

Baarle-Nassau

Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Hooghuys

Nota inspraak en vooroverleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Inspraak	4
2.1. Inleiding	4
2.2. Inspraakreactie belanghebbenden	4
3. Overlegreacties	6
3.1. Inleiding	6
4. Ambtshalve wijzigingen	8
4.1. Inleiding	8
4.2. Inhoudelijk	8

1. Inleiding

Van 4 oktober 2011 tot en met 14 november 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Hooghuys in het kader van de inspraakverordening van de gemeente Baarle-Nassau en artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen. In deze periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 30 september 2011 aan diverse instanties toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro.

Deze nota heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties 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 Nota zijn in hoofdstuk 2 en 3 de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie is aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Naast de inspraak- en overlegreacties is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuwe of gewijzigde inzichten. Ook zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 4 weergegeven.

2. Inspraak

2.1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 4 oktober 2011 tot en met 14 november 2011 voor eenieder ter inzage gelegen. Insprekers hebben de gelegenheid gehad om schriftelijk of mondeling in te spreken:

Er zijn alleen schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Op 5 oktober 2011 is een informatiebijeenkomst gehouden voor genodigden. De vragen die tijdens deze bijeenkomst gesteld zijn komen nagenoeg overeen met de ingediende inspraakreacties en worden in dit verslag dan ook tevens behandeld.

2.2. Inspraakreactie belanghebbenden

Koch & van den Heuvel advocaten namens Hendrickx Agro VOF, Bredaseweg 15, Baarle-Nassau.

Inhoud inspraakreactie:

Inspreker geeft aan dat zijn bedrijf gelegen is binnen plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan en dat de situering van het landgoed bijzonder ongelukkig is, te weten in buitengebied en ingeklemd tussen twee historische wegen en in de nabijheid van agrarische bedrijven. Inspreker is van mening dat het niet toegestaan is of zeer onwenselijk is om een landgoed te situeren binnen een extensiveringsgebied en een verwevingsgebied. Inspreker stelt dat hij in zijn bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden zal worden belemmerd. Inspreker is van mening dat de bestaande bestemming gehandhaafd dient te blijven.

Reactie:

Het bedrijf van inspreker is gelegen op ca. 1250 meter vanaf het plangebied voor het nieuwe landgoed Hooghuys. Tussen de bedrijfslocatie en het plangebied liggen diverse woonbestemmingen en is de Gaarshof met een maatschappelijke bestemming gelegen. Het voormalige klooster aansluitend aan de Gaarshof en grenzend aan het plangebied heeft thans ook een maatschappelijke bestemming. In dit klooster worden ca. 50 personen onder begeleiding gehuisvest. Tevens liggen er reeds diverse natuurbestemmingen dicht bij de locatie van inspreker. De oprichting van een nieuw landgoed heeft geen verdere beperkingen voor de bedrijfsvoering tot gevolg.

Het oprichten van een nieuw landgoed op de locatie zijnde een verwevingsgebied en extensieveringsgebied is passend binnen het gemeentelijke en provinciale beleid zoals ondermeer weergegeven in de Verordening Ruimte. Overigens valt het plangebied volledig in het extensiveringsgebied. De bestaande historische wegenstructuur blijft met dit plan gehandhaafd.

Conclusie:

Plan hoeft niet te worden aangepast.

Achmea rechtsbijstand namens A.A.B.M. Peeters, Kleine Maaijen 6, Ulicoten.

Inhoud inspraakreactie:

Inspreker is van mening dat buitengebied primair bedoeld is voor agrarische bebouwing en dat agrarische bedrijven alle ruimte moeten krijgen om zonder beperkingen te kunnen functioneren. Inspreker stelt verder dat het toestaan van grote woningen leidt tot extra verstening en in strijd is met provinciaal en gemeentelijk beleid. De kenmerkende openheid gaat verloren. Een landgoed is niet toegestaan in de EHS en in een extensiveringsgebied en een verwevingsgebied aldus inspreker. Inspreker ziet het landgoed als een soort enclave tussen agrarische bedrijvigheid.

Inspreker stelt verder dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden van de provincie voor wat betreft het realiseren van nieuwe natuur en dat er geen sprake is van een bestaand landgoed. Client is ook van mening dat met het nieuwe landgoed geen bijdrage geleverd zal worden aan de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het gebied en de toegankelijkheid van recreanten. Inspreker is daarnaast van mening dat hij met de komst van het landgoed ernstig beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering en in de toekomst in zijn bedrijfsuitbreiding beperkt wordt.

Inspreker is tevens bevreesd zijn vrije uitzicht te verliezen door de toe te voegen bebouwing.

