



Inspraak- en vooroverlegrapport

Behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan
"Landgoed Weerij's" te Rijsbergen

2015/....

1. Inleiding

Bestemmingsplan Landgoed Weerij's

Het plangebied bevindt zich ten oosten van de kern Rijsbergen in de beekdalzone van de Aa of Weerij's. De vorm van het plangebied is langwerpig en strekt zich van noord tot zuid uit over de volledige oostzijde van de kern Rijsbergen. De gronden bevinden zich aan beide zijden van de Aa of Weerij's. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ruim 15 hectare.

Bebouwing

Conform de landgoederenregeling van de provincie Noord-Brabant worden er op het landgoed 3 landhuizen opgericht welke ontsloten worden aan de Hofdreven. Centraal op de as van de Hofdreven wordt een statig landhuis opgericht, parallel aan de Hofdreven een koetshuis en aan de overzijde een boerderij. Het opgestelde beeldkwaliteitsplan zorgt er voor dat de drie woonvolumes een ensemble vormen met een klassieke uitstraling.

Het plan omvat ook de mogelijkheid tot het oprichten van een architectuurparel centraal op het landgoed. Waar andere landgoederen binnen onze gemeente een kapel of theekoepel als 'landmark' hebben is hier het idee om een moderne kleinschalige boomhut te ontwikkelen welke dienst kan doen als bed & breakfast of voor bijvoorbeeld een heisessie. Omdat de planvorming hieromtrent niet geheel rond is bevat het bestemmingsplan hiervoor geen rechtstreekse bouw-titel maar is de oprichting enkel mogelijk middels een afwijking op basis van vastgestelde criteria.

Natuur & Landschap

Centraal door het landgoed stroomt de Aa of Weerij's. Deze beek is aangewezen als ecologische verbindingszone waarvan de ontwikkeling (deels) is voorzien binnen de plannen van ruilverkaveling Weerij's Zuid. De nieuwe natuur die het landgoed realiseert sluit aan op het inrichtingsplan van Weerij's Zuid maar kent een grotere diversiteit. Het overgrote deel zal bestaan uit kruidenrijk en faunairijk grasland met daarin solitaire bomen, struweel en haaks op de beek in lijn-patroon knotwilgen met hier en daar een eik of andersoortige boom op onregelmatige afstand van elkaar.

Op de hogere gronden, waar onder meer ook de landhuizen zijn gesitueerd, wordt meer houtopstand voorzien waarbij de routes geaccentueerd worden met laanbomen. Zo wordt de Hofdreven voorzien van een statige tweezijdige eiken-laan en zijn de woonkavels groen omzoomd. Het gehele landschapsplan komt overeen met de landschappelijke en his-torische kenmerken van het gebied.

Recreatie

Een van de voorwaarden voor de ontwikkeling van een landgoed is dat deze openbaar toegankelijk is. Het plan voorziet in 2.015 m¹ aan routes, waarvan 1.600 m¹ geborgd is in het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'verkeer'. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste openstelling. De routes zijn grotendeels onverhard zoals op de meeste landgoederen en natuurgebieden het geval is. Wel is er geborgd dat er in de toekomst een (half)verhard fiets-pad kan worden aangelegd wanneer hier voldoende budget voor beschikbaar is.

Bestemmingsplan procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, volgens de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 10 september 2015 tot en met 21 oktober 2015. Op 1 oktober 2015 hebben de projectontwikkelaar en de gemeente een inloopavond gehouden, waar de planontwikkeling is gepresenteerd en er gelegenheid was om vragen te stellen over het plan. Daarnaast is het plan in het kader van het vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de diverse instanties zoals de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de Brandweer Midden- en West-Brabant.

In onderhavig inspraak- en vooroverlegrapport zijn de inspraakreacties (hoofdstuk 2) en overlegreacties (hoofdstuk 3) samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Naar aanleiding van de inspraakprocedure wordt tevens een aantal ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze ambtelijke wijzigingen zijn in hoofdstuk 4 toege-
licht.

