

GEMEENTE CUIJK

Bestemmingsplan 'Akkerweg, Vianen'

Nota zienswijzen en wijzigingen

Van woensdag 10 maart 2021 tot en met dinsdag 20 april 2021 heeft het bestemmingsplan 'Akkerweg, Vianen' als ontwerp ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Het plangebied ligt aan de Akkerweg in Vianen, ten noorden van gemeenschapshuis 't Akkertje. Voornemen is om op het agrarische perceel vijf woningen te ontwikkelen.

In deze nota wordt deze zienswijze in deel A samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij wordt afsluitend aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In deel B worden eventuele ambtshalve wijzigingen benoemd.

In versies van deze nota zienswijzen en wijzigingen die digitaal beschikbaar worden gesteld, zijn de persoonsgegevens geanonimiseerd.

Deel A: afweging van de ingekomen zienswijzen

Van de volgende personen/bedrijven/instaties is een zienswijze ontvangen:

- a. [geanonimiseerd]
- b. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

a. [geanonimiseerd]

Datum: 2 april 2021 (datum registratie 6 april 2021)

Registratienummer: D/21/271082

1. Verzocht wordt om ook de meest rechterwoning rechtstreeks te ontsluiten op de Akkerweg en niet via het zandpad, vanwege verkeersoverlast. Daarnaast is het verzoek om een parkeerverbod in te stellen aan beide zijden van de zandweg zodat deze goed begaanbaar blijft voor aanwonend verkeer en landbouwwerktuigen. Om overlast van stof en modder te voorkomen is bestrating van het zandpad een pré.

Afweging door gemeente:

Vanuit verkeersveiligheid worden in principe binnen vijf meter vanaf de tangentialpunt van een bocht geen uitritten aangelegd. Omdat de huidige verkeerskundige situatie al een afwijkende situatie betreft vanwege de schuine aantakkingen op de drempel (daar waar de Franssenstraat, Akkerweg en Berkenkamp samen komen), waar ook nog het zandpad op aanhaakt. Door daar een inrit aan toe te voegen, wordt de verkeerssituatie nog complexer en onoverzichtelijker. Daarmee blijft de beste optie om de nieuwe woning via de bestaande zandweg te ontsluiten.

Voor de nieuwe woning worden op eigen terrein drie parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee wordt voor deze woning voldaan aan de parkeernorm en is het niet de verwachting dat er geparkeerd hoeft te worden langs de zandweg. Vanuit de landelijke regelgeving geldt altijd dat op een afstand van minder dan vijf meter van een kruising en voor een inrit of een uitrit (waaronder ook de eigen uitrit) niet geparkeerd mag worden. Daarnaast is het op grond van artikel 5 Wegenverkeerswet verboden zich zodanig te gedragen dat gevaar op de weg wordt veroorzaakt of kan worden veroorzaakt of dat het verkeer wordt gehinderd of kan worden gehinderd. Hieronder valt ook dusdanig parkeren dat daarmee de doorgang van het verkeer wordt belemmerd.

De gemeente voert geen beleid om zandwegen te verharderen. De verkeersintensiteiten op dit wegvak zijn zeer beperkt en het zandpad is niet dusdanig slecht van kwaliteit dat op de korte termijn maatregelen nodig zijn. Indien de aanwonenden zelf het initiatief willen nemen om het pad te gaan verharderen, dan kan hierover contact opgenomen worden met de bewoners. De initiatiefnemer is gevraagd om dit door te geven aan de toekomstige eigenaar van de nieuwe kavel.

2. Verzoek is om de beplanting aan de achterzijde laag te houden en eventuele aanpassingen in overleg met de indieners van de zienswijzen te doen, zodat uitzicht op het buitengebied vanuit de percelen van de indieners maximaal blijft. Een suggestie is om een sloot ten noorden van de nieuwe groensingel aan te leggen (bij de rand van het maisveld), om het landschap te verfraaien en tevens een natuurlijke hemelwaterafvoer te realiseren.

