

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Landgoed Kleinbroek"

versie: definitief, 1 mei 2012

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Kleinbroek" heeft op grond van artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht met ingang van woensdag 14 maart 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen in het gemeentehuis te Best, is gepubliceerd op de gemeentelijke website en was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens zijn de stukken aan diverse overleginstanties gestuurd. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant;
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

In de bijlage is een kopie van de zienswijzen opgenomen.

Beide zienswijzen zijn ontvankelijk en in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en in het onder 5 opgenomen onderdeel "wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan".

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de reclamanten.

Naam	Nummer
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant	1
Achmea rechtsbijstand namens Maatschap J.L.A.T. van de Sande en de heer J.L.A.T. en mevrouw P.C.C.H. van de Sande	2

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Ingekomen 20 april 2012 / gedagtekend 19 april 2012
<i>Inhoud zienswijze</i> Reclamant geeft aan dat het bestemmingsplan op onderdelen in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, omdat gebouwen buiten het bouwvlak worden toegestaan. Zo zijn in artikel 12 van de planregels te ruime afwijkingsregels opgenomen en is een indicatieve opsomming gegeven van mogelijke bouwwerken, die niet passend worden geacht op een landgoed.

Reactie gemeente

In overleg met de initiatiefnemer is de reactie van de provincie besproken, waarbij is overeengekomen dat artikel 3 zodanig wordt aangepast dat nog maximaal één schuilgelegenheid mogelijk is op de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden-landschapswaarden" en dat lid c en lid d van artikel 12 worden geschrapt.

Deze aanpassing is ambtelijk besproken met de provincie Noord-Brabant en akkoord geacht.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Achmea rechtsbijstand, mevrouw mr. G.H. Blom namens Maatschap J.L.A.T. van de Sande en de heer J.L.A.T. en mevrouw P.C.C.H. van de Sande (Liempdseweg 5, 5682 PL Best), Postbus 10100, 5000 JC Tilburg

Ingekomen 25 april 2012 per post en 23 april 2012 per telefax / gedagtekend 23 april 2012

Inhoud zienswijze

a. Ligging plangebied en melkveebedrijf

Reclamanten vrezen voor de bedrijfsvoering op de langere termijn. Dit vanwege de ontwikkeling van de woonwijk Steegsche Velden alsmede de realisatie van woningen en de natuurontwikkeling in het landgoed.

b. Nieuwe natuur

Reclamanten voorzien een ongewenste toename van het vossenbestand door uitbreiding van het natuurgebied. Daarnaast verwacht men meer overlast van onkruid.

c. Grondwaterpeil

Het is voor reclamanten niet duidelijk of er in verband met de landgoedontwikkeling wijzigingen worden aangebracht in het grondwaterpeil in de omgeving.

d. Voorwaarden realisatie landgoed

Reclamanten betwijfelen of het met het bestemmingsplan voorgenomen landgoed voldoet aan de daarvoor opgenomen regeling in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.

e. Aantal woningen

Het is reclamanten niet duidelijk hoeveel woningen er op het landgoed komen.

f. Mogelijke alternatieven

In het geval het bestemmingsplan in stand blijft, stellen reclamanten met een situatieschets een alternatieve inrichting van het landgoed voor. Daarbij worden enkele aanvullende maatregelen gevraagd: een parkeerverbod voor de Kruisbeemdenweg en Liempdseweg, inrichtingseisen voor wandelpaden, gebodsbepaling voor aangelijnde honden, geen of lage bomen aan de Kruisbeemdenweg vanwege schaduwwerking en de realisatie van een hekwerk.

g. Waardevermindering bedrijf

Reclamanten zijn voornemens om bij ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen bij het gemeentebestuur.

Reactie gemeente

Ad a) Ligging plangebied en melkveebedrijf

Het bedrijf van reclamanten betreft een melkrundveebedrijf. Daarom geldt in het kader van de Wet Geurhinder en Veehouderij dat voor de ontwikkeling van woningbouw in de bebouwde kom een afstand van 100 meter in acht genomen moet worden (conform artikel 3 lid 2 Wet Geurhinder en Veehouderij). De ontwikkeling van Steegsche Velden vindt plaats op een afstand van meer dan 300 meter van het bedrijf.