2. Beantwoording inspraakreacties

Tijdens de inspraakperiode zijn vier inspraakreacties ingediend. In dit hoofdstuk zijn deze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording waarbij telkens wordt aangegeven of de reacties leiden tot aanpassing van het (bestemmings)plan. Reacties zijn weliswaar samengevat maar wel in hun totaliteit beschouwd.

Voor de goede orde dient opgemerkt te worden dat een aantal reacties gericht zijn op inrichtingsmaatregelen die binnen het vigerende planologische beleid (in)direct mogen worden gerealiseerd. Ook zijn er reacties ontvangen op inrichtingsmaatregelen van Weerij's Zuid waarvoor de omgevingsvergunning inmiddels onherroepelijk is. Deze reacties zijn in deze nota wel allemaal behandeld en waar nodig, wenselijk en mogelijk is het plan op basis van deze reacties aangepast.

1. J.J.B. Nooren, Kruispad 6, 4891 RJ Rijsbergen. Brief 20 oktober 2015 (2015/13619)

Reactie 1.1:

Inspreker wil zekerheid dat de herziening van het bestemmingsplan niet leidt tot een beperking van beregening van landbouwgronden met oppervlaktewater uit de Aa of Weerij's. Derhalve moet er de mogelijkheid zijn en blijven om aanzuigleidingen aan te leggen.

Beantwoording 1.1:

Zoals inspreker impliciet al aangeeft is een bestemmingsplan geen instrument dat voorwaarden stelt ten aanzien van de beregening van landbouwgronden. Wel kan een bestemmingsplan voorwaarden stellen voor de aanleg van aanzuigleidingen. In onderhavig bestemmingsplan zijn hierbij de regels uit de bestemmingen "Agrarisch met waarden - Beekdal" en "Natuur" van belang.

Binnen deze bestemmingsregels Agrarisch met waarden - Beekdal zijn ondergrondseleidingen ten dienste van de bestemming rechtstreeks toegestaan. Voor Natuur is een vergunningstelsel opgenomen voor de aanleg van ondergrondse leidingen. Deze regeling is nagenoeg hetzelfde als binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zundert reeds is opgenomen voor de desbetreffende gronden. Onderhoud aan bestaande leidingen is vergunningsvrij, nieuwe leidingen zijn middels vergunning mogelijk mits deze de natuurwaarden niet onevenredig schaden. De ervaring leert dat nieuwe leidingen in zijn algemeenheid bijna altijd vergund kunnen worden.

Aanpassingen (bestemmings)plan t.a.v. reactie 1.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

2. De heer J. Poppelaars, Antwerpseweg 29, 4891 CL Rijsbergen. Brief 21 oktober 2015 (2015/13744)

Reactie 2.1:

Inspreker wenst aan de westkant (grenzend aan zijn percelen) geen eikenlaan. Hij voorziet groeiverlies door schaduw, bladval en regendrup van de bomen. Daarnaast vermoed hij problemen met de bereikbaarheid van de aangrenzende sloot voor het onderhoud hiervan. Inspreker verwijst naar het plan van Weerij's Zuid die hier 10 knotwilgen wil plaatsen, dit is naar zijn mening een veel beter plan.

Beantwoording reactie 2.1:

In tegenstelling tot wat inspreker aangeeft voorziet Weerij's Zuid in de aanplant van een eikenlaan, aantallen worden niet benoemd wel een lengte van 150 m¹. In het Project- en uitvoeringsplan Aa of Weerij's is het volgende opgenomen:

"...Daarnaast vindt aanplant plaats aansluitend en loodrecht op het pad aan de dorpsrand. Hier wordt een rij bomen (eik) aangeplant in de overgang van dorp naar beekdal. Deze rij accentueert ook de zichtlijn op de kerk ter hoogte van en vanaf de geprojecteerde brug. De bomenrij ligt aan westzijde van de strook waarin de regenwaterafvoer leiding (RWA) ligt..."

