

Baarle-Nassau

Ontwerp bestemmingsplan Landgoed Hooghuys

Zienswijzenverslag

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijze	4
2.1. Inleiding	4
2.2. Zienswijzen belanghebbenden	4
3. Ambtshalve wijzigingen	7
3.1. Inleiding	7
3.2. Inhoudelijk	7

1. Inleiding 3

Van 26 juni tot en met 6 augustus 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Hooghuys", ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder ter inzage gelegen.

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente Baarle-Nassau hierin. De Nota maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan Landgoed Hooghuys. In de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid (paragraaf 6.1. van de toelichting) wordt naar deze Nota verwezen.

In deze zienswijzennota zijn in hoofdstuk 2 de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate dit aanleiding geeft tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Naast de ingekomen zienswijzen zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 3 weergegeven.

2. Zienswijze

4

2.1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 juni tot en met 6 augustus 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Insprekers hebben de gelegenheid gehad om schriftelijk en mondeling zienswijzen in te brengen:

Er zijn alleen schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zijn navolgend weergegeven en beantwoord.

2.2. Zienswijzen belanghebbenden

Provincie Noord-Brabant

Inhoud zienswijze:

- De provincie constateert een strijdigheid met artikel 2.1, lid 2 van de Verordening ruimte voor wat betreft de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning de mogelijkheid te bieden voor een schuilgelegenheid van maximaal 50 m² voor de agrarische bedrijfsvoering.
- Beoogd wordt één beheersgebouw met een oppervlakte van maximaal 200 m² mogelijk te maken, door middel van een aanduiding op de verbeelding. Hierbij is sprake van nieuwvestiging, hetgeen in strijd is met artikel 2.1, lid 2a van de Verordening ruimte. Wellicht dat een ruimtelijke en functionele koppeling met een van de woningen (bijgebouw) deze strijdigheid kan oplossen.
- De provincie constateert een strijdigheid met artikel 11.5 van de Verordening ruimte voor wat betreft dat eenheid in de niet-agrarische ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied onvoldoende naar voren komt.

Beoordeling zienswijze:

Strijdigheid met artikel 2.1, lid 2 van de Verordening ruimte wordt ongedaan gemaakt door de regeling met betrekking tot schuilgelegenheden uit de regels te verwijderen.

Met betrekking tot het beheersgebouw, met een maximale oppervlakte van 200 m², wordt gewerkt met een koppelteken waarmee dit bestemmingsvlak gekoppeld wordt aan het bestemmingsvlak voor het meest westelijke en dichtst bijgelegen bestemmingsvlak voor een landhuis. Om de eenheid te benadrukken wordt het gekoppelde bestemmingsvlak verplaatst naar een locatie in de nabijheid van het landhuis. De strijdigheid met artikel 2.1, lid 2a van de Verordening ruimte wordt daarmee opgeheven.

In de verbeelding is de eenheid wel degelijk gewaarborgd door een aanduiding landgoed voor het gehele plangebied. Van strijdigheid met artikel 11.5 is dan ook geen sprake.

Conclusie:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast door de strijdigheid met artikel 2.1, lid 2 en 2a van de Verordening ruimte ongedaan te maken. Van strijdigheid met artikel 11.5 van de Verordening ruimte is geen sprake, dus hierop hoeft het ontwerpbestemmingsplan niet te worden aangepast.

Heemkundekring Amalia van Solms en ABC-milieugroep

Inhoud inspraakreactie:

Heemkundekring Amalia van Solms en ABC-milieugroep hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend.

De Heemkundekring en ABC Milieugroep constateren dat het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Hooghuys' onvoldoende planologische borging biedt voor de aanwezige lanenstructuur. Zij verzoeken om de lanenstructuur op de verbeelding en de regels op te nemen.

Het wekt verbazing dat de plangrens over de as van de twee lanen tussen Bredaseweg en Oude Bredasebaan loopt. De eenheid van de lanen dient gewaarborgd te worden.

Er dienen goede afspraken over beheer en onderhoud van de lanen gemaakt te worden.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt slechts in beperkte mate ingegaan op de openstelling van het landgoed voor extensief recreatief gebruik. De indieners van de zienswijze missen een kaart waarop voor een ieder transparant is gemaakt welke zandwegen en paden openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De indieners van de zienswijze pleiten voor een naamgeving voor de lanen.

Beoordeling Zienswijze:

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Baarle-Nassau worden de lanen binnen het plangebied aangegeven als 'Groen – landschapselement'. Deze bestemming en aanduiding zullen worden overgenomen in het bestemmingsplan 'Landgoed Hooghuys'. De regels worden tevens aangepast.

De plangrens valt samen met de eigendomsgrens van initiatiefnemer. De samenhangende laanstructuur is geborgd doordat in het vigerende bestemmingsplan het overige deel van de laanstructuur al met een bestemming 'Groen-landschapselement' is opgenomen.

De afspraken over beheer en onderhoud horen niet thuis in een bestemmingsplan maar zijn geregeld in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers.

Ter uitbreiding en verduidelijking van de openbare toegankelijkheid van het landgoed is een kaart toegevoegd aan de toelichting waarop de opengestelde zandwegen en paden zijn weergegeven.

Ook dit onderwerp hoort niet thuis in een bestemmingsplan. Er heeft overleg plaats gevonden tussen de Heemkundekring, ABC-milieugroep en initiatiefnemer. Partijen hebben afgesproken dat er op vrijwillige basis een naamstelling gerealiseerd wordt. De Heemkundekring en ABC-milieugroep komen met een voorstel voor naamgeving.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is aangepast door in de verbeelding de lanenstructuur met een bestemmingsvlak en een aanduiding weer te geven. In de regels wordt overeenkomstig een nieuwe bestemming opgenomen. Tevens is in de toelichting een kaart toegevoegd van de openbaar toegankelijke zandwegen en paden.

3. Ambtshalve wijzigingen

3.1. Inleiding

Er is ambtelijk geconstateerd dat een aantal zaken niet goed in de regels en de toelichting is verwerkt. Dit wordt in deze fase van het planproces hersteld. Deze zogenaamde ambtshalve wijzigingen worden in dit hoofdstuk weergegeven en nader gemotiveerd.

3.2. Inhoudelijk

Op verzoek van Regio West-Brabant worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, welke hierna worden vermeld:

In de archeologische paragraaf is het archeologiebeleid van de gemeente Baarle-Nassau correct verwoord en dit is tevens goed op de verbeelding weergegeven met de juiste beleidscategorieën, echter dit is niet het geval in de bestemmingsregels. Hier zijn de ondergrenzen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' opgenomen i.p.v. de nieuw vastgestelde ondergrenzen, i.p.v. 150 m², 1.000 m² en 2.500 m² moet hier 100 m², 500 m² en 1.000 m² komen te staan. De diepte grens van 40 cm-mv is wel correct weergegeven. Echter, in het advies bij het voorontwerp zijn de bosgebieden (groen gestippeld) uitgelicht. In de bestemmingsregels dient naast de 40 cm-mv nog aangegeven te worden dat dit niet geldt voor de bosgebieden, daar geldt 10 cm-mv. Tevens dient in de archeologische paragraaf in de toelichting 'beleids(advies)kaart' vervangen te worden door 'beleidskaart'.

De regels van voor het bestemmingsplan zijn op deze punten geactualiseerd.