

Verslag overleg & inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Wolfsbosch'

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Wolfsbosch', toegezonden aan de bij het plan betrokken diensten van rijk, provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel en
- Prorail

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan van 5 juli tot en met 15 augustus 2012 ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is op de voorgeschreven wijze kennis gegeven. De direct omwonenden van het plangebied zijn daarover persoonlijk geïnformeerd.

Leeswijzer

Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant

De Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant (1 juni 2012) is van toepassing op het gehele plangebied van het bestemmingsplan. In de reacties is de Verordening afgekort tot VRNB.

Opbouw

Eerst zijn de vooroverlegreacties weergegeven, daarna de inspraakreacties. De inhoud van de reactie wordt kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; brief van 14 september 2012, kenmerk C2082544/3274204;
- b. Waterschap De Dommel, brief van 6 augustus 2012, kenmerk Z16025/U15193;
- c. Prorail, email bericht van 6 september 2012.

De reacties zijn aan de nota toegevoegd. Korthedshalve wordt naar de inhoud daarvan verwezen. Hieronder volgt het standpunt van het gemeentebestuur over deze reacties.

Ad a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten zijn van mening, dat het bestemmingsplan in strijd is met artikel 11.5 van de VRNB. De zekerstelling inzake de openbare toegankelijkheid en met betrekking tot de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed ontbreekt.

Reactie gemeente: Met de aanvrager is op 28 juni 2012 een realisatie- en planschadeovereenkomst gesloten, waarin de door Gedeputeerde Staten bedoelde zekerheidsstelling met betrekking tot de aanleg- en inrichting, het beheer en instandhouding en de openstelling van het landgoed is gewaarborgd.

Ad b. Waterschap De Dommel

Overeenkomstig het verzoek van het Waterschap zijn de opmerkingen in de tekst van de waterparagraaf verwerkt en is deze daarop aangepast. Ook het begrip 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' is aan de begrippenlijst toegevoegd.

Ad c. Prorail

Het plan geeft Prorail geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode zijn schriftelijke reacties ingediend door:

1. De heer J. van Boxtel en mevrouw I. van Ham, Cromvoirtsepad 1A, 5263 NN Vught;
2. Van der Heijden Rentmeesters, Ing. J.P.M. van der Heijden, Postbus 77, 5268 ZZ Helvoirt, namens Horecabedrijf BV 'In 't Groene Woud', de heer A.H.A.J. Pijnenburg, Helvoirtseweg 186, 5263 LV Vught;

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de insprekers. Er zijn onderling afspraken gemaakt over de recreatieve route met de daarbij behorende voorzieningen en om de veiligheid in het gebied te verbeteren. In de beantwoording van de inspraakreacties zijn de afspraken vastgelegd. De inspraakreacties zijn aan de nota toegevoegd. Korthedshalve wordt naar de inhoud daarvan verwezen.

A. De heer J. van Boxtel en mevrouw I. van Ham, Cromvoirtsepad 1A, 5263 NN Vught

1. Hoogte van de landgoedwoning

Inspreker vraagt waarom het geplande huis een hoogte van 15 meter heeft, terwijl geen enkel gebouw in de omgeving deze hoogte heeft.

Reactie gemeente

Uitgangspunt bij de bouw van een landgoedwoning is artikel 11.5 lid 2 c van de VRNB, waarin is bepaald, dat de woonbebouwing gerealiseerd wordt met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed. De toelichting op de VRNB voegt daar nog aan toe, dat daarmee in essentie wordt bedoeld, dat de woonbebouwing van een nieuw landgoed een geheel eigen verschijningsvorm heeft die afwijkt van een reguliere woonbebouwing, ook al zou dit een groot landhuis betreffen. Op het landgoed wordt één landgoedwoning met twee bijgebouwen gerealiseerd. De woning en de bijbehorende bouwwerken worden in een cluster aan de noordzijde van het landgoed gesitueerd. De landgoedwoning, die een opvallende maatvoering en verschijningsvorm heeft, voldoet hiermee aan de voorwaarde uit de VRNB.

2. Functie van de bijbehorende bouwwerken

Inspreker vraagt wat de functie is van de bijgebouwen. Gevreesd wordt dat het de keuken wordt van een toekomstige recreatieplaats.

Reactie gemeente

De voor 'Wonen-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen' en ter plaatse van de aanduiding 'landgoederen' tot landgoed alsmede tot de instandhouding en behoud van de samenhang daarvan. De bijbehorende bouwwerken moeten worden opgericht binnen het bestemmingsvlak 'Wonen-4'. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken anders dan voor

‘wonen’ en anders dan ten dienste van de woning wordt beschouwd als strijdig gebruik met de bestemming.

