

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan Strikland Oost.

Nummer:

9b.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2011;

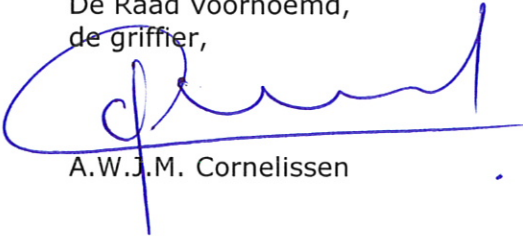
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende en aldus gewaarmerkte bijlage 1;
2. ongegrond te verklaren de zienswijzen ingebracht door:
 - J.G.H. de Vaan, Oeffeltseweg 21a, 5835 BB Beugen;
 - C. de Vroome en A. Verdijk, Oeffeltseweg 21, 5835 BB Beugen;
3. gedeeltelijk gegrond te verklaren de zienswijzen ingebracht door:
 - De heer en mevrouw Maassen, Heiveldsestraat 1b, 5835 CW te Beugen;
 - Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch;
4. Een aantal ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit horende en als zodanig gewaarmerkte bijlage II;
5. Het bestemmingsplan 'Strikland Oost' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage 1 en bijlage II;
6. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 26 mei 2011.

De Raad voornoemd,
de griffier,



A.W.J.M. Cornelissen

de voorzitter,



K.W.T. van Soest

Bijlage 1: Beoordeling zienswijzen

A. Ontvankelijkheid

Vanaf 15 december 2010 tot en met 25 januari 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Strikland Oost' ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom als zienswijze ontvankelijk. De zienswijzen zijn ingebracht door:

1. De heer en mevrouw Maassen, Heiveldsestraat 1b, 5835 CW te Beugen, ingekomen op 20 januari 2011;
2. J.G.H. de Vaan, Oeffeltseweg 21a, 5835 BB Beugen, ingekomen op 19 januari 2011;
3. C. de Vroome en A. Verdijk, Oeffeltseweg 21, 5835 ingekomen op 19 januari 2011;
4. Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch, ingekomen op 25 januari 2011;

B. Beoordeling

1. De heer en mevrouw Maassen, Heiveldsestraat 1b, 5835 CW te Beugen, ingekomen op 20 januari 2011;

Inhoud:

In de zienswijze worden een aantal punten aangehaald. Deze punten worden achtereenvolgens behandeld.

Ad 1: Het bestemmingsplan leidt tot een afname van de opbrengst van de boomkwekerij van de heer en mevrouw Maassen. Door de natuur aanleg aangrenzend aan het perceel van Maassen zal er wildschade en onkruid- en ziekteverspreiding plaatsvinden. Dit zal leiden tot inkomensderving en een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de (boom)kwekerij. Omdat de kwekerij in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt is er ook strijd met het provinciaal beleid (Rood voor groen; nieuwe landgoederen in Brabant). Ook wordt aangegeven dat als gevolg van de milieuzonering van bedrijven in de omgeving het bestemmingsplan 'Strikland Oost' niet uitvoerbaar is;

Ad 2: In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 2,1 dat een deel van het plangebied in gebruik is als boomkwekerij. Dit is onjuist. De gronden die in gebruik zijn als boomkwekerij, zijn geen onderdeel van het plangebied;

Ad 3: In de gebiedsvisie De Vilt staat dat de boomkwekerij en de varkenshouderijen rondom De Vilt een negatieve invloed kunnen hebben op het natuurlijk milieu van De Vilt. Aangegeven wordt dat de gemeente Boxmeer alleen medewerking moet verlenen aan een bestemmingsplanwijziging wanneer er een definitieve zekerheid is omtrent de gehele bestemmingsplanwijziging van de zuidrand van De Vilt van agrarische doeleinden naar landgoed;

Ad 4: Aangegeven wordt dat de initiatiefnemer niet voldoet aan de inspanningsverplichting zoals die genoemd zijn in het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen reëel voorstel gedaan tot verwerving van de gronden.