Naar aanleiding van de inspraakreactie hebben wij moeten constateren dat voorgenoemde inrichtingsmaatregel niet geheel correct is overgenomen in het beplantingsplan voor het landgoed. In overleg met de bestuurscommissie is dit alsnog verwerkt. De beplanting van de nieuwe laan zal op minimaal 4 m¹ vanuit de perceelgrens van inspreker worden aangelegd. Door de ligging ten opzichte van het perceel van inspreker, noordoostelijk, zal van schaduwwerking nauwelijks sprake zijn. Bladval en regendrup kan (na volwassenwording van de bomen) optreden maar het is niet aanneembaar dat hierdoor de agrarische exploitatie substantieel nadelig wordt beïnvloed. Bij de uitwerking van het beplantingsplan is de plantafstand (in lijn met inrichtingsplan Weerij's Zuid) van de nieuwe eikenlaan vergroot waardoor het aantal is teruggebracht tot 18 eikenbomen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor onderhoud en eventuele hinder wordt verder geminimaliseerd.

Naar aanleiding van de inspraakreactie en het daarop volgend overleg heeft de bestuurscommissie Weerij's Zuid geconstateerd dat het bestek voor de realisatie van onderhavige laan niet klopt. In dit bestek stond de aanplant van Wilg, deze omissie wordt hersteld. Waarschijnlijk heeft inspreker zijn reactie deels op dit bestek gebaseerd. Echter niet het bestek maar het onherroepelijke inrichtingsplan is leidend.

Aanpassingen (bestemmings)plan t.a.v. reactie 2.1:

De reactie leidt tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 2.2:

Inspreker ageert tegen het Elzenbroekbosje en Lisse. Hij voorziet groeiverlies door schaduw, bladval en regendrup en problemen met het onderhoud van de sloot. Ook is hij bang voor overwaaiend elzenzaad. Inspreker ziet het elzenbosje liever elders op het landgoed, op grotere afstand van agrarische gronden.

Beantwoording reactie 2.2

Het Elzenbroekbosje is niet langer in het plan opgenomen. Ook de aanplant van Lisse is uit het plan geschrapt. In plaats van het broekbos wordt een strook struweel aangeplant. Dit struweel staat 7 meter uit de perceelsgrens. In en om het struweel worden een viertal solitaire bomen geplant waarvan de dichtstbijzijnde 6,5 m¹ van de kavelgrens staat.

Aanpassingen (bestemmings)plan t.a.v. reactie 2.2:

De reactie leidt tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 2.3:

Inspreker is tegen de watersingel bij het Elzenbroekbosje. Er ligt daar een aanzuigleiding voor de beregening van zijn gronden. Daarnaast is hij bang voor vernatting van zijn gronden en de toenamen van ongedierte (ratten). Liever ziet hij de watersingel op de plaats, bekend als De Bomberg, het laagste punt in het gebied.

Beantwoording reactie 2.3:

Zie beantwoording 2.2; de watersingel maakt geen onderdeel meer uit van de planvorming.

Aanpassingen (bestemmings)plan t.a.v. reactie 2.3:

De reactie leidt tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 2.4:

Inspreker verwijst naar het risico/verbod op de aanplant van Meidoorn.

Beantwoording reactie 2.4:

Meidoorn is per abuis in het beplantingsplan opgenomen en zal bij het ontwerpbestemmingsplan niet langer onderdeel uitmaken van het beplantingsplan.

Aanpassingen (bestemmings)plan t.a.v. reactie 2.4:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 2.5:

Inspreker wil het landschap open houden. De ruilverkaveling plant ook geen bomen.