3. *Inhoud anterieure overeenkomst*

Inspreker vraagt uit welke zinsnede in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer blijkt, dat de recreatie beperkt blijft tot wandelen, picknicken en het beklimmen van een uitkijktoren?

Reactie gemeente

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg, inrichting, instandhouding, beheer en openstelling van het landgoed en het daarop te realiseren landhuis, met bijgebouwen en andere voorzieningen. Hetgeen is toegestaan met betrekking tot extensieve dagrecreatie is vastgelegd in het bestemmingsplan. In de begripsbepalingen is ‘extensieve dagrecreatie’ nader gedefinieerd.

4. *Invloed op EHS-gebied*

In de toelichting is aangegeven, dat de extensieve recreatie geen negatieve effecten heeft op het aangrenzende EHS-gebied. Inspreker vraagt op welk onderzoek deze verwachting berust en of dit onderzoek openbaar is.

Reactie gemeente

Het onderzoek betreft een quick scan Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet op basis van gegevens van het Natuurloket. Alle onderzoeksgegevens zijn in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan ‘Landgoed Wolfsbosch’ opgenomen.

5. *Flora- en Faunawet*

In het kader van de Flora en Faunawet hoeft geen ontheffing te worden gevraagd voor het realiseren van het landgoed. Inspreker vraagt in hoeverre de ontwikkeling van het landgoed geen nadelige effecten heeft op de leefomgeving van het damhert, het wildzwijn en de eekhoorn.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan ‘Landgoed Wolfsbosch’ maakt de realisatie van één landgoedwoning mogelijk in samenhang met de ontwikkeling van 6,8 hectare natuur. De locatie waar de landgoedwoning wordt gerealiseerd bestaat uit agrarische grond die gebruikt wordt als grasland of bouwland (mais) en tevens door een spoorlijn en een provinciale weg omsloten wordt. Het grasland is ongeschikt voor foeragerende en mitigerende soorten uit tabel 2-3 van de Flora en Faunawet. Het binnen het kilometervak voorkomende bos aan de noordzijde van de spoorlijn is een veel geschikter biotoop voor de eventueel voorkomende zoogdieren dan de locatie waar de landgoedwoning wordt gerealiseerd.

Doordat binnen het plangebied van het bestemmingsplan 6,8 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het landgoed geen afbreuk doet, maar een bijdrage levert aan de instandhouding van middels de Flora en Faunawet beschermde soorten.

6. *Inzien anterieure overeenkomst*

Inspreker vraagt om inzage in de anterieure overeenkomst, in verband met de bepalingen over de recreatieve voorzieningen en de verwachte toename van de Cromvoirtsepad door eigenaren, picknickers en wandelaars.

Reactie gemeente

De anterieure overeenkomst is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze is niet openbaar gezien de daarin betrokken persoonlijke belangen van de initiatiefnemer. Om een anterieure overeenkomst te mogen inzien, dienen beide partijen toestemming te verlenen.

B. Van der Heijden Rentmeesters, Ing. J.P.M. van der Heijden, Postbus 77, 5268 ZZ Helvoirt, namens Horecabedrijf BV 'In 't Groene Woud', de heer A.H.A.J. Pijnenburg, Helvoirtseweg 186, 5263 LV Vught

1. *Toegang en parkeren voor wandelaars*

Tegen het wandelpad heeft de inspreker geen bezwaar, mits de veiligheid voor het restaurant 'In 't Groene Woud' gewaarborgd is. Dat betekent dat het wandelpad alleen gebruikt mag worden door wandelaars, dus geen gemotoriseerd verkeer of fietsers en wordt voorzien in de aanleg van 6 tot 10 extra parkeerplaatsen bij de landgoedwoning ten behoeve van de recreatieve voorzieningen op het landgoed.

Reactie gemeente

Het wandelpad wordt alleen toegankelijk voor wandelaars. Dit wordt ook fysiek gewaarborgd. Ten behoeve van de recreatieve voorzieningen worden op het landgoed geen extra parkeerplaatsen aangelegd. In de Parkeernota Gemeente Vught is geen norm opgenomen voor recreatieve voorzieningen.