De realisatie van een separate burgerwoning dient op afstand van minimaal 50 meter van de bedrijfsinrichting te geschieden (eveneens bepaald in artikel 3 lid 2 van de Wet Geurhinder en Veehouderij). De nieuwe woningen in het landgoed zijn gesitueerd op een afstand van ongeveer 275 meter van de inrichting van het melkrundveebedrijf. Dit betekent dat ruimschoots voldaan wordt aan de vereiste afstanden.

Met het bestemmingsplan ontstaat de mogelijkheid dat de woning Liempdseweg 7 wordt geamoveerd en

herbouwd. Deze woning is nu gesitueerd op een afstand van 50 meter van de agrarische opstallen van reclamanten. Vanwege de voorgenomen herbouw op een afstand van 275 meter is dit een verruiming ten opzichte van de bestaande situatie. De bestaande woning Liempdseweg 9 is gesitueerd op een afstand van 62 meter van het agrarisch bouwvlak, zodat ook hier voldaan wordt aan de vereiste afstanden.

Ad b) Nieuwe natuur

Door de voorgenomen realisatie van nieuwe natuur vindt een versterking plaats van De Mortelen als onderdeel van nationaal landschap Het Groene Woud. Met het landgoed krijgt het kerngebied van Het Groene Woud meer bescherming. Voor nadere overwegingen hieromtrent wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan.

In hoeverre met de voorgeschreven realisatie van natuur de vossenpopulatie kan toenemen, is niet bekend. Of dit tot meer overlast kan gaan leiden is evenmin bekend. Wel tekenen we aan, dat door de realisatie van twee extra (landgoed)woningen de omgeving van die woningen niet interessant is voor een vossenburcht. Het is dan ook niet aannemelijk dat zich significant meer vossen in de nabijheid van het bedrijf van reclamant zullen gaan ophouden.

Voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwe natuur vindt enerzijds aanplant van bospercelen plaats en anderzijds is sprake van bloemrijk grasland met poelen, bosjes en bomenrijen. Mogelijk dat daarbij sprake kan zijn van "onkruid", zoals reclamant dat bedoeld. De verwachting is echter dat de toename van onkruidverspreiding marginaal zal zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat ook regulier gebruik van de huidige landbouwgronden kan leiden tot verspreiding van onkruid. Het gemeentebestuur acht het belang van de met het bestemmingsplan voorgenomen herontwikkeling van het gebied groter dan een mogelijke negatief aspect van onkruidverspreiding.

c. Grondwaterpeil

Het grondwaterpeil is een aangelegenheid voor het Waterschap. Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan Waterschap De Dommel, dat instemt met de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling van het landgoed heeft geen direct gevolg voor het grondwaterpeil. In grondwaterpeilbeheersing voorziet dit bestemmingsplan niet.

d. Voorwaarden realisatie landgoed

De landgoedontwikkeling zoals beoogd met het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (VR).

In artikel 11.5 van de VR zijn de randvoorwaarden gesteld voor landgoederen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. De totale oppervlakte van het landgoed beslaat ruim 10,5 hectare. Daarmee wordt voldaan aan de in de VR opgenomen minimale oppervlakte-eis van 10 hectare. Op basis van de VR is er geen bezwaar om de oppervlakte van een agrarisch bouwvlak te betrekken bij het landgoed. Immers: het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd met als gevolg dat de onderliggende gebiedsbestemming de hoofdbestemming wordt.

In totaliteit wordt 60.310 m² aan nieuwe natuur gerealiseerd. Voor de twee extra landgoedwoningen dient minimaal vijf hectare natuur te worden gerealiseerd. Het resterende oppervlak van ruim 1,3 hectare houdt mede verband met de uitbreiding c.q. herbouw van de bestaande woning aan de Kruisbeemdenweg 7, welke als landgoedwoning wordt ingericht.