Behoort bij raadsbesluit d.d. 26. mei 2011

Mij bekend,
De Griffier,

(A.W.J.M. Cornelissen)

Beoordeling:

Ad 1: De kwekerij en het landgoed Strikland Oost zijn gesitueerd direct ten zuiden van de natte natuurplek De Vilt. Beiden zijn gesitueerd binnen de beschermingszone van De Vilt. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' hebben de percelen ten zuiden van de Vilt de bestemming 'Groene Hoofdstructuur – agrarisch gebied met natuurwaarden'. De gronden zijn verder o.a. aangeduid als 'hydrologisch waardevol'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' staat dat de gronden bestemd zijn voor behoud en herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden. Met de ontwikkeling van het landgoed worden de landschappelijke waarden beter behouden en versterkt. De situering van een kwekerij binnen de bestemming 'GHS – agrarisch gebied met natuurwaarden' brengt met zich mee dat de kans bestaat dat gronden in de directe omgeving worden omgezet naar natuur. In dit geval gaat het hier om een aanvaardbaar maatschappelijk risico.

De gemeente Boxmeer vindt het belangrijk dat de gronden die zijn gelegen in de beschermingszone geen negatieve invloed hebben op de beschermingszone rondom De Vilt. Door het omzetten van agrarisch bouwland naar de natuur wordt De Vilt beter beschermd. Omdat de kwekerij is gesitueerd nabij De Vilt zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de kwekerij al beperkt. Deze beperking wordt niet versterkt door het landgoed.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt twee nieuwe woningen mogelijk deze woningen zijn op ruime en voldoende afstand gelegen van bedrijven in de omgeving. De nieuwe woningen zijn gelegen op een passende en verantwoorde afstand van bedrijven in de omgeving.

Ad 2: De kwekerij maakt geen onderdeel uit van het landgoed. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan is niet juist. Dit zal aangepast worden;

Ad 3: De visie die is opgesteld voor de zuidrand van De Vilt heeft o.a. tot doel om negatieve invloeden op De Vilt te beperken en te saneren en gewenste ontwikkelingen als natuur en toerisme en recreatie te stimuleren. De visie kan gezien worden als een kapstok waar verschillende plannen aan opgehangen kunnen worden. Het bestemmingsplan Strikland Oost is een van de plannen die past binnen de visie;

Ad 4: De verwerving van de grond van Maassen is een zaak tussen de initiatiefnemer en Maassen zelf. De gemeente Boxmeer is bereid om eventuele verplaatsing te faciliteren, maar heeft geen financiële middelen tot zijn beschikking. Voor het bestemmingsplan Strikland Oost is het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer de grond van Maassen verworft.

Voorstel:

Ad 1, ad 3 en ad 4 ongegrond verklaren.

Ad 2 gegrond verklaren. De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden.

- 2.** J.G.H. de Vaan, Oeffeltseweg 21a, 5835 BB Beugen, ingekomen op 19 januari 2011;

Inhoud:

In de zienswijze worden een aantal punten aangehaald. Deze punten worden achtereenvolgens behandeld.

Ad 1: Verzoek om het perceel tussen Strikland Oost en de Oeffeltsseweg, Strikland-West en de Zuidrand toe te voegen aan het bestemmingsplan;

Ad 2: Verzoek om meer ruimte in het bestemmingsplan op te nemen voor moderne bebouwing en voorschriften ten behoeve van energieneutraal bouwen;
Ad 3: Uit het plan is onvoldoende duidelijk welke beplanting wordt aangelegd en hoe de beplanting beheerd wordt. Aangegeven wordt of hier meer duidelijkheid over gegeven kan worden.

Beoordeling:

Ad 1: In het bestemmingsplan Strikland Oost is een visie opgenomen voor De Vilt. Deze visie geeft aan dat er mogelijkheden zijn om meerdere landgoederen te realiseren en nog meer agrarische grond om te zetten naar natuur. De gemeente Boxmeer wil deze plannen graag faciliteren, maar is afhankelijk van particulier initiatief. Met deze visie geeft de gemeente Boxmeer de gewenste ontwikkeling rondom de zuid/zuidwest rand van De Vilt aan. De gemeente Boxmeer had graag gezien dat het landgoed ten zuiden van De Vilt een groter oppervlakte had gekregen. Echter, de gemeente Boxmeer heeft geen middelen om dit te realiseren en is afhankelijk van particuliere initiatieven.