Afweging door gemeente:

De houtwal die aansluit op kavel 5 zal naar aanleiding van de zienswijze worden verlaagd naar een maximale hoogte van 1,5 meter boven maaiveld. Het inrichtingsplan zal hierop worden aangepast. Vanuit de bescherming van de aardkundige waarden wenst de provincie zo min mogelijk aantasting van het landschappelijke reliëf. Daarom is in een eerder stadium de mogelijkheid om een wadi of sloot aan te leggen al vervallen.

3. Voorstel is om in de op te stellen koopcontracten duidelijk te benoemen dat op het achterste tuingedeelte, geen bouwwerken gerealiseerd mogen worden. Bedoeld wordt o.a.: geen zwembaden, bebouwingen zoals stallingen, boomhutten, speeltoestellen, dierenverblijven met dieren en materiaalopslagruimten. Alleen natuurlijke afscheidingen (geen schuttingen). Dit om zoveel mogelijk (geluids)overlast te beperken en eventuele problemen in de toekomst voor te zijn.

Afweging door gemeente:

De initiatiefnemers hebben als verkopende partij aangegeven dat er een kavelpaspoort wordt opgesteld waarin precies staat wat er wel en wat er niet mag, waar de grenzen liggen, welke afstanden er in acht moeten worden genomen etc. Dit kavelpaspoort wordt bij de verkoop verstrekt. De kopers blijven zelf ook verantwoordelijk om zich aan het bestemmingsplan te houden.

4. Het blijft moeilijk dat de perceelgrootte naar achteren zo ruim is en daardoor niet als groengebied ingericht wordt maar als tuinbestemming voor de nieuwe eigenaren. Dit is door de initiatiefnemers tijdens de omgevingsdialoog wel verteld. Door de nieuwe situatie verandert het woongenot met betrekking tot het landelijke uitzicht en de rustige woonomgeving dusdanig, dat de indieners van de zienswijze dit graag beperkter hadden gezien. De indieners van de zienswijze zijn niet tegen de woningbouwplannen van de initiatiefnemer. Op prijs gesteld wordt dat de wensen in de zienswijze ter harte worden genomen zodat ze, samen met de nieuwe bewoners, kunnen (blijven) genieten van dit mooie plekje in Vianen.

Afweging door gemeente:

De gronden ten noorden van de nieuwe woningen zijn bij de ontwikkeling betrokken vanuit de opgaven rondom landschappelijke kwaliteitsverbetering en de waterberging. Het klopt dat het uitzicht richting het westen vanaf de woningen van de indieners van de zienswijze, wordt beperkt door de nieuwe woningen. Behoud van de bestaande woon- en leefomgeving kan vanuit de verschillende doelstellingen die een gemeente heeft, aan de rand van een bebouwde kom niet gewaarborgd worden. De nieuwbouwmogelijkheden in Vianen zijn beperkt, in het geldende bestemmingsplan is daarom onder andere gekozen voor de locatie aan de Akkerweg. Met het aanpassen van de groenstrook (verlagen bij het perceel dat ontsluit op de zandweg) is beoogd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de indieners van de zienswijze. Uit gesprekken met de indieners van de zienswijze is het beeld ontstaan dat er tijdens de omgevingsdialoog door de initiatiefnemer is gesproken over 'openbaar'. Daarbij werd bedoeld op een plan om de achterliggende gronden als gedeelde tuin voor alle nieuwe woningen in te richten.

