



Zienswijzennota bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen 6 Beers'

1. Algemeen

Het ontwerp Buitengebied 2010, Blauwe Steen 6 Beers voorziet in de wijziging van de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' naar 'Wonen' ten behoeve van de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning.

2. Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken van 31 december 2019 tot en met 27 januari 2020 ter inzage gelegen. Er is een reactie ingediend door de provincie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen 6 Beers'. De provincie heeft verzocht de locatie nader te bezien vanuit de aanwezige aardkundige waarden en deze waarden te borgen in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de toelichting aangepast en worden de aardkundige waarden in het gebied geborgd. Dit is als zodanig verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Blauwe Steen 6' heeft vanaf 11 maart 2020 tot en met 21 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen:

- Provincie Noord Brabant, Postbus 901515, 5200 MC 's Hertogenbosch (15 april ontvangen).

Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet aan de indieningsvereisten.

Weergave van de inhoud

De inhoud van de zienswijzen zijn verkort weergegeven. Dit betekent niet dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen zienswijzen. De zienswijzen zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

Zienswijze provincie Noord Brabant

Samenvatting inhoud

De aardkundige waarden worden in voorliggend ontwerpplan onvoldoende onderbouwd of toegelicht in relatie tot de beoogde ontwikkeling op deze locatie. Het plan houdt daarnaast onvoldoende rekening met aardkundige waarden en bevat onvoldoende regels ter bescherming van de aardkundige waarden. De provincie acht dat er sprake is van aardkundige waarden en aantasting dient zo veel als mogelijk te worden voorkomen. De provincie acht de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning alleen aanvaardbaar, indien op perceelsniveau aanzienlijk meer rekening wordt gehouden met de aardkundige waarden en dat niet verder geëgaliseerd mag worden en dat de grond zo min mogelijk wordt verstoord. Dit betekent:

1. De ontwikkeling in de toelichting met het oog op de aardkundige waarden wordt nader gemotiveerd met een verantwoording hoe de aardkundige waarden in de omgeving worden behouden, hersteld of duurzaam ontwikkeld.
2. Het inrichtingsplan wordt aangepast, in ieder geval zodanig dat de beoogde poel aan de zuidkant van het perceel komt te vervallen;
3. Er wordt, zoals in het vigerende bestemmingsplan het geval is, een functie- aanduiding opgenomen waaraan een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden wordt verbonden die ziet op het voorkomen van bodemverstorende werkzaamheden;
4. De bebouwing wordt zo ver mogelijk vooraan op het perceel gesitueerd. Dit betekent dat het bouwvlak voor het hoofdgebouw naar voren wordt gesitueerd. Daarnaast dient te worden geregeld, via bijvoorbeeld een differentiatievlak, dat de bijgebouwen ook zo ver mogelijk naar voren worden gesitueerd;
5. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat in verband met de vereiste milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst een ruimte-voor-ruimte titel zal worden verkregen. Op dit moment is er echter geen ruimte-voor-ruimte titel aanwezig.

Overwegingen

Punt 1:

Het buitengebied tussen de kernen Beers en Vianen is gekarakteriseerd als een bebouwingsconcentratie (Bebouwingsconcentratie Vianen). In de toelichting op het bestemmingsplan is dit nader omschreven. Een van de kernkwaliteiten van dit gebied is de aardkundige waarde. In algemene zin dient de ontwikkeling in bebouwingsconcentraties gepaard te gaan met behoud of versterking van de bestaande kwaliteiten. In dit gebied is ruimte voor transformatie waarbij onder meer de woonfunctie in het gebied wordt gestimuleerd. Deze visie is door de raad vastgesteld en maakt tevens onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening 2016.

Het bijzondere karakter van deze bebouwingsconcentratie was aanleiding om een nadere verbijzondering van het gebied op te stellen, de gebiedsvisie Beers-Vianen. Een van de kwaliteiten van dit gebied betreft de aardkundige waarde (reliëfopbouw van het gebied). In de analyse in deze gebiedsvisie wordt hier nadrukkelijk aandacht aan besteedt en heeft dit geleid tot een streefbeeld waarbij via ontwikkeling / transformatie de kwaliteiten van het gebied, waaronder de aardkundige waarden, worden behouden en versterkt. Geconcludeerd wordt onder meer dat in het gebied slechts beperkte woningbouwmogelijkheden aanwezig zijn, juist vanwege de verschillende gebiedskwaliteiten en met name de aardkundige waarden.

