl deze ontsluiting weldegelijk een toegevoegde waarde heeft voor het woningbouwplan Hof van Esteren. Vanuit verkeerskundig oogpunt is het namelijk in principe niet gewenst om lange doodlopende straten te creëren. Dit levert problemen op voor de vuilophaaldiensten (draaicirkels) en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om deze reden is wenselijk om de beoogde ontsluitingsstructuur te behouden en deze ook niet als eenrichtingsweg aan te wijzen.
Bij de civieltechnische uitwerking zal worden verkend of bij de aansluiting op de Beerschemaasweg er extra verkeersremmende maatregelen mogelijk zijn. Dit valt echter buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan.
2. Parkeerplaatsen.
In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 5.4 onder meer ingegaan op het aspect parkeren. Het stedenbouwkundig plan is daarbij getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Bij deze zogenaamde parkeerbalans is een rekenfactor toegepast zodat meteen is uitgegaan van een realistisch gebruik van de parkeergelegenheid op eigen terrein. Op basis van deze parkeerbalans kan een onevenredig gebruik van de openbare parkeerplaatsen aan de Beerschemaasweg worden uitgesloten. Bovendien betreffen dit bestaande parkeerplaatsen zodat er ook geen sprake is van een versmalling van de weg of een verslechtering van de verkeersveiligheid, zoals door reclamant geschetst, waarvoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
3. Schade aan de Beerschemaasweg.
In het kader van deze bestemmingsplanprocedure kan er nog geen concreet antwoord gegeven worden op de vraag of en hoe er werkzaamheden aan de Beerschemaasweg nodig zijn. Dit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijze 1 niet aangepast.



3.2.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

1. 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. Wat reclamant betreft is in de toelichting nog onvoldoende ingegaan op de mogelijke grondwaterveranderingen en ontwatering van de woningen. Hierom vraagt reclamant om nog aan te geven of de bodem voor de woningen wordt afgegraven (en/of opgehoogd) gaat worden, wat de ontwateringsdiepte is en wordt en de gevolgen die dat heeft op het grondwater.

2. Cultuurhistorisch waardevol gebied.

In de plantoelichting wordt vergeten te melden dat de locatie deel is van het cultuurhistorische waardevol gebied 'het Eiland Gassel'. Dit cultuurhistorisch waardevol gebied is opgenomen in de Cultuurhistorische waardenkaart en in die hoedanigheid verankerd in de IOV onder artikel 3.29.

Daarnaast sluit de ruimtelijke inrichting van het plan niet helemaal aan op het omliggende agrarische landschap. Reclamant stelt dan ook voor om de bomen die aan de rand van het plangebied zijn beoogd aan te brengen langs de weg Schutsboom, zodat deze lijnbeplanting in een V-vormig patroon het zicht op het agrarisch landschap accentueert.

3. Kwaliteitsverbetering landschap.

Met uw gemeente zijn afspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap. In het kader van deze ontwikkeling is sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij in het kader van de regionale afspraken 1% van de uitgifteprijs in maatregelen ten behoeve van het landschap gestoken moet worden. In het plan is hiervoor een bedrag opgevoerd waarin ook een kostenpost is opgenomen voor de gemaakte plankosten. Kwaliteitsverbetering landschap ziet echter toe op fysieke maatregelen die in het landschap. Plankosten kunnen in dit kader dan ook niet ingebracht worden. Daarnaast is in relatie tot de opmerkingen in het kader van het cultuurhistorisch waardevol gebied ook een heroverweging van de maatregelen aan de orde.

Overwegingen

1. Attentiezone waterhuishouding.

Er is in het kader van dit bestemmingsplan een bodem- en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn samengevat in een geohydrologisch advies, welke als bijlage is opgenomen bij de toelichting. In dit rapport zijn de aspecten beschreven waar reclamant nader inzicht in



wenst. Kort samengevat is geconstateerd dat het grondwater gemiddeld 40 tot 90 centimeter onder maaiveld ligt en potentieel kan stijgen tot maaiveldniveau. Daarom wordt het terrein straks ± 90 centimeter opgehoogd om mogelijke wateroverlast te voorkomen.

Naar aanleiding van deze zienswijze is ook besloten om de regeling in het bestemmingsplan te verwijderen die de mogelijkheid biedt voor ondergrondse bouwwerken. Dit om een mogelijke verstoring van de ondergrond in de toekomst uit te sluiten.