Ad 2: De initiatiefnemer heeft zelf een grote hand in de richtlijnen voor de bebouwing op het landgoed. In dit geval is gekozen voor klassieke architectuur van de T-boerderij. De gemeente Boxmeer kan zich vinden in de voorgestelde bebouwing. De gemeente Boxmeer is, net als de initiatiefnemer, een voorstander van duurzaam bouwen. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om hier bindende voorschriften voor op te nemen. Het is aan de initiatiefnemer zelf om te besluiten of er energiezuinig gebouwd gaat worden.

Ad 3: Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan was de precieze inrichting van het landgoed nog niet bekend. Ondertussen is in samenwerking met Brabants Landschap een inrichtingsplan uitgewerkt. Dit inrichtingsplan zal toegevoegd worden aan het bestemmingsplan. In de overeenkomst die met de initiatiefnemer zal worden afgesloten zal worden afgedwongen dat het landgoed wordt ingericht en beheerd conform het inrichtingsplan. Het uitgangspunt bij het ontwerp van het landgoed is om de karakteristieke rand van akkers, die als een schil tussen de oude Maasarm en het dorp ligt, open te laten. Een afwisselend patroon van akkers, bloemrijke graslanden, boomgaarden en weides vormt de basis voor het ontwerp.

Voorstel:

Ad 1 en Ad 2 ongegrond verklaren.

Ad 3 gegrond verklaren. Het inrichtingsplan zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer worden harde afspraken gemaakt over de aanleg van natuur en het beheer van het landgoed.

- 3.** C. de Vroome en A. Verdijk, Oeffeltseweg 21, 5835 ingekomen op 19 januari 2011;

Inhoud:

De zienswijze heeft een meer algemeen karakter. In de zienswijze wordt aangegeven dat het beter was geweest om een groter gebied tot landgoed om te zetten;

Beoordeling:

In het bestemmingsplan Strikland Oost is een visie opgenomen voor De Vilt. Deze Visie geeft aan dat er mogelijkheden zijn om meerdere landgoederen te

realiseren en nog meer agrarische grond om te zetten naar natuur. De gemeente Boxmeer wil deze plannen graag faciliteren, maar is hier mede afhankelijk van particulier initiatief. De gemeente Boxmeer had graag gezien dat het landgoed ten zuiden van de Vilt een grotere oppervlakte had gekregen. Echter, de gemeente Boxmeer heeft geen middelen om dit te realiseren en is afhankelijk van particuliere initiatieven.

Voorstel:

Zienswijze ongegrond verklaren.

4. Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch, ingekomen op 25 januari 2011;

Inhoud:

In de zienswijze worden een aantal punten aangehaald. Deze punten worden achtereenvolgens behandeld.

Ad 1: Door de provincie Noord Brabant wordt aangegeven dat de bebouwing in het landgoed onvoldoende is geclusterd en de afstand tot de kern van Beugen te groot is.

Ad 2: In de zienswijze wordt aangegeven dat doordat binnen de bestemming 'tuin' bebouwing wordt toegestaan er te verspreid bebouwing mogelijk wordt gemaakt;

Ad 3: Doordat er binnen de bestemming 'agrarisch met waarden' een paardenstal mogelijk wordt gemaakt, wordt er te verspreid bebouwing mogelijk gemaakt;

Ad 4: In het ontwerpbestemmingsplan is geen inrichtingsplan opgenomen. Daarnaast is er geen overeenkomst met de initiatiefnemer bekend bij de provincie. Hierdoor is er onvoldoende onzekerheid over de realisatie van de natuur;

Ad 5: het ontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende zekerheid dat het landgoed openbaar toegankelijk is;

Beoordeling:

Ad 1: De twee landgoedwoningen zijn naar de mening van de gemeente Boxmeer wel degelijk geclusterd. De afstand tussen beide woonbestemmingen is ongeveer 33 meter. Het landgoed is in totaal meer dan 10 hectare. Gezien de allure van een landgoed is de gemeente Boxmeer van oordeel dat een afstand van 33 meter alleszins redelijk is. De landgoedwoningen zijn gesitueerd in de nabijheid van de bebouwde kom, maar grenzen hier niet aan. De gemeente Boxmeer ziet niet in waarom de landgoedwoningen meer naar de kern Beugen geplaatst zouden moeten worden. In artikel 11.5 van de Verordening Ruimte staat ook niet dat de landgoedwoningen in de nabijheid van een dorpskern gesitueerd moeten zijn. Wanneer gekeken wordt naar de directe omgeving van het landgoed zijn er meerdere woningen die niet direct aan de weg zijn gesitueerd, maar verder van de weg zijn gesitueerd en ontsloten worden door een inrit;