Beantwoording reactie 2.5:

Aan de ecologische verbindingzone die door de ruilverkaveling wordt aangelegd is niets veranderd. Omdat het landgoed een veel groter oppervlakte beslaat, waaronder delen die op grotere afstand van de beek liggen, is er meer differentiatie in natuur en landschap mogelijk. Onder meer in lijn met, en binnen het gedachtegoed van, het inrichtingsplan Weerij's Zuid is het beplantingsplan opgesteld. Het beekdal blijft hierbinnen grotendeels 'open'.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 2.5:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

3. Familie Blom, Hogestraat 26, 489L CB Rijsbergen. Brief 16 oktober 2015 (2015/13550)

Reactie 3.1:

Inspreker heeft tegen het landgoed in principe geen bezwaar alleen is men tegen het voorgenomen laarzenpad grenzend aan hun perceel. Dit in verband met rust en privacy.

Beantwoording reactie 3.1:

Als gemeente hebben wij de wens om het beekdal beter beleefbaar te maken voor inwoners en recreanten. Al begin jaren '80 was het plan om via dit pad een recreatieve route aan te leggen naar het beekdal. Een wens die nooit (volledig) gerealiseerd is maar bijvoorbeeld ook nog (abstract) terugkomt in de Structuurvisie Rijsbergen 2020. Het beek-

dal/landgoed enkel toegankelijk maken vanuit de Hofdreven zou onvoldoende invulling geven aan deze wens en nage-
noeg geen toegevoegde waarde opleveren ten aanzien van de huidige situatie.

Het laarzenpad wordt, zoals de naam al zegt, een onverhard pad en enkel toegankelijk voor wandelaars. Door meerde-
re wandelpaden met de kern te verbinden ontstaat er een robuust wandelnetwerk en zullen wandelaars zich versprei-
den. Het is dan ook niet de verwachting dat het door inspreker bestreden laarzenpad dusdanig intensief zal worden
gebruikt dat hierdoor de rust en privacy van inspreker wordt geschaad.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 3.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

4. F. Michielsen en M. Quaak, Zundertseweg 80, 4876 NL Etten-Leur. Brief 23 oktober 2015 (2015/13839)

Reactie 4.1:

*Inspreker heeft tegen het landgoed in principe geen bezwaar alleen is men tegen het voorgenomen laarzenpad grenzend
aan hun perceel. Men is bang voor overlast, rommel en meer onveiligheid. Dit mede door ervaringen met het huidige
Brandslootpad*

Beantwoording reactie 4.1:

Als gemeente hebben wij de wens om het beekdal beter beleefbaar te maken voor inwoners en recreanten. Al begin
jaren '80 was het plan om via dit pad een recreatieve route aan te leggen naar het beekdal. Een wens die nooit (volle-
dig) gerealiseerd is maar bijvoorbeeld ook nog (abstract) terugkomt in de Structuurvisie Rijsbergen 2020. Het beek-
dal/landgoed enkel toegankelijk maken vanuit de Hofdreven zou onvoldoende invulling geven aan deze wens en nage-
noeg geen toegevoegde waarde opleveren ten aanzien van de huidige situatie.

Het laarzenpad wordt, zoals de naam al zegt, een onverhard pad en enkel toegankelijk voor wandelaars. Door meerde-
re wandelpaden met de kern te verbinden ontstaat er een robuust wandelnetwerk en zullen wandelaars zich versprei-
den. Het is dan ook niet de verwachting dat het door inspreker bestreden laarzenpad dusdanig intensief zal worden
gebruikt dat hierdoor de rust en privacy van inspreker wordt geschaad.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 4.1:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het (bestemmings)plan.

3. Beantwoording vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro zijn een drietal vooroverlegreacties ingediend. In dit hoofdstuk zijn deze samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording waarbij telkens wordt aangegeven of de reacties leiden tot aanpassing van het (bestemmings)plan. Reacties zijn weliswaar samengevat maar wel in hun totaliteit beschouwd.