2. Cultuurhistorisch waardevol gebied.

De constatering van reclamant dat het cultuurhistorisch waardevol gebied 'het Eiland Gassel' niet is vermeld in de toelichting klopt en wordt gecorrigeerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast is het advies van reclamant overgenomen en is de ruimtelijke inrichting van het plan aangepast voor een betere aansluiting op het omliggende agrarische landschap.

3. Kwaliteitsverbetering landschap.

Tijdens deze bestemmingsplanprocedure zijn de uitgangspunten bij de beoordeling van de kwaliteitsverbetering van het landschap veranderd. In het verleden was het opnemen van een kostenpost voor de gemaakte plankosten namelijk gebruikelijk en stond dit zelfs expliciet vermeld in het Groenblauw Stimuleringskader Noord-Brabant (STIKA).

In 2021 zijn provincie, gemeenten en provincies begonnen met het proces om te komen tot herijking van het afsprakenkader voor de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Tijdens de regionale ontwikkeldag (voorheen RRO) op 7 juli 2022 is door de gemeenten ingestemd om voortaan de notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap' als basis te hanteren. In deze notitie staat onder meer dat plankosten niet langer op te voeren kosten zijn omdat dit geen fysieke maatregelen zijn die het landschap versterken.

Om deze reden is besloten om het inrichtingsplan en de bijbehorende berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap te actualiseren.





Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijze 2 wel aangepast:

1. In paragraaf 4.1.6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de watertoets aangevuld met een beschrijving van de bevindingen van het bodem- en geohydrologisch onderzoek.
2. In de regels van het bestemmingsplan komt artikel 4.2.7 alsmede de bijbehorende begripsbepaling in artikel 1.35 over ondergronds bouwen te vervallen.
3. In paragraaf 4.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het cultuurhistorisch waardevol gebied 'het Eiland Gassel' toegevoegd.
4. Bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan wordt vervangen door een geactualiseerde landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering.
5. Bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door een geactualiseerde landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering.

3.2.3. Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

1. Volgens reclamant ontstaat er een extra gevaarlijke situatie op het punt waar de nieuw aan te leggen weg aansluit, ter hoogte van het adres Beerschemaasweg 74. Het plan heeft al twee uitwegen en een derde is daardoor overbodig. Reclamant acht het zinvol deze situatie te heroverwegen voor de veiligheid van alle gebruikers van de Beerschemaasweg en Schutsboom.

Overwegingen

1. Zie overweging 'Ontsluiting Beerschemaasweg' onder 3.2.1. Zienswijze 1.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen bestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijze 3 niet aangepast.



4. Ambtshalve wijzigingen

4.1. Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft naar aanleiding van de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan op 26 april 2022 middels een e-mail laten weten geen formele zienswijze te willen indienen. Wel worden enkele tekstuele opmerkingen gemaakt en deze zijn opgepakt als ambtshalve wijzigingen.

4.1.1. Waterbeheerplan

In de plantoelichting wordt verwezen naar het waterbeheerplan voor de periode 2016-2021. Inmiddels is het nieuwe WBP vastgesteld. Een tekstvoorbeeld is bijgevoegd dat hier eventueel voor gebruikt kan worden.

4.1.2. Uitsnede plankkaart

In paragraaf 4.1.1. staat op figuur 5 een uitsnede van een leggerkaart opgenomen. Deze kaart is verouderd en de A-watergang is reeds verlegd. Op Legger - Waterschap Aa en Maas is de meest recente kaart te vinden.

4.1.3. Beschermingszone A-watergang

In de vooroverleg reactie is gewezen op het verbod in de Keur om binnen 5,00 meter (beschermingszone) breedte uit de insteek aan beide zijden van leggerwateren obstakels te plaatsen of te hebben. Gelet op de waterhuishoudkundige belangen is het noodzakelijk om deze beschermingszone vrij te houden van alle obstakels. Het oprichten van obstakels in deze beschermingszone is alleen mogelijk met een watervergunning. In de huidige versie van de toelichting is hierover opgenomen dat: "De beschermingszone valt aan één zijde binnen het plangebied, voornamelijk ter plaatse waar infrastructuur gerealiseerd wordt. Hierdoor blijft de beschermingszone en waterloop bereikbaar voor onderhoud." Het Waterschap wil er, wellicht ten overvloede, op wijzen dat obstakels ook beplanting, hekwerken, geparkeerde auto's of lantaarnpalen kunnen zijn. Daarom nogmaals het verzoek om bij de uitwerking hier rekening mee te houden.