Ad 2: Het bestemmingsplan maakt twee landgoedwoningen mogelijk. De landgoedwoningen worden mogelijk gemaakt binnen een bouwblok van 5000 m². In totaal ontstaat er dus 10000 m² privaat terrein. Het overige wordt openbaar opengesteld. Dit is ruim 90 %. Het bouwblok is opgesplitst in een bestemming 'wonen' en in een bestemming 'tuin'. Binnen de bestemming 'wonen' zal de woning opgericht moeten worden en wordt de mogelijkheid geboden voor het

oprichten van bijgebouwen. Binnen de bestemming 'tuin' bestaat een beperkte mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen. Op deze manier wordt de bebouwing van de landgoedwoningen geclusterd en voor een groot deel beperkt tot de helft van het totale private terrein;

Ad 3: In het ontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' een paardenstal op te richten. Deze mogelijkheid zal uit het bestemmingsplan gehaald worden.

Ad 4: Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan was de precieze inrichting van het landgoed nog niet bekend. Ondertussen is in samenwerking met Brabants Landschap een inrichtingsplan uitgewerkt. Dit inrichtingsplan zal toegevoegd worden aan het definitieve bestemmingsplan. In de overeenkomst die met de initiatiefnemer zal worden afgesloten zal worden afgedwongen dat het landgoed wordt ingericht en beheerd conform het inrichtingsplan. Het uitgangspunt bij het ontwerp van het landgoed is om de karakteristieke rand van akkers, die als een schil tussen de oude Maasarm en het dorp ligt, open te laten. Een afwisselend patroon van akkers, bloemrijke graslanden, boomgaarden en weides vormt de basis voor het ontwerp.

Ad 5: Zoals eerder aangegeven wordt het inrichtingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit inrichtingsplan waarborgt de toegankelijk van het landgoed. Door middel van een wandel- en een fietspad wordt het landgoed toegankelijk.

Voorstel:

Ad 1, Ad 2 en ad 4 ongegrond.

Ad 3 gegrond. De mogelijkheid om een paardenstal binnen de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden' op te richten zal worden geschrapt;

Ad 5 gegrond. Het inrichtingsplan wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het inrichtingsplan waarborgt de toegankelijk van het landgoed.

Bijlage II: ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Strikland Oost'.

Mede naar aanleiding van zienswijzen die zijn binnengekomen en naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld. Het gaat om drie aanpassingen aan en op de plankaart.

Aanpassingen op de plankaart:

1. Aan de noordkant wordt het landgoed vergroot. Door deze vergroting ontstaat er een logische grens tussen het gebied dat is aangeduid als EHS-nieuwe natuur en het landgoed. Over een breedte van ongeveer 160 meter zal de grens van de plankaart naar het noorden opschuiven. De bedoeling is dat de plankaart aansluit op de bestaande weg (Helbroekseweg) zodat het wandelpad aan de westzijde van het landgoed in zijn geheel in het bestemmingsplan komt te liggen. Het perceel dat is aangewezen als EHS nieuwe natuur maakt weliswaar geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar zal wel worden meegenomen worden bij de inrichting van het landgoed;
2. Aan de zuidoostkant van het landgoed zal een deel van de gronden van de plankaart verwijderd worden. Het gaat om een perceel van ongeveer 30 meter breed en 30 meter diep.

Aanpassingen in de planregels:

1. In de planregels voor 'wonen' staat in artikel 7.2.2 sub c onderdeel 2 dat de goothoogte niet meer mag zijn dan 4 meter. Dit wordt aangepast. De goothoogte zal worden aangepast in 5 meter.

Behoort bij raadsbesluit d.d. 26 mei 2011.

Mij bekend,
De Griffier,

(A.W.J.M. Cornelissen)