



Landgoed Heijbroeck

Verslag inspraakreacties

Datum : 21 januari 2013

Auteurs : L. van Nierop

Opdrachtgever : E. van Loon

VOORWOORD

In opdracht van Dhr. E. van Loon is door Bureau van Nierop een verslag opgesteld van de inspraak rondom het bestemmingsplan Landgoed Heijbroeck.

Het rapport werd opgesteld door L. van Nierop

Riethoven, 21 januari 2013

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1: Reactie Provincie Noord-Brabant	4
Hoofdstuk 2: Reactie Waterschap de Dommel	7
Hoofdstuk 3: Verwerking reacties.....	10

Hoofdstuk 1: Reactie Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant	
Het college van burgemeester en wethouders van Eersel Postbus 12 5520 AA EERSEL	GEMEENTE EERSEL 12 SEP. 2012 Afd. RU DBG. 12ik.2349
VERZONDEN 11 SEP. 2012	
Onderwerp Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan "Herziening Landgoed Heijbroeck" Geacht college, In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan "Herziening Landgoed Heijbroeck". In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. 1. Planbeschrijving Op 9 februari 2010 is het bestemmingsplan "Landgoed Heijbroeck" vastgesteld voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Verordening ruimte. De nu voorliggende herziening van dit plan kent een vergroting van het plangebied, een vergroting van de te bouwen landhuizen en een grotere verspreiding van de landhuizen over het landgoed. 2. Provinciale belangen De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tegelijkertijd zijn en zullen de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen worden vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op beide documenten. Thema Algemeen In de toelichting bij het plan en de uiteenzetting van het provinciaal beleid wordt geen melding gemaakt van de vigerende Verordening ruimte 2012.	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 Datum 7 september 2012 Ons kenmerk C2076992/3268194 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.

Met name artikel 11.5 "Regels voor landgoederen" is van redactie gewijzigd.

Datum

5 september 2012

Ons kenmerk

C2076992/3268194

Thema Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In het bestemmingsplan is een bestemmingsvlak voor 'Wonen' opgenomen dat niet voldoet aan het principe van een zorgvuldig ruimtegebruik, zoals dat is verwoord in artikel 2.1 Vr. Wij doelen hier op het meest oostelijk gelegen bestemmingsvlak voor "Wonen". Dit bestemmingsvlak kent een groot ruimtebeslag. De relatie tussen de omvang van het bestemmingsvlak en de beoogde kwaliteitsverbetering wordt in het plan niet nader gemotiveerd. Bovendien is dit bouwvlak deels in de EHS gelegen.

Thema Ecologische Hoofdstructuur

Door het plangebied loopt "De Run" als waterloop. Rondom deze waterloop is een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen gelegen alsook het zoekgebied voor ecologische verbindingzone en de EHS. Deze aanduidingen zijn zowel op de verbeelding als in de regels behorend bij het plan niet verwerkt. Hierdoor worden onze provinciale belangen en doelen onvoldoende beschermd dan wel bewerkstelligd.

Thema Water

Op de verbeelding en in de regels is een dubbelbestemming "Waterstaat" opgenomen. De gronden waaraan deze dubbelbestemming is toegekend dekken echter niet de gebieden waaraan in de Verordening ruimte de aanduidingen "Regionaal waterbergingsgebied" en "Reserveringsgebied waterberging". Binnen deze gebieden zijn activiteiten welke een invloed kunnen hebben op het waterbergend vermogen niet rechtstreeks toegestaan. Door binnen deze gebieden o.a. te voorzien in de bestemmingen "Verkeer" en "Wonen" worden activiteiten toegestaan welke wel een direct effect kunnen hebben op het waterbergend vermogen. Het plan handelt op deze punten in strijd met art. 5.2 en 5.3 Vr.

Thema Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Om medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van een nieuw landgoed moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 11.5 Vr.

In art. 11.5 lid 1 is bepaald dat er sprake moet zijn van een ruimtelijk functionele eenheid.

Art. 11.5 lid 2 onder c is bepaald dat er niet alleen sprake moet zijn van een karakteristieke verschijningsvorm van allure, maar ook van een situering en omvang van de woonbebouwing passend bij aard en karakter van het landgoed. Tevens wordt hierin bepaald dat er sprake moet zijn van een zoveel mogelijk geconcentreerd opgerichte bebouwing, welke niet in de EHS kan worden gerealiseerd.

In art. 11.5 lid 2 onder j is bepaald dat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet afhankelijk kan zijn van middelen die beschikbaar zijn op grond van enige subsidieregeling.



Voor de hier vernoemde punten zijn wij van mening dat de toelichting onvoldoende verantwoordt dat aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan.