4.1.4. Beleid verhardingstoename

In paragraaf 4.1.5. wordt verwezen naar het beleid van het Waterschap m.b.t. toename verhard oppervlak. Dit beleid is sinds 26 maart 2021 gewijzigd. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m². Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht kan gelden. Meer informatie is te vinden op Officiële bekendmakingen of onze website Keur - Waterschap 26 maart 2021 Aa en Maas. In de plantoelichting wordt nog verwezen naar het verouderde beleid.

4.2. Vervallen gebiedsaanduidingen

Het plangebied ligt in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). In het werkingsgebied is het niet toegestaan om stedelijke ontwikkelingen te realiseren. Gemeenten kunnen op basis van een concreet bestemmingsplan om wijziging van de grens van een



werkingsgebied vragen. De gemeente heeft daarom besloten om een verzoek in te dienen bij de provincie Noord-Brabant voor de wijziging van het werkingsgebied 'Landelijk gebied' naar 'Stedelijk gebied' om de strijdigheid met de Interim omgevingsverordening op te heffen. De procedure voor de grenswijziging is gekoppeld aan de procedure van het bestemmingsplan. Op de verbeelding en regels van het ontwerpbestemmingsplan waren tot dit doel enkele gebiedsaanduidingen opgenomen.

Gedeputeerde Staten heeft een positief besluit op het verzoek tot herbegrenzing genomen, waardoor in het vast te stellen bestemmingsplan de volgende gebiedsaanduidingen komen te vervallen:

- Overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen - Landelijk gebied
- Overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen - Groenblauwe mantel
- Overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen - Stedelijk gebied
- Overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen - Landelijke kern
- Overige zone – attentiezone waterhuishouding

4.3. Ondergeschikte tekstuele aanpassing

In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is een ondergeschikte tekstuele aanpassing gemaakt onder de kop 'herbegrenzing stedelijk gebied'.

4.4. Verwerking in bestemmingsplan

1. Paragraaf 4.1 Water is tekstueel aangepast op de onderdelen waterbeheerplan, uitsnede plankaart, beschermingszone A-watergang en beleid verhardingstoename.
2. De onderstaande artikelen worden verwijderd op basis van het positieve besluit van Gedeputeerde Staten op het herbegrenzingsverzoek:
 - Artikel 8.1 Overig - in Interim omgevingsverordening te verwijderen - Landelijk gebied
 - Artikel 8.2 Overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen - Groenblauwe mantel
 - Artikel 8.3 Overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen - Stedelijk gebied
 - Artikel 8.4 Overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen - Landelijke kern
 - Artikel 8.5 Overig – attentiezone waterhuishouding
3. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is een ondergeschikte tekstuele aanpassing gemaakt onder de kop 'herbegrenzing stedelijk gebied'.



5. Conclusie

Het bestemmingsplan Escharen, Hof van Esteren, fase 3 met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-VA01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Verbeelding:

1. De onderstaande gebiedsaanduidingen worden van de verbeelding verwijderd op basis van het positieve besluit van Gedeputeerde Staten op het herbegrenzingsverzoek:
 - Overig - in Interim omgevingsverordening te verwijderen - Landelijk gebied
 - Overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen - Groenblauwe mantel
 - Overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen - Stedelijk gebied
 - Overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen - Landelijke kern
 - Overig – attentiezone waterhuishouding

Regels:

1. In de regels van het bestemmingsplan komt artikel 4.2.7 alsmede de bijbehorende begripsbepaling in artikel 1.35 over ondergronds bouwen te vervallen.
2. De onderstaande artikelen worden uit de regels verwijderd op basis van het positieve besluit van Gedeputeerde Staten op het herbegrenzingsverzoek:
 - Artikel 8.1 Overig - in Interim omgevingsverordening te verwijderen - Landelijk gebied
 - Artikel 8.2 Overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen - Groenblauwe mantel
 - Artikel 8.3 Overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen - Stedelijk gebied
 - Artikel 8.4 Overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen - Landelijke kern
 - Artikel 8.5 Overig – attentiezone waterhuishouding
2. Bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan wordt vervangen door een geactualiseerde landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering.

