

ZIENSWIJZENVERSLAG LANDGOED VREDE OORD ZUNDERT

Het bestemmingsplan "Landgoed Vrede Oord Zundert" heeft ten doel het voormalig Landgoed Vrede Oord aan de Moersebaan 8 te Zundert in oude glorie te herstellen. Hiertoe inbegrepen sanering van de hier gevestigde boomkwekerij, de herbouw van het voormalig landhuis en bakhuis en het herstel van landschapselementen en natuur. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, wordt het geldende bestemmingsplan partieel herzien. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken heeft van 14 november 2013 tot en met 25 december 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Binnen de zienswijzen termijn zijn een viertal zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn hieronder weergegeven.

ZIENSWIJZEN INDIENER		ADRES
1.	R. Jochems/C. Hoppenbrouwers, Groeibalans	Moersebaan 8G, 4882 KE Zundert
2.	A.C.E. Goossens	Moersebaan 6, 4882 KE Zundert
3.	A.J.C. Dockx - Goossens	Moersebaan 8C, 4882 KE Zundert
4.	J.G.M. Goossens	Moersebaan 12, 4882 KE Zundert

In dit zienswijzen verslag zijn de zienswijzen weergegeven en is tevens de reactie hierop weergegeven. Ten slotte is opgenomen of en hoe de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. ZIENSWIJZE JOCHEMS/HOPPENBROUWERS MOERSEBAAN 8G

PUNT IN DE ZIENSWIJZE	ANTWOORD OP ZIENSWIJZE	CONSEQUENTIE VOOR HET PLAN
De zienswijze ziet op de positionering van het bijgebouw bij woning 1 (het herenhuis) ten opzichte van deze woning. Het ontwerp van het bijgebouw is te dicht bij het huis ingetekend, het bijgebouw is niet goed van formaat en is niet goed geplaatst om beoogde doelen voor de locatie met zonne-energie te kunnen verwezenlijken.	Grond voor de realisering van de twee landgoedwoningen is herstel van cultuurhistorische waarden. Het herenhuis (woning 1) staat centraal in het ontwerp. Naast de verschijningsvorm en de positionering van het herenhuis is ook de positionering en het ontwerp van het bijgebouw van groot belang voor de beeldkwaliteit van het landgoed. Omdat het bijgebouw van deze woning een rol speelt in de beleving van het landgoedensemble is de voorgevellijn voor dit bijgebouw vastgelegd in het bestemmingsplan. De voorgevel betreft tevens de zichtgevel. In het beeldkwaliteitplan is opgenomen dat de nokrichting van het bijgebouw haaks op het naastgelegen hoofdgebouw moet zijn. Het toepassen van een afwijkende dakvorm is bij voldoende architectonische kwaliteit mogelijk, maar alleen als de relatie met het hoofdgebouw hierdoor niet verstoord wordt. Het ingetekende bijgebouw is indicatief en niet leidend. Binnen de planregels mogen binnen de aanduiding(en) “bijgebouwen” op de verbeelding een totaal van 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht. De aanduidingen bijgebouwen binnen dit bestemmingsvlak hebben een gezamenlijke omvang van circa 300 m². Slechts de ligging van de voorgevel van het bijgebouw, wanneer opgericht binnen de separate aanduiding “bijgebouwen” ligt vast. Dit aanduidingsvlak zal worden vergroot zodat er, onder voorbehoud van voldoende beeldkwaliteit van het geheel (in de cultuurhistorische context), meer mogelijkheden zijn	De mogelijkheden voor positionering van bijgebouwen bij woning 1 (het herenhuis) worden verruimd, maar de voorgevelrooilijn blijft gehandhaafd.

	voor vormgeving van het bijgebouw aan de achterzijde. De voorgevellijn en oriëntatie van dit bijgebouw blijft echter gehandhaafd daar dit essentieel is voor het ontwerp van het landgoedensemble Vrede Oord.	
Onderzoeken zoals archeologie en dergelijke zouden worden uitgevoerd op kosten van de provincie Noord-Brabant	Benodigde onderzoeken ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en bijgevoegd. Een archeologisch onderzoek moet worden aangeleverd bij aanvraag om omgevingsvergunning die roering van de ondergrond met zich meebrengt. Eventueel benodigde onderzoeken ten behoeve van de realisering van het landgoed vallen buiten reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure. Hier dienen privaatrechtelijke afspraken over gemaakt te worden.	-