De locatie Blauwe Steen 6 is een van de weinige locaties waarbinnen onder kwalitatieve voorwaarden woningbouw mogelijk is. Deze locatie is beoordeeld waarbij, naast de landschappelijke inpassing, specifieke regels zijn opgenomen voor de situering van de bebouwing. Hiervoor is de functieaanduiding: specifieke vorm van wonen uitgesloten – verblijfsfunctie al opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt en de situering van de woning is daarbij zoveel mogelijk richting de weg gesitueerd. Deze situering is tot stand gekomen aan de hand van de verschillende kwaliteitscriteria die van belang zijn (Gebiedsvisie Beers - Vianen). Met deze invulling worden de aardkundige waarden in het gebied tussen Beers en Vianen niet aangetast.

Om ook op perceelniveau voldoende mogelijkheden te houden om de aardkundige waarden te beschermen zal de gebiedsaanduiding "aardkundig waardevol gebied" worden opgenomen en zal daaraan een vergunningenstelsel worden gekoppeld. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening 2016.

Punt 2:

Om in algemene zin de aardkundige waarden te beschermen, zal de functieaanduiding 'aardkundig waardevol gebied' conform de Interim omgevingsverordening ter plaatse op de verbeelding worden overgenomen. Daarnaast zal er een vergunningenstelsel worden opgenomen ter bescherming van deze

waarden. Het is op voorhand niet wenselijk om ingrepen te ondersteunen die mogelijk conflicteren met het behoud van deze kwaliteit. Derhalve zal het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels zodanig worden aangepast dat de poel wordt geschrapt.

Punt 3:

Zie onder punt 1. Er zal een gebiedsaanduiding 'aardkundig waardevol gebied' op de verbeelding worden opgenomen met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

Punt 4:

In het kader van de gebiedsvisie wordt aandacht besteed aan de kwaliteiten van het gebied waarbij de bebouwingmogelijkheden zijn beperkt en de situering van de woning zoveel mogelijk richting de weg gesitueerd is. Bij het bepalen van de situering hebben tevens stedenbouwkundige, milieukundige en landschappelijke overwegingen een rol gespeeld. Bij de situering is rekening gehouden met mogelijke milieuhinder van het naastgelegen perceel waar een agrarisch bedrijf gerealiseerd mag worden. Aan de oostzijde is een minimale afstand van 10 meter vereist in verband met de inrit van de woning aan Blauwe Steen 8. Tenslotte ligt de nieuwe woning op de rooilijn van de oostelijk gelegen nieuwe ruimte-voor-ruimte woning. De grenzen ten faveure van de aardkundige waarden zijn daarmee reeds opgezocht. Om de kwaliteiten van het gebied extra te borgen wordt het wenselijk geacht gebouwen in het gebied te clusteren. Om dit te bewerkstelligen wordt de afwijkingsbevoegdheid voor bijgebouwen verder dan 15m van het hoofdgebouw achterwege gelaten.

Punt 5:

De ruimte-voor-ruimte titel is inmiddels aanwezig. Deze is toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting (Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte).

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan is op basis van het bovenstaande dan ook aangepast. De provincie heeft op 30-4-2020 aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

- De ontwikkeling in de toelichting met het oog op de aardkundige waarden is nader gemotiveerd met een verantwoording hoe de aardkundige waarden in de omgeving worden behouden, hersteld of duurzaam ontwikkeld (toelichting paragraaf 3.2);
- Het inrichtingsplan is aangepast, waarbij de poel aan de zuidkant is komen te vervallen;
- Er is een functieaanduiding opgenomen waaraan een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden is verbonden die ziet op het voorkomen van bodemverstorende werkzaamheden, overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening 2016, artikel 4.6.1 onder a, 4.6.2. en 4.6.3.
- Om clustering van bebouwing op deze locatie ten behoeve van de aardkundige waarden te borgen is de regel voor bijbehorende bouwwerken op meer dan 15m van het hoofdgebouw geschrapt (voormalig artikel 3.3.2).
- De ruimte-voor-ruimte titel is toegevoegd aan het plan als bijlage 3 bij de toelichting.