Datum

5 september 2012

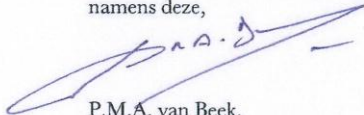
Ons kenmerk

C2076992/3268194

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



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



Hoofdstuk 2: Reactie Waterschap de Dommel

Gemeente Eersel
De heer P. Kieboom
Postbus 12
5520 AA EERSEL

Boxtel	: 16 juli 2012	behandeld door	: Marinka de Wit
ons kenmerk	: Z15428/U14605	doorkiesnummer	: (0411) 618 479
uw kenmerk	: e-mail 1 juni 2012	e-mailadres	: MdWit@dommel.nl
onderwerp	: reactie voorontwerp	bijlagen	: -
	bestemmingsplan Herziening verzonden		:
	Landgoed Heijbroeck te Eersel		

Geachte heer Kieboom,

Op 1 juni 2012 ontvingen wij van u het voorontwerp bestemmingsplan Herziening Landgoed Heijbroeck te Eersel. Hierbij mag ik gebruik van de mogelijkheid om mijn reactie op het plan te geven.

In het voortraject heeft er te aanzien van het plan overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en het waterschap. In het nu voorliggende plan zijn mij nog enkele zaken opgevallen waarvoor ik uw aandacht vraag:

1. Het plangebied is gelegen in een bestaand inundatiegebied en een reserveringsgebied waterberging 2050. Binnen deze gebieden vinden werkzaamheden plaats welke een invloed hebben op het waterbergend vermogen van het gebied. Uit onderzoek is gebleken dat praktisch gezien alleen de gronden ten zuiden van De Run inunderen bij een T=100 peil van 25,60 m+NAP. Op de verbeelding is te zien dat de begrenzing van het waterbergingsgebied is verschoven.
In dit bestemmingsplan dient de compensatie nader te worden uitgewerkt. Hierbij moet minimaal duidelijk worden hoeveel m³ water er in de huidige situatie bij een peil van 25,60 m+NAP binnen het plangebied kan worden geborgen. Dit bergend vermogen dient in de toekomstige situatie minimaal te worden teruggebracht. Dit dient door middel van een omschrijving met dwarsprofielen nader te worden onderbouwd.
2. In paragraaf 5.2.1 ontbreekt momenteel relevant waterbeleid. Ik verzoek u hier minimaal ons derde waterbeheerplan, en de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" op te nemen.



3. De riooltransportleiding zoals deze momenteel op de verbeelding wordt weergegeven mag deels komen te vervallen (zie bijlage 1).
4. In de waterparagraaf zie ik graag concreet de omgang met vuil water benoemd.
5. De bouwhoogtes/ontwateringsdiepte van de nieuwe woningen ontbreken in de waterparagraaf.
6. De locatie van de bergingsvoorzieningen van de woningen zie ik graag op tekening aangegeven.
7. Binnen het plan wordt een nieuwe meander voor de Run gerealiseerd. Profielen met daarop aangegeven de ligging van onderhoudspaden en details van de nieuwe meander ontbreken. Deze dienen alsnog te worden toegevoegd. Uitgangspunt hierbij is dat het natte profiel niet wordt verkleind of vergroot.
8. De 25- meter meanderzone aan beide zijdes van de Run zie ik graag als aanduiding, met het bijbehorende beschermingsregime op de verbeelding terugkomen.
9. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan zie ik graag een verwijzing opgenomen naar de watertoets in de bijlage van het plan.

Tot zo ver mijn inhoudelijke advies.

Voor de volledigheid wil ik u verzoeken de initiatiefnemer er op te wijzen dat men voor de werken een watervergunning op grond van de keur dient aan te vragen. De aanvraagformulieren zijn te vinden op onze website: www.dommel.nl → belastingen, vergunningen en regels → vergunningen → watervergunning.

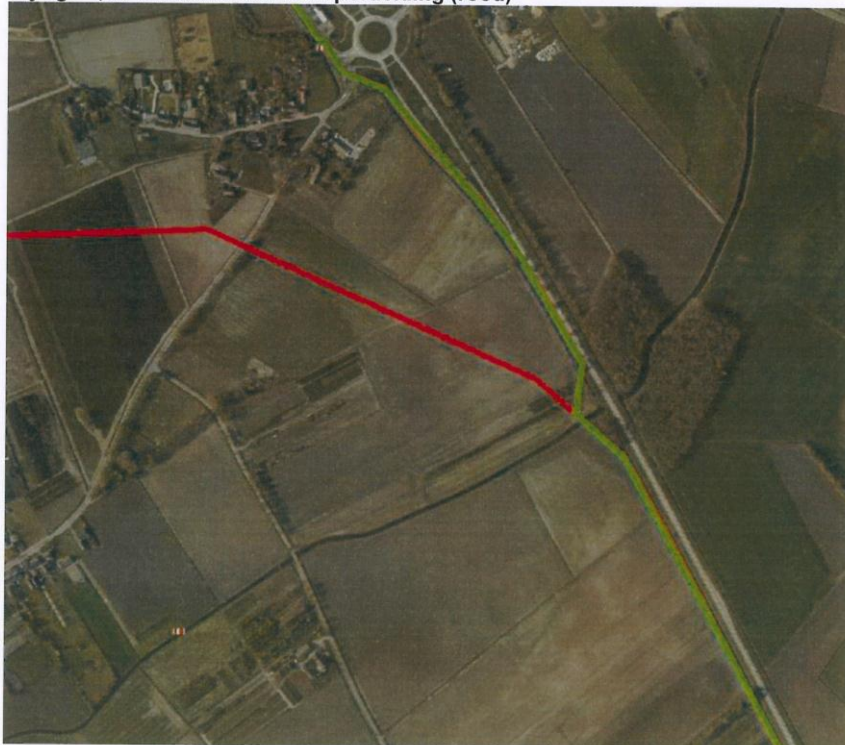
Ik ga ervan uit u hiermee te hebben voorzien van een helder advies.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Marinka de Wit, via doorkiesnummer (0411) 618 479.