2. ZIENSWIJZE GOOSSENS, MOERSEBAAN 6

PUNT IN DE ZIENSWIJZE	ANTWOORD OP ZIENSWIJZE	CONSEQUENTIE VOOR HET PLAN
Door realisering van waterberging middels het bestemmingsplan zal het grondwaterpeil stijgen met als gevolg economische schade aan gewassen gebouwen.	De Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant heeft de betreffende gronden aangewezen als 'reservering waterberging'. Navraag bij het waterschap leert dat het waterschap niet voornemens is nu of in de toekomst op onderhavige locatie waterberging te realiseren. Mogelijk zal de aanwijzing in de Verordening ruimte in de nabije toekomst dan ook komen te vervallen. Tot die tijd dient de zonering echter wel geborgd te worden in bestemmingsplannen. In het ontwerp bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' verkregen. Gelet op de uitspraak van het waterschap is deze dubbelbestemming verwijderd. Hierin de plaats is, conform de verplichting uit de Verordening ruimte, de aanduiding 'Wro-zone - reserveringsgebied waterberging' toegevoegd. Tevens is de toelichting (afbeeldingen en tekst) van het plan aangepast, Het waterbergingsgebied is hieruit verwijderd.	De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is verwijderd en de aanduiding 'Wro-zone - reserveringsgebied waterberging' toegevoegd.
Het bestemmingsplan leidt tot een nieuw te realiseren oprijlaan middels een begeleidende rij bomen. In de nieuw te realiseren oprijlaan zijn ook twee haakse bochten opgenomen. Door deze twee aspecten wordt de toegankelijkheid tot het agrarische perceel van indiener, welke ontsloten wordt door deze toegangsweg, ernstig belemmerd.	De twee nieuw op te richten woningen binnen dit bestemmingsplan worden via het formele voorterrein ontsloten via een eigen inrit. De bestaande ontsluiting, met de bedoelde haakse bochten, in (de omgeving van) het plangebied blijft in huidige vorm gehandhaafd voor de reeds aanwezige woningen en percelen. De tekening in het plan waarin de haakse bocht is opgenomen is beeldend bedoeld. Er is geen sprake van een initiatief tot aanpassen van deze bochten.	-

	De huidige verkeersbestemming op de Moersebaan blijft ongewijzigd. Deze bestemming heeft een breedte van 5 meter. Door aanleg van begeleidende bomen naast deze ontsluiting blijft het perceel breed genoeg voor doorgang van landbouwvoertuigen.	
De toegang tot de kantoren en het parkeerterrein, gevestigd aan Moersebaan 8 is getekend via de noordzijde van het gebouw. Door het ontsluiten van het terrein via de westzijde kan vanaf de hoofdoprijlaan een eigen ontsluiting worden gerealiseerd en wordt geluidoverlast naar belendende percelen gereduceerd.	In de zienswijze wordt gesproken van een toegang en parkeerterrein aan de noordzijde van het gebouw aan Moersebaan 8. De huidige toegang en parkeervoorzieningen zijn echter gelegen aan de zuid(oost)zijde van het perceel. In de beantwoording is ervan uitgegaan dat indiener doelt op deze huidige toegang en parkeervoorzieningen Het bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan de toegang, ontsluiting en parkeervoorzieningen van het perceel aan Moersebaan 8. Het perceel blijft ongewijzigd met dien verstande dat naast de woonbestemming op dit perceel tevens de andere aanwezige functies binnen het pand worden geconsolideerd.	-
Niet aannemelijk is dat de lindelaan ter hoogte van Moersebaan 6 onderbroken is. In de stukken is niet gerefereerd naar documenten die dit onderschrijven.	Uit historisch kaartonderzoek blijkt dat de lindelaan ooit doorliep in een rechte lijn aan weerszijden van het naast het herenhuis gelegen boerenerf. Dit blijkt onder andere kadastrale kaarten uit het jaar 1938, waar een laanbeplanting (nu de lindelaan) ook ter hoogte van Moersebaan 6 is ingetekend. Dit onderdeel van de plantoelichting is niet van wezenlijke invloed op de bestemmingsplanwijziging. Het onderdeel is vanuit cultuurhistorisch oogpunt opgenomen.	-

3. ZIENSWIJZE DOCKX-GOOSSENS MOERSEBAAN 8C

PUNT IN DE ZIENSWIJZE	ANTWOORD OP ZIENSWIJZE	CONSEQUENTIE VOOR HET PLAN
De omvang van mogelijkheden voor waterberging binnen het plangebied is dermate klein dat realisering van deze waterberging geen toegevoegde waarde heeft. Voor realisering van een waterberging middels dit plan zal het grondwaterpeil stijgen met als gevolg economische schade aan gewassen gebouwen.	De Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant heeft de betreffende gronden aangewezen als 'reservering waterberging'. Navraag bij het waterschap leert dat het waterschap niet voornemens is nu of in de toekomst op onderhavige locatie waterberging te realiseren. Mogelijk zal de aanwijzing in de Verordening ruimte in de nabije toekomst dan ook komen te vervallen. Tot die tijd dient de zonering echter wel geborgd te worden in bestemmingsplannen. In het ontwerp bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' verkregen. Gelet op de uitspraak van het waterschap is deze dubbelbestemming verwijderd. Hierin de plaats is, conform de verplichting uit de Verordening ruimte, de aanduiding 'Wro-zone - reserveringsgebied waterberging' toegevoegd. Tevens is de toelichting (afbeeldingen en tekst) van het plan aangepast, Het waterbergingsgebied is hieruit verwijderd.	De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is verwijderd en de aanduiding 'Wro-zone - reserveringsgebied waterberging' toegevoegd.
De toegankelijkheid van agrarische percelen welke ontsloten worden via de toegangsweg naar het landgoed wordt door de in het bestemmingsplan genoemde wensen als het eventuele dempen van een sloot, het aanplanten van een begeleidende rij bomen en een tweetal witgeschilderde vierkante palen ernstig belemmerd, waardoor het oogsten van gewassen onmogelijk zal worden en het belendende agrarische	Doel van het bestemmingsplan is verbetering van de (verdwenen) cultuurhistorische waarde. Dit wordt gerealiseerd door herbestemming van percelen binnen het plangebied. Daarnaast wordt de wens uitgesproken tot invulling van cultuurhistorisch waardevolle aspecten in de directe omgeving hiervan. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de ontsluiting van	Aanvulling toelichting