Toelichting:

1. Paragraaf 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de toelichting is tekstueel aangepast onder de kop 'herbegrenzing stedelijk gebied'.
2. Paragraaf 4.1 Water van de toelichting is tekstueel aangepast op de onderdelen waterbeheerplan, uitsnede plankaart, beschermingszone A-watergang en beleid verhardingstoename.



3. In paragraaf 4.1.6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de watertoets aangevuld met een beschrijving van de bevindingen van het bodem- en geohydrologisch onderzoek.
4. In paragraaf 4.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het cultuurhistorisch waardevol gebied 'het Eiland Gassel' toegevoegd.
5. Bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door een geactualiseerde landschappelijke inpassing en berekening kwaliteitsverbetering.

Bijlagen

Zienswijze 1

Zienswijze 2

Zienswijze 3

Aan de gemeente Land van Cuijk
Postbus 7, 5360 AA Grave

██████████ 26-5-2022

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Hof van Esteren fase 3
Kenmerk: NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3

Geachte raad,

In de Arena van vrijdag 29 april 2022 is het ontwerp bestemmingsplan Hof van Esteren fase 3 bekend gemaakt.

Hierbij maken we onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

Ontsluiting aan Beerschemaasweg

De Beerschemaasweg is een in- en uitgangsweg van het dorp maar ook een sluiproute van de N321 (Grave – Cuijk) naar N324 (Grave – Schaijk) en naar de woonwijk Estersveld (Grave). Naast de ontsluiting aan de Graafschedijk heeft het hof van Esteren een ontsluiting aan de Beerschemaasweg tegenover de Veldweg en gepland staat een ontsluiting schuin tegenover ██████████ Beerschemaasweg 74.

Elk kruispunt zorgt voor een toename van onveiligheid. Zeker ook omdat dit een sluiproute is waar men harder rijdt dan de toegestane snelheid van 30 km.

Daarnaast heeft het plan al twee ontsluitingen en gezien het aantal huizen en verkeersbewegingen is het overbodig om een derde ontsluiting te hebben. De straat Akerslagen heeft ook geen ontsluiting aan de Beerschemaasweg/Cuijkschesteeg en waarom zou dat voor het hof van Esteren dat minder huizen heeft wel nodig zijn?

Indien het volgens U toch noodzakelijk is om een derde ontsluiting te hebben dan zou het een eenrichtingsweg moeten worden om daarmee de onveiligheid te reduceren. Eenrichtingsweg van Beerschemaasweg naar de Schutsboomweg.

Parkeerplaatsen

Zoals al is aangegeven is de Beerschemaasweg een onveilige weg door het extra sluijverkeer en met name voor wandelaars en fietsers van de vijfprong Graafschedijk/Beerschemaasweg richting de Cuijkschesteeq. Deze waarneming staat ook vermeld in de kernencv van Escharen.

In het plan staan 2 twee-onder-een-kap woningen met elk een enkele lange oprit waarbij 2 auto's achter elkaar geparkeerd moeten worden. In praktijk gaat dat niet gebeuren doordat mensen op verschillende tijden thuiskomen en weer vertrekken. Daardoor zal men gebruik maken van de parkeerplaatsen direct tegenover hun huis (Er zijn nagenoeg geen parkeerplaatsen beschikbaar doordat gezinnen 2 of meer wagens bezitten) of langs de Beerschemaasweg aan de kant van het hof van Esteren. Men gaat de auto niet 100-200 meter verder op parkeren op de 6 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen berekening is een theoretisch model en vertegenwoordigt niet het gedrag van mensen. Dit parkeergedrag laat men ook zien aan de Graafschedijk (Hof van Esteren fase 2) waarbij men de auto langs de straat parkeert.

Dit zorgt voor een onveilige situatie voor wandelaars en fietsers. De weg wordt immers smaller voor gebruik. Daarom zou het plan moeten voorzien in een voetgangers pad zoals verder op de Beerschemaasweg richting de Hoge weg en de Schutsboom (zeer beperkte verkeersdruk). Daarnaast moeten de enkele opritten vervangen worden door een dubbele oprit.

