

Bijlage 9: Vooroverlegreacties en weerlegging

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Algemeen

De planlocatie is gelegen in het Raamdalen, ten oosten van de Peelrandbreuk en in het voormalige stroomgebied van de Beerse Overlaat. Het is een waardenrijk gebied gelet op de natuur- en landschapswaarden, het watersysteem en de cultuurhistorie. Het is een relatief kleinschalig landschap met enkele historische landschappelijke relictten. Weliswaar wordt een bestaand bouwperceel opgeheven, de ontwikkeling dient in onze ogen op zichzelf in juiste verhouding te staan tot het gebied, de omgeving en zijn waarden. Te meer daar het op te heffen bouwperceel feitelijk geen bebouwing, voorzieningen, dan wel op een andere manier een intensief gebruik kent. Verzocht wordt het vorenstaande goed in overweging te nemen en een goede afweging te maken over de omvang van het bouwperceel en de bebouwing en voorzieningen die daarbinnen mogelijk worden gemaakt.

Standpunt:

Het is weliswaar correct dat het op te heffen bouwperceel nu onbebouwd is, maar op basis van de geldende bestemmingsregeling kan op dat bouwperceel, zonder beperkingen, een grote hal gerealiseerd worden. De bestemmingsregeling biedt daartoe de juridisch-planologische mogelijkheden. De gebruikers van het terrein willen deze mogelijkheden behouden (verworven rechten), maar verplaatsen, waardoor een win-win situatie ontstaat. Voor de gebruikers leidt verplaatsing van het bouwperceel tot functionelere bouw mogelijkheden én de bouw mogelijkheid voor een grote hal direct grenzend aan het Raamdalen (onderdeel NNB) komt te vervallen.

Basisprincipes

Met de ontwikkeling wordt het bouwperceel met ongeveer 8000 m² uitgebreid, maar er komt ook een bouwperceel met een omvang van 8300 m² te vervallen. De bebouwingsmogelijkheden nemen per saldo met 275 m² af. Er wordt echter wel een zandpiste met een omvang van bijna 5000 m², met omheining en lichtmasten, alsmede extra bebouwing met een omvang van 1500 m², waaronder een geheel nieuwe rijhal van 900 m², mogelijk gemaakt.

Standpunt:

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelings- en bebouwingsmogelijkheden geïntroduceerd. Enkel worden bestaande mogelijkheden verplaatst, enerzijds vanuit het functioneren van het ruitersportterrein, anderzijds vanuit de landschappelijke en natuurlijke waarden van de directe omgeving. Zowel de zandpiste als extra bebouwing kunnen op dit moment al gerealiseerd worden binnen de bestaande bestemming 'Sport'. De belangrijkste overweging om dit bestemmingsplan te wijzigen is het veranderen van de plek waar de zandpiste en extra bebouwing kunnen komen. De huidige locatie is niet optimaal voor de ruitersport én heeft een grotere impact op het omliggende landschap en de aangrenzende natuur (NNB).

Aangezien het op te heffen bouwperceel feitelijk niet in gebruik is en er aldaar feitelijk geen bebouwing of voorzieningen verdwijnen, zal voorliggende ontwikkeling een behoorlijke ruimtelijke impact hebben. De provincie vraagt zich af, gelet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, maar ook met het oog op de omgevingskwaliteit, of een dergelijke ontwikkeling zich verhoudt met de omgeving en of niet met een kleinschaliger omvang in de behoefte kan worden voorzien. Verzocht wordt tenminste de nut en noodzaak van de extra bebouwing, welke voorzien worden voor de langere termijn, nader te onderbouwen om op basis daarvan te overwegen of er nu reeds voldoende aanleiding is om de extra bebouwingsmogelijkheden in voorliggend plan mee te nemen. Bovendien is het raadzaam een goede afweging te maken of de ontwikkeling in zijn geheel qua aard en schaal passend is in de omgeving.

