

Gespreksverslag en reactie op voorstel

Aan: [X]

Van: Reg van den Berg

Onderwerp: gespreksverslag overleg n.a.v. inspraakreactie

In de periode 22 april 2020 tot en met 3 juni 2020 heeft de gemeente Rucphen het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2012, Landgoed Havikshorst' gepubliceerd. Eigenaar van de gronden binnen het plangebied en tevens initiatiefnemer van de planologische wijziging heeft de gemeente daartoe verzocht. Mommers Landgoedadvies staat de initiatiefnemer bij in het planologisch traject.

Naar aanleiding van de publicatie van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft [X] namens insprekers [1, 2, 3] een inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreactie heeft initiatiefnemer aanleiding gegeven om met [X] en insprekers in gesprek te treden. Ondergetekende heeft diens gevolgde de partijen uitgenodigd om met elkaar te verkennen of en hoe bezwaren mogelijk zouden kunnen worden weggenomen.

Op woensdag 1 juli 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen partijen.

Insprekers zijn primair tegen een ontwikkeling op basis van de nieuwe landgoederenregeling. Zij vrezen aantasting van hun woongenot, mede doordat naar hun idee de weg wordt opengezet naar bedrijfsmatige exploitatie en een aantrekkende werking op verkeer als gevolg van de ontwikkeling. Daarnaast kunnen zij zich niet vinden in de conclusies zoals omschreven in paragraaf 7.1 van de toelichting, te weten de omgevingsdialoog. Inspreker 1 heeft niet aangegeven waarschijnlijk geen zienswijze in te dienen. Insprekers 2 en 3 zijn niet benaderd door initiatiefnemer.

Wensen

In het gesprek is naar voren gekomen dat insprekers zich slechts zullen onthouden van het indienen van een zienswijze, indien het voorontwerp-bestemmingsplan in grote mate zal worden aangepast. Deze aanpassing zou het volgende moeten inhouden:

- Verplaatsing van het bouwvlak met de enkelbestemming 'wonen' naar het perceel kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie Q, nummer 475;
- Ontsluiting van het bouwvlak en het overige landgoed in noordoostelijke richting naar de Roosendaalsebaan/Nederheidsebaan, waarbij tevens de parkeermogelijkheid wordt verplaatst naar de locatie waar deze ontsluiting aansluit op de gronden waarop de planologische wijziging ziet.

Alternatieve aanpassingen zijn van de hand gewezen.

Het hiervoor beschrevene betreft de samenvatting van het op 1 juli gevoerde gesprek. De haalbaarheid van het door insprekers beschreven voorstel is vervolgens verkend. Daaruit vloeit het volgende voort.

Ontsluiting

De door insprekers gewenste ontsluiting is niet mogelijk, vanuit een drietal oorzaken:

- Een rechtsgeldige titel, vanuit publiek- of privaatrechtelijk perspectief, om uit te wegen over de voormalige openbare weg, thans aan de openbaarheid onttrokken en in eigendom van een derde, ontbreekt;
- Een alternatieve ontsluiting zou het bestaande Natuur Netwerk Brabant moeten doorkruisen, waartegen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zich verzet omdat de thans in het voorontwerp opgenomen ontsluiting als alternatief voorhanden is;
- Het plan wordt economisch onuitvoerbaar, de juridische onmogelijkheid wegdenkend, nu de kosten voor aanleg en compensatie tot een negatieve grondexploitatie leiden.

Verplaatsing bouwvlak

Nu de ontsluiting in noordoostelijke richting niet mogelijk blijkt en insprekers hebben aangegeven zich slechts te onthouden van een zienswijze indien de ontsluiting van het nieuwe landgoed op andere wijze zal geschieden, wordt niet meer toegekomen aan de mogelijkheden tot het op een andere locatie situeren van het bouwvlak.

Resumé

Wij concluderen dat niet kan worden toegekomen aan de wens van insprekers. Deze wens is planologisch niet uitvoerbaar en in het gezamenlijk overleg zijn geen alternatieve invullingen als acceptabel geïdentificeerd.

Aldus opgemaakt te Waspik, 28 augustus 2020



R.M.M.J. van den Berg RT
Beëdigd rentmeester