Van een publiek toegankelijk groengebied is geen sprake geweest en dit is ook niet een wens vanuit de gemeente.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze. De inrichtingstekening die onderdeel uitmaakt van de planregels (verplichte landschappelijke inpassing) wordt aangepast zoals in de gemeentelijke reactie is beschreven. De eerdere bijlage bij de regels (bijlage 1) en toelichting (bijlage 1) wordt vervangen door het nieuwe schetsontwerp, waarop de zone is opgenomen waar de landschappelijke inpassing maximaal 1,5 meter hoog mag zijn.

b. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Datum: 12 april 2021 (datum registratie 12 april 2021)

Registratienummer: D/21/272303

1. Geconstateerd wordt dat een wijzigingsbevoegdheid in het moederplan is opgenomen voor de bouw van vijf woningen. De voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid vormen de uitgangspunten voor het toestaan van deze woningen in deze bestemmingsplanherziening. De provincie ziet het als een positief onderdeel van de ontwikkeling dat ter bescherming van de aardkundige waarden is gekozen voor een herziening om daarmee de achterliggende gronden vrij te houden van bebouwing waardoor in dit gedeelte van het plangebied de aardkundige waarden niet aangetast worden. Dit betekent echter niet dat de provincie positief is over de ontwikkeling in zijn geheel.

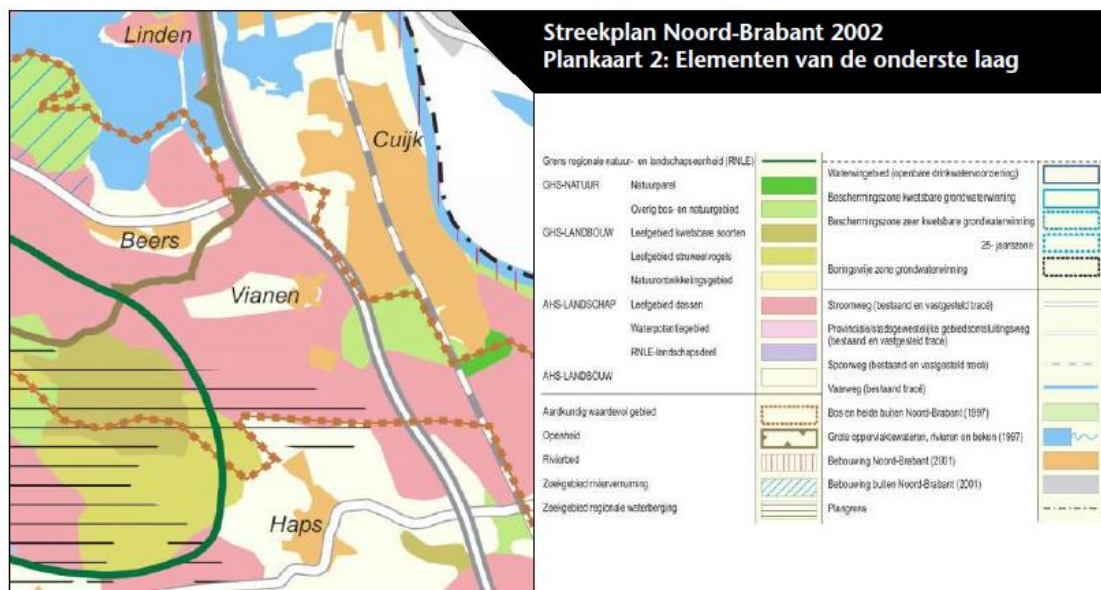
Vianen ligt in een gebied waarin hogere ruggen en lagere voormalige stroomgeulen van de Maas elkaar op korte afstand afwisselen. Op de hogere ruggen is overwegend gebouwd, de lagere geulen liggen als groene open vingers door het gebied. Het plangebied ligt in een lagere geul op de overgang naar de hogere delen. Dit lagere deel maakt onderdeel uit van de vingerstructuur van een oude Maasgeul, waardoor dit plangebied geen wenselijke bouwlocatie is.

Door woningen te bouwen aan de rand van dit plangebied worden ingrepen gedaan die effect hebben op het aanwezige reliëf. De straat 'Akkerweg – Franssenstraat' ligt meer dan een halve meter hoger dan de rest van het plangebied. Om woningbouw mogelijk te maken worden ingrepen gedaan, waaronder ophoging, met negatief effect op het natuurlijk reliëf. Door deze ophoging wordt de eerdergenoemde vingerstructuur doorbroken. Dit maakt dat op basis van aardkundige waarden dit plan geen wenselijke ontwikkeling is.