Schade aan het wegdek Beerschemaasweg

In Hof van Esteren fase 2 project zijn er huizen gebouwd aan de Beerschemaasweg. Om deze huizen aan te sluiten op riolering en nutsvoorzieningen is de weg opengebroken en daarna bestraat. Het wegdek is daardoor ongelijk. Dit zorgt voor een onveilig situatie voor fietsers/wandelaars en dit veroorzaakt extra geluidsoverlast door passeerde voertuigen.

Dit voorzien we ook voor fase 3 en verwachten dan ook dat de straat opnieuw wordt geasfalteerd.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben we bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Hof van Esteren fase 3.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken we u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door:

- Geen ontsluiting naar de Beerschemaasweg
- Indien de ontsluiting volgens u toch noodzakelijk is er een eenrichtingsweg van maken
- De enkele opritten vervangen door dubbele opritten
- Het aanleggen van een voetgangerspad
- Het opnieuw asfalteren van de weg

We gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,



Bijlage:

Schade aan wegdek en huidig parkeer gebruik.



Gemeente Land van Cuijk
Postbus 7
5360 AA GRAVE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Escharen, Hof van Esteren, fase 3'

Datum

27 mei 2022

Ons kenmerk

C2297113/5077107

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Escharen, Hof van Esteren, fase 3' ligt tot en met 31 mei 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Escharen, Hof van Esteren, fase 3 voorziet in een uitbreiding van het stedelijk gebied van Escharen (gemeente Grave). Met deze ontwikkeling worden 26 woningen toegevoegd.

Op de verbeelding van de Interim omgevingsverordening is de ontwikkeling gelegen in de werkingsgebieden attentiezone waterhuishouding, cultuurhistorisch waardevol gebied, gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel.

Vooroverleg

Bij brief van 14 oktober 2021, kenmerk C2286123, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022

hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

27 mei 2022

Ons kenmerk

C2297113/5077107

Inhoudelijk standpunt

Over het algemeen is het provinciaal beleid redelijk in het bestemmingsplan vertaald. Wij hebben enkele opmerkingen aangaande provinciale belangen. Deze lichten wij hieronder toe.

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.

In de plantoelichting van het plan staat nu dat in onderhavige situatie het plangebied op ruime afstand is gelegen van een natuurparel en bovendien in de jaren 70 van de 20e eeuw is hier het een en ander afgegraven voor zandwinning. Mogelijke verstoringen in de bodemopbouw of het doorboren van lagen heeft dus al reeds plaatsgevonden. Daarmee wordt geconcludeerd dat daarom geen reden is om te veronderstellen dat de woningbouwontwikkeling een negatief effect heeft op de hydrologische instandhoudingsdoelen van de natte natuurparel." Wat ons betreft gaat dat nog steeds niet in op de mogelijke grondwaterveranderingen en ontwatering van de woningen. De woningen kunnen net zo goed effect hebben, niet alleen de verstoringen in bodemopbouw en doorboorde lagen. De conclusie van de gemeente dat geen negatief effect kan ontstaan wordt dus nog niet voldoende onderbouwd. Hiervoor vragen wij dat daarvoor minimaal ook aangegeven wordt of de bodem voor de woningen nog afgegraven (en/of opgehoogd) gaat worden, wat de ontwateringsdiepte is en wordt en de gevolgen die dat heeft op het grondwater. In het plan hebben wij bijvoorbeeld niet kunnen achterhalen op welke diepte het grondwater zit. Dat is om de waterhuishouding in kaart te brengen wat ons betreft het eerste waar je mee begint om te bepalen welke maatregelen genomen moeten worden. Wij concluderen dan ook dat het plan vooralsnog niet goed genoeg is onderbouwd. Wij constateren dan ook dat het plan in strijd is met artikel 3.26 van de IOV.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant én stelt tevens regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gaat hier met name om het cultuurhistorische waardevol gebied 'het Eiland Gassel'. Op pagina 19 van de plantoelichting staat de volgende passage: "Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (figuur 7) is te zien dat het plangebied is gelegen binnen de 'Indicatieve Archeologische waarden', 'Cultuurhistorisch landschap', 'Archeologisch landschap' ". Hierbij wordt echter vergeten te melden dat het plangebied deel uitmaakt van cultuurhistorische waardevol gebied 'Eiland Gassel'. Dit cultuurhistorisch waardevol gebied is opgenomen in de Cultuurhistorische waardenkaart en in die hoedanigheid verankerd in de IOV onder artikel 3.29. Hier hebben we ook naar verwezen in onze provinciale reactie. Tenslotte wordt onder hetzelfde kopje nog het volgende beschreven: "De gekozen stedenbouwkundige structuur heeft daarbij tot doel om te komen tot een stedenbouwkundig en landschappelijk afgeronde eenheid. Daarnaast wordt de verankering met de groene omgeving verder versterkt door de ruimtelijke inrichting van het openbare gebied aan te sluiten op het omliggend agrarisch landschap." Naar onze mening sluit de ruimtelijke inrichting niet helemaal aan op het omliggende agrarische landschap. De voorgestelde landschappelijke inrichting in de tekening die als bijlage is toegevoegd, ligt gewoon naast het agrarische landschap gescheiden door een bomenrij. Wij stellen dan ook voor om een aantal eenvoudige wijzigingen aan te brengen zodat dit park meer aansluit bij het agrarisch en cultuurhistorisch waardevol gebied.

