

GEMEENTE GRAVE

Bestemmingsplan Hoogeweg 19

Afwegingsnota vooroverleg/inspraak/advies commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het bestemmingsplan Hoogeweg 19 heeft vanaf 7 mei t/m 18 juni 2015 6 weken op basis van de gemeentelijke inspraakverordening voor eenieder voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Tevens is het bestuurlijk vooroverleg (wettelijk verplicht) doorlopen. In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan:

1. provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Aa en Maas

Tevens is het plan op 18 mei 2015 voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In deze nota treft u aan:

- Deel A: afweging van de vooroverlegreacties
- Deel B: afweging advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Deel A: Afweging van de vooroverlegreacties

Reactie Provincie Noord-Brabant:

Beknopte weergave inhoud:

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels. Ten aanzien van het onderdeel EHS merkt de provincie het volgende op.

“In de toelichting van het bestemmingsplan (par. 4.3.2) wordt er van uitgegaan dat de artikelen 5.1 en 5.5 van de Verordening van toepassing zijn. Wij zijn evenwel van mening dat een herbegrenzing van de EHS niet noodzakelijk is omdat het bestemmingsplan geen uitbreiding van bebouwing mogelijk maakt maar wijziging van gebruiksmogelijkheden toelaat. Het noord-westelijk gedeelte van het plangebied (attentiegebied EHS) ondergaat geen wijziging evenals het beperkt gedeelte van de bestaande bebouwing.

Voorts achten wij de ligging van de (bestaande) mini-camping (beperkt deel binnen de EHS) geen beletsel”.

Conclusie

Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Afweging gemeente:

- Aanpassing van de begrenzing van de EHS zal uit het bestemmingsplan worden verwijderd.
- Standpunt van de provincie ten aanzien van het achterwege laten van de aanpassing van de begrenzing van de EHS zal in toelichting worden beschreven.
- Het initiatief dient landschappelijk te worden ingepast (conform het eerder aangeleverde beplantingsplan). Deze landschappelijke inpassing dient ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reactie Waterschap Aa en Maas:

Beknopte weergave inhoud:

Met betrekking tot het plan heeft het Waterschap een tweetal aandachtspunten. Verzocht wordt om deze in de toelichting en waar nodig in de verbeelding van het plan te verwerken.

1. Inundatiekans lager gelegen delen

Een belangrijk deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een lager gelegen gebied waar een relatief grote kans op inundatie bestaat (> ca. eens per 100 jaar). Van de bebouwde delen van het plan ligt alleen de hooiberg in dit lager gelegen gedeelte. In de plannen wordt deze omgezet naar een bed & breakfastappartement. Verzocht wordt om bij deze ontwikkeling rekening te houden met deze lagere ligging, bijvoorbeeld door een vloerpeil te hanteren dat aansluit bij de hoofdbebouwing aan de Hoogeweg 19, of door de keuze van inrichting en materiaal.

2. Natte natuurplel

De planlocatie bevindt zich in de natte natuurplel Hooge Raam – Halsche Beek. In het (vigerende) bestemmingsplan Buitengebied worden de hydrologische waarden van dit gebied geregeld in de dubbelbestemming 'Waterstaat-Attentiegebied EHS'. Deze dubbelbestemming is in het nieuwe plan voor de Hoogeweg 19 overgenomen. Op de verbeelding bij het concept is de bijbehorende golfmarkering echter niet zichtbaar waardoor niet duidelijk is waar de dubbelbestemming 'Waterstaat-Attentiegebied EHS' van toepassing is. Verzocht wordt om in het ontwerpplan voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat-Attentiegebied EHS' op te nemen.

Afweging:

1. Het bouwwerk waarin de Bed&Breakfast wordt gerealiseerd betreft een bestaand gebouw (dus met een bestaand vloerpeil en bestaande materialen). Het betreft slechts een gebruiksverandering. Wij zullen dan ook geen extra eisen gaan stellen als gevolg van ligging in het lager gelegen gebied.

2. In het ontwerpplan zal voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat-Attentiegebied EHS' opgenomen.

Conclusie:

Deze reactie leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Deel A: afweging advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Verslag commissie:

Op dit moment is er een bed & breakfast en een minicamping op Hoogeweg 19 aanwezig.

Het is de bedoeling dat de minicamping iets groeit tot maximaal 25 plaatsen.

Het agrarisch bedrijf heeft erg weinig uitbreidingsmogelijkheden. Vandaar dat de eigenaar zoekt naar een kleinschalige nevenfunctie.

Het perceel wordt heel specifiek bestemd. De minicamping wordt duidelijk aangeduid met een maximaal aantal kampeerplekken. Ook van de groepsaccommodatie en de bed & breakfast worden de vierkante meters vastgelegd. Het is dan op basis van het bestemmingsplan ook niet meer mogelijk om nog uit te breiden. Zowel de bebouwing als de gebruiksmogelijkheden worden heel specifiek opgenomen in het bestemmingsplan.

Vanwege de aanwezigheid van de ecologische hoofdstructuur en de begrenzing ervan, die moet worden aangepast, is er contact geweest met de provincie. Ter compensatie is aansluiting gezocht bij de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor komt er een inrichtingsplan en wordt geïnvesteerd in een groenere omgeving. Dit wordt gerealiseerd op eigen terrein en wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De commissie is in principe akkoord. De commissie wil nog wel graag de stukken per mail ontvangen. Mochten er naar aanleiding daarvan nog bezwaren zijn dan worden deze nog in dit verslag verwerkt.

Aanvullend Advies

Naar aanleiding van de toegestuurde stukken zijn er door de commissie geen op- of aanmerkingen gekomen.

Afweging gemeente:

Geen afweging noodzakelijk