Gedeputeerde Staten hebben in het vooroverleg de beoordeling van het plan beschouwd in relatie tot de voorgenomen natuurontwikkeling in combinatie met de realisatie van landgoedwoningen en daarmee ingestemd.

e. Aantal woningen

De huidige feitelijke situatie is dat er in het plangebied drie bedrijfswoningen zijn gesitueerd. Met het bestemmingsplan zijn in totaal vijf woningen rechtstreeks toegestaan. Dit betekent een netto toevoeging van twee woningen. Indien een bestaande agrarische bedrijfswoning wordt geamoveerd, staat het initiatiefnemers vrij om daarvoor in de plaats een landgoedwoning te bouwen (conform het bepaalde in artikel 11.5 van de VR).

Ten behoeve van het behoud van het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij Liempdseweg 9 voorziet artikel 13.1 van de planregels in de wijzigingsmogelijkheid om onder

voorwaarden het bestemmingsplan te wijzigen voor het splitsen van de bestaande woonboerderij in twee woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid heeft geen relatie met de provinciale voorwaarden omtrent de realisatie van landgoederen en is overeenkomstig de regeling zoals opgenomen in artikel 10.5.4 van het momenteel geldende bestemmingsplan "Buitengebied Best 2006".

f. Mogelijke alternatieven

Primaire voorwaarde voor de realisatie van een landgoed is de realisatie van nieuwe natuur door de aanleg van bos- of natuurgebied. Deze ontwikkeling moet aansluiten op reeds aanwezige natuur en de betreffende karakteristieke landschappelijke en ecologische kwaliteiten daarvan. Het landgoed dient verder een bijdrage te leveren aan een duurzame verrijking van de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken van de omgeving.

Gelet op deze vereisten is het plan voorgelegd aan de diverse belangenorganisaties, waaronder Provincie Noord-Brabant, Brabants Landschap, Brabantse Milieufederatie, Waterschap De Dommel en IVN afdeling Best met Stichting Behoud en Herstel Bestse en Sonse Heide. Op voorspraak van deze partijen is het plan aangepast tot hetgeen nu voorligt. Door de belangenorganisaties wordt de voorgestelde invulling volledig gedragen. Wij achten een aanpassing van de gebiedsinrichting dan ook niet opportuun.

Het verzoek voor een parkeerverbod voor de Kruisbeemdenweg en de Liempdseweg achten wij onnodig. Wij voorzien een beperkte toename van het aantal bezoekers van het landgoed c.q. het bos- en natuurgebied, zeker met personenauto's. Bovendien achten wij zowel de Liempdseweg als de Kruisbeemdenweg voldoende breed voor alle verkeer (ook landbouwverkeer), ook in geval van langsparkeren. Mochten er desondanks op termijn problemen ontstaan in het kader van parkeergelegenheid en bereikbaarheid voor (landbouw)verkeer, zal worden bezien in hoeverre een separate parkeergelegenheid noodzakelijk is en in hoeverre een parkeerverbod gewenst is.

Over het verzoek tot het plaatsen van gebodsborden om honden verplicht aan te lijnen, merken wij het volgende op. Binnen de gemeente Best geldt binnen de bebouwde kom een aanlijnverplichting. Voor gebieden buiten de bebouwde kom geldt die verplichting niet. In de Flora- en Faunawet wordt de bescherming van planten en "niet gehouden" dieren in Nederland geregeld. Behalve een apart verbod voor de zogenaamde "lange" honden (windhonden en een kruising daarvan) bepaalt de Flora- en Faunawet nergens dat honden niet mogen loslopen. Er staat echter wel dat je geen dieren of planten mag vernielen of storen of opjagen. Dit verbod geldt echter voor mensen. Het is dus de bedoeling dat je als eigenaar van een hond ervoor zorgt dat je hond niet achter konijnen aanjaagt of konijnenholen uitgraaft. Vooralsnog ziet het gemeentebestuur geen aanleiding tot een aanlijnverplichting van honden specifiek voor dit plangebied.

Reclamanten vrezen voor een opbrengstderving als gevolg van schaduwwerking van hoge bomen. Het plangebied ligt ten noordoosten van de gronden van reclamanten. Gelet op de ligging van het plangebied en aangezien de zon opkomt in het oosten en ondergaat in het westen, kan er nagenoeg geen schaduwwerking uitgaan van aan te brengen beplanting in het plangebied ten opzichte van de akkerlanden van reclamanten. Bovendien kan op het landgoed slechts op een afstand van zo'n 15 meter van de kadastrale grens van de gronden van reclamanten beplanting worden aangebracht. Opbrengstderving als gevolg van schaduwwerking achten wij dan ook niet reëel.