1. Provincie Noord-Brabant, Cluster Ruimte. Brief 23 oktober 2015 (2015/13833)

De provincie geeft aan dat het plan past binnen de kaders van de Verordening ruimte 2014. Wel behoeft het juridisch plan een aantal aanpassingen om de functie en uitstraling als landgoed beter te borgen.

Reactie 1.1:

De gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden – Beekdal" worden in het beplantingsplan ingezet voor natuurontwikkeling. Deze bestemming laat naast natuurontwikkeling echter ook agrarisch grondgebruik, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken en tuinen toe. Dit is niet in lijn met de gewenste ontwikkeling.

Beantwoording reactie 1.1:

Het voornemen is de betreffende twee percelen extensief agrarische in gebruik te nemen (b.v. paardenweide). Omdat binnen deze functie geen natuurdoelen kunnen worden behaald worden deze gronden binnen het beplantingsplan niet langer als natuurontwikkeling aangemerkt. De bestemming "Agrarisch met waarden – Beekdal" blijft gehandhaafd maar de onderliggende regelgeving wordt aangepast a.d.h.v. de reactie van de provincie. De regeling in het voorontwerpbestemmingsplan was overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Zundert en abusievelijk niet aangepast aan de gewenste ontwikkeling.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 1.1:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 1.2:

De plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan stelt dat de openbaarheid geborgd is in de planregels van het bestemmingsplan. De provincie ziet deze borging niet terug.

Beantwoording reactie 1.2:

Onder de bestemming "Wonen" is onder artikel 9.3.2 onder b een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding "verkeer" een openbaar pad moet zijn en blijven. De aanduiding "verkeer" is gelegen op het tracé van een mogelijk in de toekomst aan te leggen fietspad. De overige paden zijn niet voorzien van deze aanduiding.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 1.2:

De reactie leidt niet tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 1.3:

In de planregels is de mogelijkheid opgenomen om beperkt af te wijken van het beplantingsplan mits de aard en omvang van de landschappelijke maatregelen niet onevenredig worden aangetast. Daarnaast omvat het bestemmingsplan algemene afwijkingsregels. Bij een dergelijke ontwikkeling vindt de provincie het niet passend om op voorhand al af te kunnen wijken van het plan. Verzocht wordt de afwijkingsregels nader te bezien.

Beantwoording reactie 1.3:

De afwijkingsregels zijn opgenomen om bij de realisatie van het landgoed enige mate van flexibiliteit te hebben wanneer de uitvoering daarom vraagt en alleen wanneer er geen inbreuk wordt gemaakt aan de oorspronkelijke uitgangspunten. Echter omdat wij niet verwachten dat er van een van deze afwijkingsmogelijkheden gebruik zal worden gemaakt hebben wij besloten de betreffende afwijkingen te schrappen.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 1.3:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 1.4:

De kleinschalige bedrijfsmatige vrije-tijdsvoorziening (architectuurparel) op het landgoed is onvoldoende gedefinieerd. De maximale omvang is (te) fors, de beeldkwaliteit onvoldoende geborgd en het gebruik te ruim. Gevraagd wordt het plan op bovenstaande punten aan te passen.

Beantwoording reactie 1.4:

De voorgenomen architectuurparel was ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende concreet om op juiste wijze in het plan te borgen. Vandaar dat deze enkel op basis van een afwijkingsbevoegdheid gerealiseerd kon (en kan) worden met in eerste instantie ruimere maar begrensde gebruiks- en bouw mogelijkheden.