Afweging door gemeente:

De vijf woningen kunnen op grond van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd (bevoegdheid B&W). Er is zoals in de zienswijze wordt gesteld, juist gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan (bevoegdheid gemeenteraad), om de aardkundige waarden op de gronden ten noorden van de wijzigingsbevoegdheid te beschermen. Doel is om deze gronden als tuin in gebruik te gaan nemen, via de regels in het nieuwe bestemmingsplan wordt de realisatie van bijbehorende bouwwerken voorkomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kern Vianen 2006'. In de plantoelichting van dit bestemmingsplan is in paragraaf 2.2 ingegaan op het destijds geldende streekplan Noord-Brabant 2002. In dit streekplan waren aan het plangebied al aardkundige waarden toegekend. Zie hiervoor de afbeelding op de volgende pagina.

Bij de toetsing aan het streekplan is benoemd dat er aardkundige waarden van toepassing zijn rondom Vianen, maar dat uit het provinciaal beleid mag worden geconcludeerd dat er voor kleine kernen, zoals Vianen, beperkte mogelijkheden zijn voor de bouw van nieuwe woningen. Deze mogelijkheden zijn vervolgens via wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is destijds voor de provincie geen aanleiding geweest om over dit onderwerp een zienswijze in te dienen. Ook is een nadere toets aan de provinciale regels rondom aardkundige waarden niet als voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door nu alsnog aanvullende voorwaarden te stellen, terwijl hiervoor destijds niet van de wettelijke mogelijkheden gebruik is gemaakt, is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Aanvullend wordt het standpunt dat de woningbouw afbreuk doet aan de vingerstructuur van afwisselende hoge ruggen en lagere geulen, niet gedeeld. Deze structuur is op de beoogde locatie van de woningen niet goed meer waarneembaar. Deze structuur stopt ten westen van de agrarische bebouwing behorende bij Akkerweg 10/10a. Op onderstaande afbeelding van het Actuele Hoogtebestand Nederland (AHN3) is dit goed zichtbaar. In donkergroen is een geuldal zichtbaar, deze is binnen het rood omlijnde deel waar de woningen komen nog maar minimaal aanwezig. Juist aan de noordzijde, de zone die beschermd wordt via het nieuwe bestemmingsplan, is dit nog wel enigszins waarneembaar.



Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

Deel B: ambtshalve wijzigingen

Wijziging bestemmingsplan

Verbeelding

N.v.t.

Regels

N.v.t.

Wijziging plantoelichting

Het waterschap Aa en Maas heeft een aangepaste versie van de 'Algemene regels waterschap Aa en Maas' vastgesteld die op 26 maart 2021 in werking is getreden. De voornaamste wijziging is een verlaging van de grens van 2.000 m² naar 500 m² voor de toename van verharding. Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht kan gelden. De beoogde ontwikkeling voorziet naar verwachting in een verhardingstoename van 1.645 m². Daarmee valt het in het nieuwe beleid boven de grens. Voor het plan was echter al een berekening gemaakt van de benodigde bergingscapaciteit voor het hemelwater. Aan de hand van de richtlijnen van het waterschap Aa en Maas leidt een toename aan verharding van 1.645 m³ tot een benodigde compensatie van afgerond 99 m³ ($1.645 * 1 * 0,06 = 98,7 \text{ m}^3$). De percelen lopen af richting de tuinbestemming aan de noordzijde. Per perceel is hier voldoende ruimte voor infiltratie van het eigen hemelwater. Hiermee is er voldoende ruimte aanwezig om de benodigde hoeveelheid waterberging van 99 m³ op te vangen. Het nieuwe toetskader is verwerkt in de plantoelichting.

Daarnaast is in paragraaf 6.4 (verslag zienswijzen) de uitkomst van de zienswijzentermijn verwerkt.