Verzocht wordt om een hekwerk aan te brengen langs de Kruisbeemdenweg om ongewenste schade en ziektes door wild uit het landgoed te weren en ook daarmee het hondenprobleem tegen te gaan. Zoals al aangegeven geldt alleen een aanlijnverplichting van honden in de bebouwde kom. De aanleg van een hekwerk ter voorkoming van wildschade gaat naar het oordeel van de gemeenteraad te ver. Bovendien worden hiermee ongewenste belemmeringen opgeworpen voor flora en zeker fauna. In het geval er schade optreedt als gevolg van wild, dan kunnen reclamanten een beroep doen op het Faunafonds. Het staat reclamanten overigens vrij om binnen wet- en regelgeving een afrastering rond het agrarische perceel te realiseren.

Reclamanten geven aan, dat op dit moment al veel wildschade wordt ondervonden vanwege het feit dat door de initiatiefnemer van het landgoed geen hekwerk is geplaatst zoals eerder overeengekomen met Rijkswaterstaat. Dat hekwerk hield verband met eventuele wilde zwijnen en het besmettingsgevaar ten overstaan van de bestaande varkenshouderijbedrijven. Nu de varkenshouderijbedrijven worden gesaneerd is de noodzaak van het hekwerk ook in dat kader niet aanwezig. Indien reclamanten wildschade ondervinden vanwege het aangelegde ecodeur, dan dienen zij zich daarvoor te wenden tot Rijkswaterstaat voor het claimen van een mogelijke vergoeding (al dan niet via het Faunafonds). Het gemeentebestuur ziet in ieder geval geen aanleiding om het plaatsen van een hekwerk aan de zijde van de Kruisbeemdenweg voor te schrijven.

g. Waardevermindering bedrijf

Voor het claimen van planschade geldt een afzonderlijke procedure volgens de gemeentelijke planschadeverordening. Daarbij heeft een specifieke, onafhankelijke afweging van belangen plaats. Mocht worden vastgesteld dat er sprake is van schade als bepaald in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, zal een planschadevergoeding worden uitgekeerd. Op basis van de overeengekomen anterieure overeenkomst komt deze alsdan voor rekening en risico van de initiatiefnemer van de landgoedontwikkeling.

De op kosten van de initiatiefnemer opgestelde onafhankelijke planschaderisicoanalyse stelt overigens, dat geen sprake is van enig planologisch nadeel voor omwonenden en eigenaren van belendende percelen. Sterker: de ontwikkeling vormt planologisch en milieuhygiënisch gezien een verbetering voor de omgeving. Het gemeentebestuur ziet dan ook geen aanleiding om als gevolg van dit onderdeel van de zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Hieronder zijn de aanpassingen opgenomen die naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan "Landgoed Kleinbroek" worden doorgevoerd. Verder zijn de voorgenomen ambtshalve aanpassingen aangeduid.

Verbeelding (plankaart):

Geen

Planregels:

- Naar aanleiding van zienswijzen:

Aanpassing 1:

Artikel 3.2.1 wordt als volgt gewijzigd:

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op deze gronden mag uitsluitend één schuilgelegenheid worden gebouwd ten dienste van de bestemming.*
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².*
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen 3 m².*
- d. De schuilgelegenheid voldoet aan de redelijke eisen van welstand.*

Hierbij vervalt artikel 3.3 (afwijken van de bouwregels), zodat artikel 3.4 en 3.5 worden vernummerd.

Aanpassing 2:

Artikel 12, lid c en lid d worden geschrapt.

- Ambtshalve aanpassingen:

Aanpassing 1:

De inhoudsopgave wordt aangepast aan de in de regels opgenomen artikelen en paginanummers.

Aanpassing 2:

Als gevolg van een kennelijke verschrijving: het in artikel 11.2.3 onder b vermelde lid wordt 11.2.1 in plaats van 10.2.1.