Met vriendelijke groet,
Waterschap de Dommel

Edwin van der Schoot
procesmanager Externe planvorming

Bijlage 1, te vervallen riooltransportleiding (rood)



Hoofdstuk 3: Verwerking Reacties

Verwerking reactie provincie Noord-Brabant

- De redactie van de artikelen uit de Verordening Ruimte over landgoederen wordt aangepast omdat aan de verordening kleine zaken zijn aangepast.
- Voor de hoofdwoning is het bestemmingsvlak “wonen” aangepast waardoor verspreid liggende bijgebouwen niet meer mogelijk zijn. Het deel bij de woning behoudt de bestemming “wonen”, het andere deel krijgt de bestemming “tuin”. Het tuinhuis aan de achterzijde van het woonperceel is komen te vervallen.
- De inhoud van de hoofdwoning is door de initiatiefnemer kritisch bekeken en enigszins verkleind in de regels. In de toelichting is duidelijker beschreven dat bij de vormgeving van het landgoed een grote woning hoort. Dit past binnen de kaders van de verordening die voorschrijft dat op het landgoed “woningen van allure” moeten worden gerealiseerd.
- De verordening schrijft ook voor dat de woningen zoveel mogelijk geclusterd moeten worden. De ligging van de bouwvlakken en de inhoud van de gebouwen is echter zo gekozen dat de hoofdwoning een centrale positie in het landgoed inneemt. De andere twee woningen fungeren als poortwoningen, die conform een traditioneel landgoed aan de hoofdtoegangen van het landgoed zijn gelegen. Clustering van de woningen past niet binnen de aard en vormgeving van het landgoed. De provincie stemt in met spreiding van de woningen omdat het landgoed als totaliteit meer ruimtelijke kwaliteit biedt dan strikt noodzakelijk is volgens de verordening. Het landgoed is namelijk 50% groter dan vereist is voor drie woningen. Tevens wordt meer natuur gerealiseerd dan vereist is en worden een aantal waterdoelen (berging, ecologische verbindingszone) behaald.
- Waterloop de Run behoort tot ecologische hoofdstructuur (EHS). Een zone langs de beek is volgens de verordening een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen en een zoekgebied voor een ecologische verbindingszone (EVZ). Deze aanduidingen zijn zowel op de verbeelding als in de regels behorend bij het plan niet verwerkt.

In de toelichting wordt beschreven dat wel degelijk een EVZ wordt ontwikkeld. Het zuidelijke gedeelte van het landgoed wordt als natuur/verbindingszone ingericht. Aangezien het landgoed als totaal een grote impuls geeft voor natuur en landschap, is een verlegging van de EHS te verantwoorden. De EHS-begrenzing zal door de provincie worden aangepast in hun verordening als het bestemmingsplan is vastgesteld.

- Het plan sluit niet aan op de begrenzingen van reserveringsgebieden voor waterberging in de verordening. Langs de Run zijn moerasachtige laagten gepland en er komt een groot overstromingsgebied om piekafvoeren op te vangen met moerasbos en waterpartijen. De inrichting kan voorzien in meer dan de gewenste waterberging. Daarmee wordt aan de doelstellingen van de verordening voldaan. De zoneringen in de verordening zullen door de provincie worden aangepast.
- In de tekst wordt opgenomen dat geen gebruik wordt gemaakt van subsidies bij de ontwikkeling van het landgoed.

Verwerking reactie Waterschap De Dommel

- In de toelichting wordt het ontbrekende waterbeleid toegevoegd.
- Een riooltransportleiding is niet meer in gebruik en de beschermende regeling komt te vervallen.
- De waterbergingsgebieden voor de woningen zijn in de toelichting opgenomen.
- Het landgoed wordt gerealiseerd op een plek waar waterberging voorzien is. Het plan moet voldoen aan een minimale waterberging zoals die is opgenomen in de plannen van het waterschap. In de watertoets is uitvoerig beschreven en berekend aan de hand van de inrichtingsschets en een aantal dwarsprofielen wat het waterbergend vermogen van het zuidelijke gedeelte van het landgoed is.