2. *Openheid langs de grens*

Uit de inrichtingsschetsen kan worden opgemaakt dat langs de grens tussen het landgoed en het horecabedrijf een dichte en hoge beplanting wordt aangebracht. Hierdoor wordt het vrije uitzicht naar het noordwesten belemmerd.

Op het landgoed zijn een picknickgelegenheid en uitkijktoren gesitueerd. Inspreker is van mening, dat daarbij rekening dient te worden gehouden met de veiligheid en privacy van het horecabedrijf. Bovendien is inspreker van mening, dat moet worden voorkomen, dat door de aanwezigheid van de picknickgelegenheid en de uitkijktoren 'hangplekken' ontstaan, die de veiligheid in de omgeving in gevaar brengen.

Reactie gemeente

Langs het wandelpad wordt ter hoogte van het horecabedrijf geen aaneengesloten begroeiing aangebracht. Door stukken open te laten worden zichtlijnen gecreëerd. Op de picknickgelegenheid wordt geen hard meubilair geplaatst. Ook de uitkijktoren wordt geen fysieke toren. Doel van deze picknickgelegenheid en het uitkijkpunt is een rustpunt te creëren met een open zichtlijn op het landgoed. De zijde van het horecabedrijf zal hierbij worden afgeschermd. De veiligheid op het landgoed en in de omgeving en de privacy van het horecabedrijf zijn hierdoor voldoende gewaarborgd.

3. *Waterhuishouding*

Bij de aanleg van het landgoed worden een vijverpartij en terreinverhogingen aangebracht. Inspreker is van mening, dat de invloed daarvan op de waterhuishouding onvoldoende duidelijk is.

Reactie gemeente

Het realiseren van een grote vijverpartij binnen het landgoed werkt drainerend en leidt tot een verlaging van de grondwaterstand bij de omliggende gronden. Gezien de droge natuurdoeltypen van de inliggende en nabijgelegen EHS-gronden is dit geen belemmering voor de planontwikkeling noch voor de omliggende gronden.

4. *Gebruiksmogelijkheden van het landgoed*

In de bestemming 'Wonen' is horeca als strijdig gebruik opgenomen. Inspreker vraagt of dit bij elke bestemming kan worden opgenomen.

Reactie gemeente

In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is bepaald, dat de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning bij rechte en onder voorwaarden is toegestaan. Om de horecafunctie als ondergeschikt gebruik van de woning of bijbehorende bijgebouwen te voorkomen, is deze functie expliciet als strijdige functie opgenomen.

Opname van deze bepaling bij elke bestemming is niet noodzakelijk; in de overige bestemmingen is geen bebouwing mogelijk, waarbinnen de horecafunctie zou kunnen worden uitgeoefend.

5. *Belemmeringen voor ontwikkeling van restaurant 'In 't Groene Woud'*

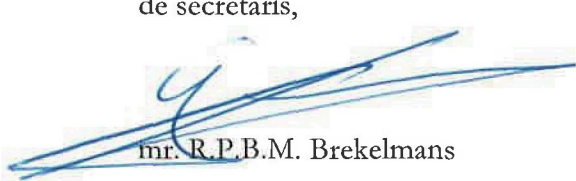
Inspreker is in overleg met de gemeente over de ontwikkeling van het horecabedrijf. Hij vraagt de garantie, dat de landgoedontwikkeling geen belemmering vormt voor de exploitatie en verdere ontwikkeling van het horecabedrijf.

Reactie gemeente

Om de haalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling te toetsen wordt bij de opstelling van een bestemmingsplan onderzoek verricht naar de invloed van de ontwikkeling op de omgeving. Uit de onderzoeken is gebleken, dat de ontwikkeling van het landgoed geen belemmering vormt voor het huidige en nog uit te breiden horecabedrijf.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Vught van 23 oktober 2012,

Mij bekend,
de secretaris,



Mr. R.P.B.M. Brekelmans

Bijlagen:

Overlegreacties

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; brief van 14 september 2012, kenmerk C2082544/3274204;
2. Waterschap De Dommel, brief van 6 augustus 2012, kenmerk Z16025/U15193;
3. Prorail, email bericht van 6 september 2012.

Inspraakreacties

1. De heer J. van Boxel en mevrouw I. van Ham, Cromvoirtsepad 1A, 5263 NN Vught;
2. Van der Heijden Rentmeesters, Ing. J.P.M. van der Heijden, Postbus 77, 5268 ZZ Helvoirt, namens Horecabedrijf BV 'In 't Groene Woud', de heer A.H.A.J. Pijnenburg, Helvoirtseweg 186, 5263 LV Vught;