Standpunt:

De ruimtelijke impact zal niet anders zijn, maar eerder zelfs groter, als gebruik wordt gemaakt van de geldende bouwmogelijkheden. Beoogd is juist om met de verplaatsing van de bouwmogelijkheden die impact te verkleinen. Een kleinschaliger omvang is niet aan de orde, evenals een gehele verplaatsing van het ruitersportterrein. Ter plaatse is sprake van een florerend ruitersportterrein, dat veelvuldig gebruikt wordt. Dit gebruik noodzaakt mogelijk in de toekomst om van de bestaande, nog niet benutte bouwmogelijkheden gebruik te maken. Een kleinschaliger omvang of verplaatsing van het ruitersportterrein brengt alleen maar het voortbestaan van het ruitersportterrein in het geding. In de toelichting is daarnaast voldoende gemotiveerd/onderbouwd waarom het verstandig is om de bouwmogelijkheden te verplaatsen.

Externe werking

De planlocatie is niet gelegen in het NNB. In de nabijheid zijn wel percelen gelegen die onderdeel uitmaken van het NNB. Ook wanneer een ontwikkeling plaatsvindt buiten het NNB kan dit aantasting geven van de ecologische waarden binnen het NNB, bijvoorbeeld ten gevolge van geluid, licht of betreding. Voorliggende ontwikkeling brengt feitelijk gezien een intensivering met zich mee ten opzichte van de bestaande activiteiten. Zo zal vermoedelijk sprake zijn van een toenemende verkeersaantrekkende werking. Daarnaast wordt verlichting langs de zandpiste aangebracht. Deze activiteiten hebben mogelijk effect op de omgeving en daarmee ook op de betreffende NNB percelen. Verzocht wordt eventuele effecten op het NNB in beeld te brengen en waar nodig te beperken of te compenseren.

Standpunt:

De opmerking is gebaseerd op de feitelijk bestaande situatie en niet op de geldende juridisch-planologische mogelijkheden. Binnen de huidige bestemming kan er al een zandpiste komen, inclusief verlichting, geluid, e.d.. Die kan zelfs op basis van het vigerende bestemmingsplan direct tegen het NNB geplaatst worden. Voorliggend bestemmingsplan beoogt mede het op grotere afstand van het NNB situeren van de zandpiste en andere bouwmogelijkheden mogelijk te maken. Het is evident dat het verplaatsen van bouwmogelijkheden en sportactiviteiten een vermindering van de potentiële effecten op het NNB tot gevolg heeft. Zo is in de toelichting onderbouwd dat er geen sprake is van een extra verkeersaantrekkende werking.

Water

De planlocatie is gelegen nabij de waterloop De Raam en de ontwikkeling is mogelijk van invloed op het watersysteem. Rondom het watersysteem spelen meerdere waterhuishoudkundige belangen en opgaven. Het waterschap is bezig met projecten om het watersysteem robuuster te maken door inrichting ten behoeve van waterberging en beekherstel en optimalisatie van het peilbeheer. Wij hechten daarom in verband met deze ontwikkeling aan een uitgebreid vooroverleg met Waterschap Aa en Maas.

Standpunt:

Ook met het Waterschap heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het waterschap heeft daarbij aangegeven dat er geen bijzondere waterbelangen aan de orde zijn.

In het bestemmingsplan wordt gemeld dat er in de directe omgeving geen grootschalige onttrekkingen zijn die een invloed hebben op de grondwaterstand/-stroming. Een uitleg/verklaring over de geplande activiteit en de invloed daarvan op de grondwaterstand en -stroming ontbreekt echter. Daarnaast wordt vermeld dat de voorziene ontwikkeling van het ruitersportterrein geen invloed heeft op de waterhuishouding en dat daarmee een eventuele negatieve invloed uit te sluiten is. Een nadere toelichting ontbreekt.