De architectuurparel zal t.z.t. door een architect worden vormgegeven en deze is dan ook nu nog steeds niet volledig uitgewerkt. Wel zijn de kaders nader in beeld gebracht en omschreven. Zo is de maximale oppervlakte begrenst op 40 m² en de inhoud gelimiteerd op 150 m³. De architectuurparel is nu (juridisch-planologisch) verbonden met het landgoed. De naam van de aanduiding is gewijzigd van specifieke vorm van recreatie – vrijetijdsvoorziening naar specifieke vorm van waarde – landgoed – architectuurparel. Het bijbehorende begrip 1.64 is aangescherpt en is de tekst als onderdeel van het landgoed toegevoegd. Daarnaast is om een koppeling te kunnen maken tussen de architectuurparel en het landgoed de regeling (verplaatst) gekoppeld aan de dubbelbestemming Waarde – Landgoed in plaats van de bestemming Natuur. Tevens zijn bepalingen ten aanzien van beeldkwaliteit omschreven in een toegevoegde paragraaf voor de architectuurparel in het beeldkwaliteitplan.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 1.4:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

2. Brandweer Midden- en West-Brabant. Brief 30 september 2015 (2015/12722)

De brandweer heeft het plan globaal beoordeeld op brandveiligheid en heeft daarnaast een standaard advies gegeven ten aanzien van het aspect Externe veiligheid.

Reactie 2.1:

Het profiel van de verlenging van de Hofdreven dient 4,5 m1 te bedragen of 4 m1 wanneer de maatvoering van de keerlus aantoont dat aan een brandweervoertuig daar kan draaien. Het profiel is nu 3,5 m1 en daarmee te klein. Daarnaast is niet inzichtelijk dat het nieuwe weggedeelte as- en stempellasten kan dragen.

Beantwoording reactie 2.1:

De keerlus is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan iets in noordelijke richting opgeschoven. Hiermee sluit deze aan haaks op de Hofdreven geprojecteerde nieuwe laan. Landschappelijk een fraaier geheel en vanuit bereikbaarheid een meerwaarde omdat de keerlus hiermee gelegen is binnen het openbaargebied. Ten zuiden van de keerlus begint het eigen erf van het landgoed. Het profiel van de oprijlaan op eigen erf is de rijbaanbreedte gehandhaafd op 3,5 meter. Tussen de rijbaan en bovenkant insteek sloot ligt nog een groene berm van 1,50 meter. Bereikbaarheid van de brandweer is hiermee geborgd.

In de plantoelichting is met boogstralen en rijcurve inzichtelijk gemaakt dat de keerlus geschikt is voor brandweervoertuigen. De keerlus heeft een profiel van 5,2 m1 breed. Bij de uitwerking van de wegverlenging zal aangetoond worden dat deze de as- en stempellasten van brandweervoertuigen kan dragen. Het voorgaande wordt geborgd door (voorwaardelijke)verplichtingen artikel 9.3.4 in het bestemmingsplan.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 2.1:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 2.2:

Een primaire bluswatervoorziening is niet aanwezig.

Beantwoording reactie 2.2:

Door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat er conform de daarvoor geldende eisen een primaire bluswatervoorziening zal worden gerealiseerd.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 2.2:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

3. Waterschap Brabantse Delta. Brief 21 oktober 2015 (2015/13718)

Het waterschap geeft een positief wateradvies. Wel hebben zij enkele opmerkingen;

Reactie 3.1:

Verzocht wordt de toelichting aan te passen aan de nieuwe Keur, algemene regels en beleidsregels.

Beantwoording reactie 3.1:

De beschrijving van het waterschapsbeleid is aangepast aan de hand van de nieuwe (beleids)regels van het waterschap.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 3.1:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 3.2:

Verzocht wordt om de B-waterlopen uit de legger te vermelden in de toelichting.

Beantwoording reactie 3.2:

De B-waterlopen zijn opgenomen in de toelichting.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 3.2:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 3.3:

De toelichting beschrijft dat er geen eis is tot waterretentie maar doordat er geen inzicht wordt gegeven in de wijze van afwatering van verhardingen is dit op voorhand niet uit te sluiten. Gevraagd wordt hier alsnog inzicht in te geven.