Planttoelichting:

Geen

Gemeenteraad van Best
Postbus 50
5680 AB BEST



PI12-02740



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 19 APR. 2012

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek'

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek' ligt met ingang van 14 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8 van de Wro dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de beëindiging van een intensieve veehouderij en in de ontwikkeling van een landgoed inclusief inrichting nieuwe natuur.

Vooroverleg

Bij brief van 22 december 2011, kenmerk C2049710/2863510, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp Bestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek'. In deze reactie wordt verwezen naar onze brief van 17 sept. 2010, kenmerk 1706541/1724786. Deze brieven als ook uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Daarnaast hebben wij in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp bestemmingsplan en het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan ambtelijk overleg gevoerd omtrent de provinciale belangen die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr). Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' vastgesteld, welke op 1 maart 2011 in werking is getreden.

Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op deze documenten.

Datum

19 april 2012

Ons kenmerk

C2068982/3008611

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.H.P. Bosmans

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 84

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

abosmans@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Provinciale belangen

Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat (op onderdelen) het bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

19 april 2012

Ons kenmerk

C2068982/3008611

Thema Zorgvuldig ruimtegebruik

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en onze vooroverlegreactie heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden.

In artikel 12 van het plan zijn de 'Algemene afwijkingsregels' opgenomen. In artikel 12 onder c is de bevoegdheid opgenomen een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van alle bestemmingsregels en daarmee toe te staan dat er gebouwen tot 50m² worden gerealiseerd buiten het bouwblok.

Wij zijn van mening dat dit strijdig is met de Verordening ruimte aangezien in artikel 2.1 lid 2 Vr wordt bepaald dat ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verzekerd dient te zijn dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwblok/bestemmingsvlak waarbinnen het bouwen van gebouwen is toegestaan.

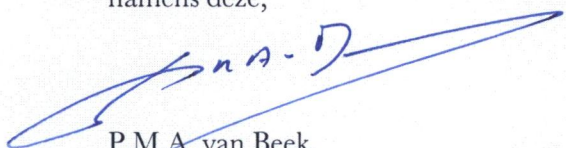
Daarenboven zijn wij van mening dat de gebouwen, welke indicatief zijn opgesomd in artikel 12 van het plan, veel te algemeen zijn omschreven en geen recht doen aan het gewenste karakter van het landgoed. Dit achten wij in strijd met artikel 11.5 van de Vr.

Conclusie

Wij achten het plan, zoals het nu in ontwerp voorligt op bovengenoemde punten strijdig is met de Verordening ruimte. Wij dringen er op aan om het plan op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

AANTEKENEN R205544010

Aan de Raad van de gemeente Best
Postbus 50
5680 AB BEST



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg



PI12-02805

PER TELEFAX: 0499-360 232

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
23 april 2012
Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed
Kleinbroek'

Ons kenmerk
R205544010
Uw kenmerk

Behandeld door
Mw. mr. G.H. Blom
Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Aanwezig maandag t/m donderdag

Geachte Raad,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Kleinbroek' ter inzage gelegd. Maatschap J.L.A.T. van de Sande, de heer J.L.A.T. van de Sande en mevrouw P.C.C.H. van de Sande, gevestigd aan de Liempdseweg 5, 5682 PL in Best zijn het hier niet mee eens. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënten exploiteren een melkveebedrijf aan de Liempdseweg 5 te Best van wezenlijke aard en omvang. Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om in de directe nabijheid van het bedrijf van cliënten een landgoed te realiseren. Volgens de publicatie komen er op het landgoed twee nieuwe woningen en twee te herbouwen (voormalige bedrijfs)woningen, een langgevelboerderij en wordt er nieuwe natuur gerealiseerd.

Cliënten stellen zich op het standpunt dat het voor hun bedrijfsvoering niet wenselijk is dat op een dergelijk korte afstand woningen en nieuwe natuur worden gerealiseerd. Hierbij merken cliënten op dat zij niet volledig tegen dit plan zijn, maar zij hebben hun bedenkingen bij een aantal dingen alsmede willen zij een aantal voorstellen doen die hun bezwaren weg kunnen nemen als het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Dat is dan ook de reden dat cliënten deze zienswijze willen indienen.