Wij zien de volgende inrichtingskeuzes als mogelijke oplossing om meer aan te sluiten bij het agrarisch gebied en het cultuurhistorisch waardevol gebied. De oplossing zit hem in het aanbrengen van de bomen die aan de rand van het plangebied zijn beoogd langs de weg Schutsboom, zodat deze lijnbeplanting in een V-vormig patroon het zicht op het agrarisch landschap accentueert. In dit kader zou ook de aanplant met bomen in het zuiden niet plaats moeten vinden, om juist die openheid in dit gebied te houden. Vooralsnog is de voorgestelde inrichting niet in lijn met de uitgangspunten die vanuit cultuurhistorisch perspectief verwacht zouden worden. Over deze uitgangspunten treden wij graag met u in overleg. Wij constateren vooralsnog dat het plan in strijd is met artikel 3.29 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering landschap

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 (Afsprakenkader Noordoost-Brabant). Conform deze regeling moet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling gelijk gesteld worden met een categorie 3 ontwikkeling. In het kader van deze ontwikkeling is sprake van een stedelijke ontwikkeling

Datum

27 mei 2022

Ons kenmerk

C2297113/5077107

waarbij in het kader van de regionale afspraken 1% van de uitgifteprijs in maatregelen ten behoeve van het landschap gestoken moet worden. Hiervoor wordt in het inrichtingsplan voor het plangebied aangegeven dat een bedrag van circa 45.000 euro geïnvesteerd moet worden in het landschap. In de berekening van het plan wordt hiervoor een bedrag opgevoerd van circa 47.000 euro waarin ook een kostenpost is opgenomen voor gemaakte plankosten. Kwaliteitsverbetering landschap ziet toe op fysieke maatregelen die in het landschap. Plankosten kunnen in dit kader dan ook niet ingebracht worden. Daarnaast gegeven de opmerkingen in het kader van het cultuurhistorisch waardevol gebied is een heroverweging van de maatregelen aan de orde. Wij constateren dan ook dat het plan voornamelijk in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.

Datum

27 mei 2022

Ons kenmerk

C2297113/5077107

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Reactie op :

Zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en/of op ons voornemen tot grenswijziging plannummer NL.IMRO.1982.EsHofvEsterenfase3-ON01.

Volgens mij ontstaat er een extra gevaarlijke situatie op het punt waar de nieuw aan te leggen weg aansluit ter hoogte van Beerschemaasweg 74. Het plan Esterhof heeft al twee uitwegen en een derde is daardoor m.i. overbodig. Hoe meer zijwegen des te gevaarlijker wordt de Beerschemaasweg met al het sluipverkeer wat Grave probeert te omzeilen.

Een voorbeeld dat het niet nodig is een extra uitweg te creëren is de situatie op de Akkerslagen te Escharen. Hier is ook geen uitweg naar de Cuijkschesteeg, tot ieders tevredenheid.

Het lijkt mij zinvol de situatie te heroverwegen voor de veiligheid van alle gebruikers van de Beerschemaasweg en Schutsboom, te Escharen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Land van Cuijk	
Datum	31 MEI 2022
Zaaknr	



Gemeenteraad Land van Cuijk

Postbus 7

5360 AA GRAVE

HS2CC #X910XDX#00#0000#