perceel beroofd wordt van licht en voedingsstoffen. Door het dempen van de sloot vindt vernatting van het perceel plaats	agrarische percelen in de omgeving. Middels dit van bestemmingsplan zal het bereikbaar blijven van percelen ten behoeve van de landbouw niet worden belemmerd. Ook bij het plaatsen van twee witgeschilderde palen, volgens het wensbeeld, blijft de weg goed toegankelijk voor landbouwverkeer. Realisatie van de rij laanbomen is noodzakelijk voor herstel van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Ter voorkoming van vernatting van het perceel zal de sloot niet worden gedempt, maar worden er twee duikers aangelegd en wordt de bestaande duiker verlengd. Door realisering van de duikers kunnen beoogde laanbomen worden aangeplant zonder dat er vernatting van het gebied plaatsvindt. De ontsluiting van het agrarisch perceel blijft ongewijzigd. Uitsluitend ter plaatsen van de duikers zullen nieuwe begeleidende bomen worden geplant op een afstand van 2 a 3 meter van het agrarisch perceel. De aan te planten bomen hebben een beperkte kroon, waardoor niet veel zonlicht wordt weggenomen. De hiervoor genoemde uitgangspunten zijn opgenomen in de toelichting van het plan. De daadwerkelijke vormgeving wordt nader uitgewerkt en besproken met de omgeving Voor de volledigheid merken wij op dat de beoogde laan ook in het nu vigerende bestemmingsplan kan worden opgericht. Planologisch verandert er wat dat betreft niets. Onderhavige zienswijze is dan ook niet zozeer gericht tegen het bestemmingsplan maar meer op de uitvoering van het project. In het kader van de benodigde vergunningsprocedure voor de uitvoering van dit soort	
---	--	--

	werken kan een zienswijze en/of beroep worden ingediend. Wij gaan er echter van uit dat door overleg en de hierop volgende aanpassing van het plan een zienswijze en/of beroep zal worden voorkomen.	
De wens tot het doortrekken van lindelane in de omgeving van het plangebied leidt tot onbruikbare stukken landbouwgrond wat de bewoonbaarheid van het gebied niet ten goede komt.	Het doortrekken van de genoemde groenstructuren wordt niet middels dit bestemmingsplan gerealiseerd en maakt geen onderdeel uit van het uitvoeringsplan. Uitsluitend het wensbeeld wordt uitgesproken ten behoeve van het herstel van cultuurhistorische waarden.	-

4. ZIENSWIJZE GOOSSENS MOERSEBAAN 12

PUNT IN DE ZIENSWIJZE	ANTWOORD OP ZIENSWIJZE	CONSEQUENTIE VOOR HET PLAN
Realisering van waterberging is onlogisch. Achterstallig onderhoud dreigt en dit leidt tot schade. Bij het benutten van de percelen ten behoeve van waterberging voor het overtollige water uit de Turfvaart vindt schade plaats. Dit wordt nader gemotiveerd: – doordat er andere flora en fauna aanwezig is in de bijloop dan in de Turfvaart; – doordat de waterkwaliteit van de Turfvaart anders is dan de bijloop; – aanleg van kunstwerken en duikers is een kostbare zaak voor realisering van waterberging met een oppervlakte van 0,5 hectare; – achterstallig onderhoud van het waterschap en het niet bereikbaar zijn/blijven van de bijloop.	De Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant heeft de betreffende gronden aangewezen als 'reservering waterberging'. Navraag bij het waterschap leert dat het waterschap niet voornemens is nu of in de toekomst op onderhavige locatie waterberging te realiseren. Mogelijk zal de aanwijzing in de Verordening ruimte in de nabije toekomst dan ook komen te vervallen. Tot die tijd dient de zonering echter wel geborgd te worden in bestemmingsplannen. In het ontwerp bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' verkregen. Gelet op de uitspraak van het waterschap is deze dubbelbestemming verwijderd. Hierin de plaats is, conform de verplichting uit de Verordening ruimte, de aanduiding 'Wro-zone - reserveringsgebied waterberging' toegevoegd. Tevens is de toelichting (afbeeldingen en tekst) van het plan aangepast, Het waterbergingsgebied is hieruit verwijderd.	De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is verwijderd en de aanduiding 'Wro-zone - reserveringsgebied waterberging' toegevoegd.