Ligging plangebied en melkveebedrijf

Ten opzichte van de ligging van het bedrijf van cliënten wordt aan de zijde van Best nu al de woonwijk 'Steegse Velden' gerealiseerd. Cliënten verwachten dat er in de toekomst zal worden geklaagd over onder andere het landbouwverkeer wat te maken heeft met de bedrijfsvoering van cliënten.

Vervolg op de brief van
23 april 2012

Bestemd voor

Bladnummer
2

Indien aan de andere zijde van het melkveebedrijf van cliënten dan ook het gewenste landgoed wordt gerealiseerd, komt het bedrijf van cliënten volledig tussen burgerbebouwing te liggen. Cliënten willen wel de garantie dat zij hun melkveebedrijf kunnen uitoefenen en dat zij daarbij niet gehinderd worden door de aanwezigheid van burgerwoningen of natuur, ook op de lange termijn.

Nieuwe natuur

Verder hebben cliënten toch wel bezwaren tegen de realisatie van nieuwe natuur zo dicht bij hun bedrijf. Cliënten zijn niet tegen de natuur, maar de afgelopen jaar hebben zij al problemen gehad met vossen die een pasgeboren kalf hadden aangevreten. Het kalf hebben cliënten moeten laten inslapen door de veearts, omdat het veel pijn leed. Tevens kan geen aanspraak worden gemaakt voor geleden schade uit het Faunafonds, omdat op de grond van cliënten vrij op vossen vrij mag worden gejaagd. Enkel op grond van Brabants Landschap mag niet worden gejaagd, waardoor dit een kweekvijver is voor vossen. De kans op zulke incidenten wordt alleen maar vergroot als de 'natuur' dichter bij het hun bedrijf komt te liggen.

Tevens brengt de realisatie van nieuwe natuur overlast van onkruid met zich mee en ook dat is niet wenselijk voor de teelt van landbouwgewassen op de gronden van het bedrijf. Cliënten proberen momenteel zo milieuvriendelijk mogelijk te produceren door het gebruik van zo min mogelijk gewasbeschermingsmiddelen. Dat kan niet meer als de overlast van onkruiden groter wordt, dat kan het doel niet zijn.

Grondwaterpeil

Het is voor cliënten niet duidelijk of er in verband met de realisatie van dit landgoed ook wijzigingen worden aangebracht in het grondwaterpeil in de omgeving. Het grondwaterpeil kan in ieder geval niet omhoog, want dat gaat ten koste van de teeltmogelijkheden op de grond van cliënten.

Voorwaarden realisatie landgoed

Naast de verwachting van overlast en beperkingen in de bedrijfsvoering, vraag ik mij af ook af of er wel daadwerkelijk wordt voldaan aan de vereisten om een landgoed op deze locatie te realiseren.

Op grond van de regeling van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is het vestigen van een nieuw landgoed alleen mogelijk als dit minimaal een omvang heeft van 10 hectare. Het is niet duidelijk of er daadwerkelijk 10 hectare beschikbaar is. Op de plankaart is namelijk ook de waterloop met bijbehorende grond ingetekend, maar die is eigendom van het waterschap. Verder wordt er ook grond betrokken bij het landgoed die in de EHS ligt en er worden voormalige bouwblokken meegenomen in de berekening.

Vervolg op de brief van
23 april 2012

Bestemd voor

Bladnummer

3

Ik ben van mening dat deze oppervlakte aan grond niet bij het landgoed mogen worden betrokken en dat dus niet wordt voldaan aan het vereiste van 10 hectare. Tevens staat in de Verordening ruimte vermeld dat per wooneenheid 5 hectare nieuw landgoed aanwezig moet zijn, waarvan 2,5 hectare nieuwe natuur. Met de aangegeven beschikbare hectares, wordt aan deze voorwaarde ook niet voldaan. Het realiseren van een landgoed op deze locatie kan dan ook niet aan de orde zijn.

Aantal woningen

Ook is niet duidelijk hoeveel woningen er nu gaan komen op het landgoed. Zijn het nu vijf of zes woningen. Uitgaande van publicatie zou het gaan om vijf woningen gaan, maar op grond van het ontwerpbestemmingsplan lijkt het om zes woningen te gaan. Tevens is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat de mogelijkheid bestaat de bestaande langgevel boerderij te splitsen. Dan zouden er zes wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Cliënten zijn van oordeel als dat het geval is, er dan niet wordt voldaan aan de vereisten voor het realiseren van een landgoed op deze locatie.