Reactie:

Het buitengebied is al lang niet meer alleen het domein voor agrarische bedrijfsvoering. Het buitengebied dient ook plaats te bieden aan natuur, recreatie en buiten wonen mits hier een goede motivering aan ten grondslag ligt en mits passend binnen gemeentelijk en provinciaal beleid. Het gemeentelijke en provinciale beleid laat een landgoedontwikkeling toe. In de Verordening Ruimte is dit onder meer uitgewerkt. Een landgoedontwikkeling is passend binnen een extensiveringsgebied en een verwevingsgebied. In het plan wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden voor het realiseren van nieuwe natuur. De nieuwe natuur wordt in zijn geheel gerealiseerd buiten de bestaande EHS. In de huidige situatie is er op grond van de natuurschoonwet reeds een landgoed aanwezig. Het plangebied is daartoe gerangschikt in het kader van deze wet. De bestaande landschappelijke structuur met lanen en verspreide bosjes refereert aan een historisch landgoed dat onderdeel vormde van de Gaarshof.

Dit bestemmingsplan voorziet slechts in de ontwikkeling van plan Landgoed Hooghuys en heeft buiten de begrenzing van dit plan geen consequenties voor de omliggende agrarische bedrijven. De bestaande bedrijven, waaronder het bedrijf van inspreker, liggen op een zodanig ruime afstand van de nieuw te realiseren woningen dat er geen sprake is van belemmeringen voor het bedrijf op grond van milieuregelgeving in de huidige situatie en bij bedrijfsuitbreiding. Aan de normen vanuit de wet Geurhinder en Veehouderij wordt ook ruimschoots voldaan. In casu geldt een afstand van 50 meter op grond van laatst genoemde wet terwijl de werkelijke afstand meer dan 400 meter bedraagt.

Het dichtstbij gelegen bouwvlak voor een nieuwe landgoedwoning bevindt zich op een afstand van 400 meter vanaf de bedrijfslocatie van inspreker. Het vrije uitzicht wordt dan ook nauwelijks beperkt.

Conclusie:

Plan hoeft niet te worden aangepast.

3. Overlegreacties

3.1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening stelt het gemeentebestuur een aantal instanties in de gelegenheid te reageren op een voorontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door Waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en VROM-inspectie.

Provincie Noord-Brabant

Overlegreactie:

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.

Reactie:

Het totale plangebied van ca. 64 hectare bestaat na de ontwikkeling van het landgoed uit ruim 33 hectare natuur (bestaande en nieuwe natuur) en 29 hectare landbouwgrond. 2 hectare van het plangebied is in gebruik voor de woningen, tuinen, ontsluiting e.d.. Het geheel, inclusief de paden zal onderhouden moeten worden. De bloemrijke graslanden zullen daarbij gemaaid en beweid worden. Initiatiefnemer wenst het landgoed in zijn geheel, met uitzondering van de bouwkavels, in eigendom te behouden en te beheren. Voor een dergelijk beheer is een beheergebouw als schuilgelegenheid voor vee en opslag van machines benodigd. Een gebouw met een totale oppervlakte van 200 m² volstaat hiervoor. Een dergelijk gebouw is te verantwoorden vanuit de beheerstaakstelling en de overcompensatie aan natuur (19,7 hectare in plaats van 15 hectare) in het plangebied. De regeling met betrekking tot de schuilgelegenheden komt vervolgens te vervallen.

Conclusie:

De Toelichting wordt aangevuld met een uitgebreidere motivering voor een beheergebouw/schuilgelegenheid. In de regels wordt aangegeven dat er slechts één beheergebouw is toegestaan op het landgoed met een maximale oppervlakte van 200 m². Voor dit gebouw wordt een zelfstandig bouwvlak op de verbeelding opgenomen.

Waterschap Brabantse Delta

Overlegreactie:

Het waterschap geeft onder voorbehoud een positief wateradvies. De waterparagraaf is nog onvolledig. In de toelichting zal de retentie-eis en de oppervlakte van het verharde oppervlakte verder onderbouwd dienen te worden. Tevens zal een monitoring van de grondwaterstanden plaats dienen te vinden.

Reactie:

De waterparagraaf is een wettelijk verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. De gemeente hecht daarom ook veel waarde aan dit beleidsaspect. Gebleken is dat het voorontwerp

bestemmingsplan op onderdelen met betrekking tot het beleidsaspect water nog aangepast en verduidelijkt dient te worden. Naar aanleiding van de opmerkingen van het Waterschap zal de waterparagraaf aangevuld en verduidelijkt worden. Het onderzoek van Eco-consultancy naar de grondwaterstand zal verder worden verduidelijkt.

Conclusie:

De waterparagraaf in de Toelichting zal worden aangevuld en aangepast.

VROM-inspectie**Overlegreactie:**

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Conclusie:

Plan hoeft niet te worden aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1. Inleiding

Tijdens de planvorming zijn nieuwe, gewijzigde en aanvullende inzichten ontstaan. Ook is geconstateerd dat een aantal zaken niet goed in de regels en de verbeelding is verwerkt. Dit wordt in deze fase van het planproces hersteld. Deze zogenaamde ambtshalve wijzigingen worden in dit hoofdstuk weergegeven en nader gemotiveerd.

4.2. Inhoudelijk

Het voorontwerp plan is voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke contactpersoon archeologie. Zij heeft het advies gegeven om, voor wat betreft de te beschermen eventuele archeologische waarden, voor het gehele plangebied te werken met een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Deze bestemming met een bijbehorende planregels zal in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.