Beantwoording reactie 3.3:

De toelichting is op basis van deze reactie aangepast, inzichtelijk is gemaakt hoe de afwatering plaats zal vinden, een (aanvullende) retentie is niet noodzakelijk gebleken. Voor het gehele plangebied is een studie verricht naar de afwatering van zowel het hemelwater als de aangrenzende agrarisch percelen. Om de waterhuishouding te optimaliseren is de slotenstructuur in het inrichtingsplan aangepast.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 3.3:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 3.4:

Enkele normen uit de Keur en vergunningsplichtige werken worden aangehaald. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Beantwoording reactie 3.4:

Bij de realisatie zullen de normen worden gerespecteerd en vergunningen indien nodig worden aangevraagd. In de toelichting wordt aandacht geschonken aan het gebruik van niet uitlopende bouwmaterialen.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 3.4:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

Reactie 3.5:

De dubbelbestemming waterstaat – waterlopen is enkel aan de oostzijde van de Aa of Weerijs opgenomen, gevraagd wordt deze aan beide zijde van de waterloop op te nemen.

Beantwoording reactie 3.5:

De verbeelding is aangepast, de dubbelbestemming waterstaat – waterloop is nu aan beide zijde van de Aa of Weerij's opgenomen.

Aanpassing (bestemmings)plan t.a.v. reactie 3.5:

De reactie leidt tot een aanpassing van het (bestemmings)plan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Het overgrote deel van de ambtshalve wijzigingen hebben een relatie met onderwerpen welke ook door insprekers of vooroverlegpartners zijn aangehaald. Deze ambtshalve wijzigingen zijn in de beantwoording op deze reacties betrokken en worden derhalve in dit hoofdstuk niet meer specifiek benoemd. Een aantal wijzigingen zijn in de voorgaande hoofdstukken niet of onvoldoende aan bod gekomen, deze worden hierna aangehaald.

Wijziging 3.1:

In het voorontwerpbestemmingsplan waren een aantal (extra) poelen voorzien welke nu bezien onvoldoende of geen ecologische meerwaarde hadden. De functionaliteit van deze poelen werd onder meer door het waterschap in twijfel gebracht. Derhalve is er voor gekozen deze poelen uit het plan te verwijderen. De in het inrichtingsplan Weerij's Zuid voorziende poel blijft ongewijzigd gehandhaafd.

Wijziging 3.2:

Bijlage Beplantingsplan wordt vervangen door Beplantings- en beheerplan.

Wijziging 3.3:

Toegevoegd aanduiding ontsluiting in G-LE tbv bereikbaarheid landgoedkavels tbv in- en uitritten, paden en huisaansluitingen.

Wijziging 3.4:

Goothoogte landgoedwoning (herenboerderij) verlaagd van 6m naar 4m met een specifieke bouwaanduiding - hogere hoogte 1 om voor 50% van de gevellengte van het hoofdgebouw een goothoogte van 6m toe te staan.
Goothoogte landgoedwoning (koetshuis) een specifieke bouwaanduiding - hogere hoogte 2 om voor 20% van de gevellengte van het hoofdgebouw een hogere goothoogte van 8m toe te staan in verband met een architectonisch accent.

Wijziging 3.5:

Bestemming Natuur ten noorden Kruispadbrug vervangen door bestemming AW-B.

Wijziging 3.6:

Bij bestemming Natuur een specifieke regeling opgenomen voor een eventuele schuilhut en/of ooievaarsnest.

Wijziging 3.7:

Aanduiding 'verkeer' naar architectuurparel laten vervallen.

4. Conclusie

Naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegprocedure kan gesteld worden dat er over het algemeen een behoorlijk draagvlak is voor het landgoed. Waarmogelijk is het plan aangepast om dit draagvlak (verder) te verhogen zonder dat dit inbreuk maakt op de landschapsdoelen, beleidsvoornemens en bijvoorbeeld het inrichtingsplan Weerij's Zuid.

De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties worden deels gegrond verklaart en verwerkt in het plan. Met inachtneming van de in dit rapport beschreven aanpassingen kan het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.