Mogelijke alternatieven

Zoals al aangegeven zijn cliënten niet zo blij met deze ontwikkeling nabij hun bedrijf. Mocht u ondanks de voorgaande zienswijze toch tot de conclusie komen dat dit ontwerpbestemmingsplan in stand kan blijven, dan hebben cliënten een aantal mogelijke alternatieven die het plan voor hen wel minder bezwaarlijk maken. Cliënten hebben een situatieschets gemaakt welke is bijgevoegd (zie bijlage 1).

Nieuwe natuur en ligging agrarische grond

Cliënten geven er de voorkeur aan om de nieuwe natuur en bos zover mogelijk tegen de bestaande bosgrond aan de andere zijde van het landgoed plaatsen. Dat is eigendom van Stichting Brabants Landschap. Verder verzoek cliënten om de agrarische bestemming van de grond zoveel mogelijk aan te sluiten aan de grond van cliënten.

Parkeerverbod

Cliënten stellen voor een parkeerverbod in de Kruisbeemdenweg en Liempdseweg te realiseren. De straten worden namelijk te smal voor het landbouwverkeer als er ook nog mag worden geparkeerd langs deze wegen. Op het landgoed kan voor parkeergelegenheid worden gezorgd. Dit is ook bij Stichting Brabants Landschap gedaan.

Vervolg op de brief van
23 april 2012

Bestemd voor

Bladnummer

4

Wandelpaden

Verder worden er nog wandelpaden aangelegd op het landgoed. Als deze zoveel mogelijk richting het bestaande bos worden gelegd dan hebben cliënten daar verder ook geen last van. Dit ook om te voorkomen dat de gronden van cliënten als uitlaatplaats wordt gebruikt voor honden. Hondenpoep brengt zeer vaak de ziektekiemen voor de ziekte Neospora met zich mee, met als gevolg dat de koeien van cliënten vroegtijdig hun nog niet geboren kalf gaan verwerpen, het dood geboren wordt enzovoort.

Bebording

Cliënten vragen ook om duidelijke borden te plaatsen dat honden altijd aangelijnd moeten zijn. Ook in de Kruisbeemdenweg.

Bomen

Op het landgoed moeten ook nog bomen worden geplaatst. Cliënten verzoeken om deze niet te plaatsen aan de zijde van de Kruisbeemdenweg, dan wel zo laag mogelijk (knotwilgen). Dit vanwege het feit dat hoge bomen veel schaduwwerking tot gevolg hebben en daardoor opbrengstderving. De eigenaar van het landgoed heeft in het verleden om deze reden zelf de bomen verwijderd in verband met opbrengstderving op zijn grond.

Hekwerk

Cliënten stellen als laatste voor een hekwerk aan de zijde van het landgoed wat is gelegen aan de Kruisbeemdenweg. Het hekwerk mag ook aan de zijde van de grond van cliënten worden gerealiseerd, langs de Kruisbeemdenweg. Hierdoor wordt ook het hondenprobleem tegengegaan. Dit om ongewenste schades/ziektes door wild uit het landgoed op gronden van het bedrijf van cliënten komen. De eigenaar van het landgoed heeft zijn varkensbedrijf verplaatst. In het verleden bij de aanleg van het wildviaduct over de A2 heeft hij een rechtszaak aangespannen tegen Rijkswaterstaat in verband door schade van wild. Hij heeft toen een vergoeding ontvangen voor aangeschaft hekwerk rond zijn gehele bedrijf. Dit hekwerk is echter nooit geplaatst. Doordat dit hekwerk nooit is geplaatst hebben cliënten op dit moment veel overlast van wildschade.

Waardevermindering bedrijf

Cliënten vrezen dat als het ontwerpbestemmingsplan op deze wijze wordt vastgesteld hun bedrijf in waarde zal dalen. Cliënten zijn dan ook van plan als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

Vervolg op de brief van
23 april 2012

Bestemd voor

Bladnummer
5

Verzoek

Namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Vragen?