Standpunt:

Het aanleggen van een zandpiste en het bouwen van een kantine/leslokaal van beperkte oppervlakte hebben geen invloed op grondwaterstanden en -stromingen. Daar is de ontwikkeling veel te kleinschalig en veel te oppervlakkig voor. Het waterschap heeft hierover ook geen opmerkingen gemaakt.

De ontwikkeling vindt deels plaats ter hoogte van het reserveringsgebied waterberging. Een onderbouwing dat uitgebreid kan worden in het reserveringsgebied voor waterberging ontbreekt. Er wordt niet aangegeven of er een alternatieve mogelijkheid is om buiten het reserveringsgebied te bouwen. Verder wordt er niet aangegeven hoe een eventueel verlies aan waterbergend vermogen wordt gecompenseerd.

Standpunt:

Ook hier geldt weer dat er op basis van het vigerende bestemmingsplan al uitgebreid kan worden in het reserveringsgebied waterberging. In de voorziene nieuwe situatie komt de zandpiste voor de helft in en voor de helft buiten de lijn van het reserveringsgebied waterberging te liggen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan er meer gebouwd worden in het reserveringsgebied waterberging dan op basis van de voorgestelde nieuwe situatie. De nieuw te realiseren kantine/leslokaal valt volledig buiten het reserveringsgebied waterberging. Alleen een deel van de eventueel in de toekomst te benutten bouwmogelijkheid valt binnen de aanduiding reserveringsgebied waterberging. Alternatieve mogelijkheden om ook deze volledig buiten het reserveringsgebied te plaatsen zijn er niet zonder in te leveren op functionaliteit of in conflict te komen met andere uitgangspunten zoals bestaande bomen en landschappelijke inpassing. In de toelichting is hier uitgebreid bij stil gestaan.

Daarnaast is het nu al zo dat meer richting de Raam (lager gelegen) de tennisbanen met paviljoen en het gildeterrein met clubgebouw staan in het reserveringsgebied waterberging. Feitelijk kan er dus geen waterbergingsgebied gerealiseerd worden omdat dan deze gebouwen en sportvoorzieningen onder water komen te staan. En gezien de ligging gebeurt dat eerder dan het ruitersportterrein dat verder van de Raam af ligt.



Vestiging niet-agrarische functie

Gevraagd wordt uitgebreider te onderbouwen hoe de ontwikkeling qua activiteit en functie past binnen de gewenste ontwikkelrichting van het gebied, alsmede een nadere afweging te maken over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking.

Standpunt:

In het kader van voorliggende bestemmingsplanherziening is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van een verplaatsing/ optimalisering van reeds in het geldende bestemmingsplan vastgelegde mogelijkheden. Daarbij is sprake van een win-win-situatie voor zowel het ruitersportterrein als de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten in de directe omgeving. De omvang van het ruitersportterrein en de inpasbaarheid daarvan in de omgeving zijn daarbij niet aan de orde. Omvang en aanwezigheid zijn op basis van het geldende bestemmingsplan al aanvaardbaar geacht. De bestemmingsplanherziening laat omvang en aanwezigheid intact, maar situeert deze op grotere afstand van De Raam en heeft daarmee een betere inpassing in de omgeving tot gevolg. De bestemmingsplanherziening ziet niet op uitbreiding ten opzichte van wat er nu al kan en mag. Integendeel, volgens het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden met 275 m2 verkleind.

Vooroverlegreactie waterschap Aa en Maas

Dit plan maakt het mogelijk om de bestemmingen Sport en Agrarisch met waarden – landschapswaarden ten opzichte van elkaar te verschuiven, waardoor bebouwingsmogelijkheden worden geclusterd. Het bouwvlak ligt aan de rand van een reserveringsgebied waterberging, dit levert echter geen restricties op gezien het beoogde plan.

Het waterschap heeft op basis van ons huidige beleid geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan Beerschemaasweg 1 te Escharen. Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m2 en er zijn verder geen bijzondere waterbelangen aan de orde.

Standpunt:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.