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R205544010 te vermelden?

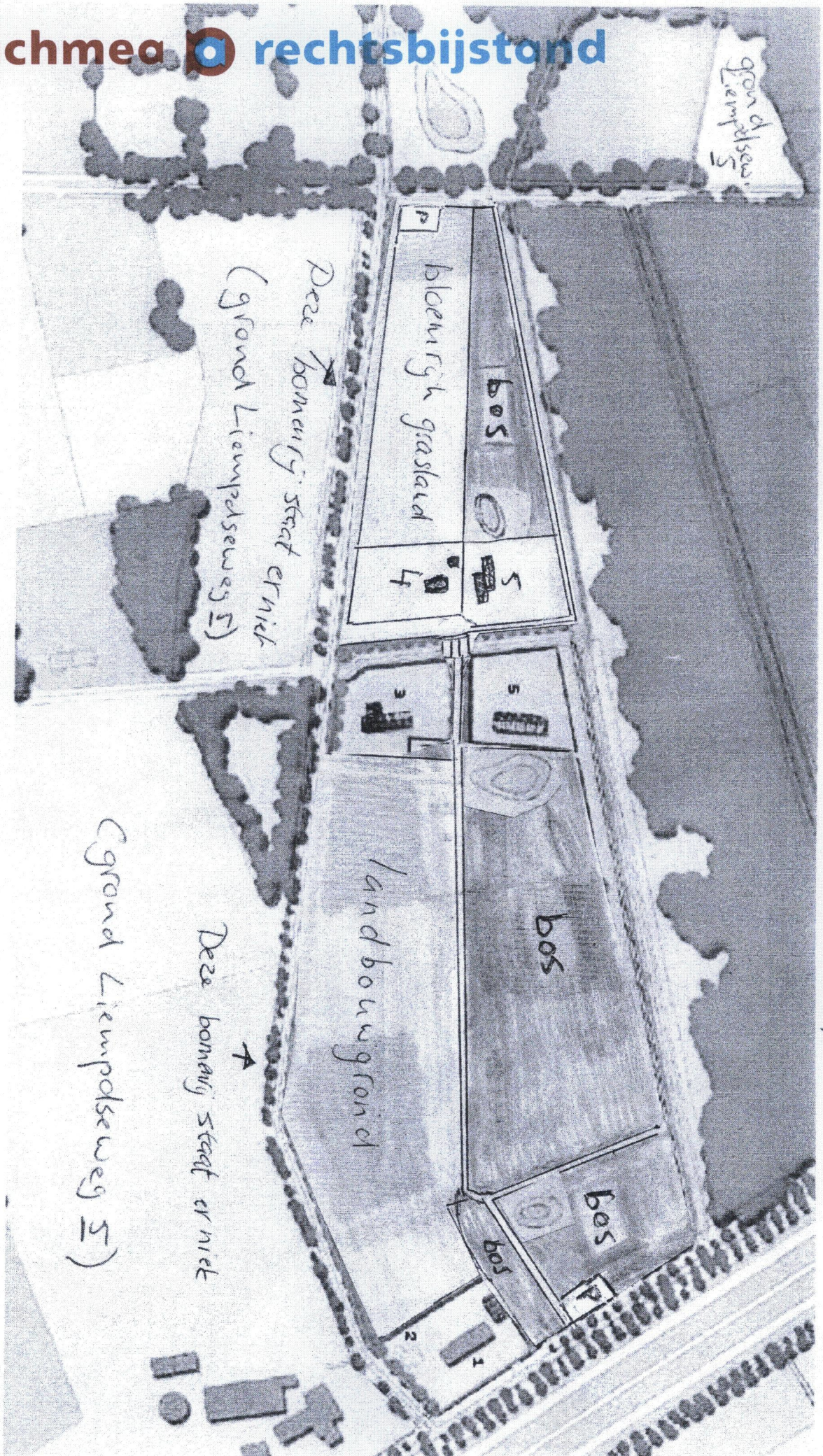
Hoogachtend,

Mw. mr. G.H. Blom
jurist Bestuursrecht

Bijlage:

1. Situatieschets

Bijlage 1



P = parkeerplaats