

Bijlage 7 Zienswijzenrapportage

Raad d.d.

12 SEP 2013

Zienswijzenrapportage

Ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Het Schaan'

Terinzagetermijn: 29 januari 2013 tot en met 11 maart 2013

Zienswijze van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant:

Samenvatting zienswijze:

In relatie tot het aantal woningen op het landgoed (2 bestaande te vervangen woningen en 3 nieuwe landgoedwoningen) is te weinig oppervlakte landgoed aangewezen. Op grond van artikel 11.5 lid 2d van de Verordening ruimte dient een landgoed per woning (bestaand of nieuw) een omvang van 5 ha te hebben. Het plan omvat een landgoed van bijna 18 ha en is daarmee 7 ha te klein. Een aanduiding 'landgoed' ontbreekt.

De geplande ontsluiting ten behoeve van de openbare toegankelijkheid is marginaal en bestaat alleen uit een fiets- en voetpad min of meer evenwijdig aan de Baarleseweg.

Op grond van de artikelen 4.2a (bos) en 6.2a (natuur) zijn binnen het bouwvlak bouwwerken toegestaan. Hierbij ontbreekt de bepaling dat bouwwerken ten dienste van de bestemming bos of natuur dienen te staan. Op grond van de artikelen 4.2b en 6.2b zijn voorzieningen buiten het bouwvlak toegestaan ten behoeve van natuur- of bosbeheer. Met het oog op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt verzocht deze mogelijkheden te begrenzen.

Reactie gemeente:

Om meer duidelijkheid te scheppen over de begrenzing van het landgoed wordt op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'landgoed' toegevoegd. De locatie van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Schaanstraat 4 maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan en zal worden herbestemd tot de bestemming 'Wonen'. Deze locatie maakt echter geen onderdeel meer uit van het landgoed en telt daardoor ook niet mee in de berekening voor de minimale omvang van het landgoed. Op het landgoed zullen 4 woningen worden gebouwd, waarvan 1 ter vervanging dient van de bestaande woning Schaanstraat 6. Deze woning zal een maximale inhoud van 750 m³ mogen hebben. De maximale inhoudsmaat van 2 landgoedwoningen is gesteld op 1.500 m³ en van het landhuis op 2.000 m³. Op het landgoed zal ongeveer 16 ha aan nieuwe natuur worden aangelegd. Op grond van de Verordening ruimte is het minimum aan nieuwe natuur 7,5 ha. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. In overleg met de provincie is overeengekomen dat met de herijkte inrichting en begrenzing van het landgoed ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Verordening ruimte. In de toelichting zal de nadere motivering betreffende de omvang van het landgoed in relatie tot de Verordening ruimte worden aangepast.

In de Verordening is opgenomen dat er voorzieningen op het landgoed aangelegd dienen te worden ten behoeve van extensieve recreatie. Er is geen minimum aan voorzieningen in de Verordening opgenomen. Er is gekozen voor een pad aan de zijde van de Baarleseweg dat door de verschillende natuurdoeltypen op het landgoed loopt. Het fiets- en wandelpad aan één zijde van het landgoed geeft rust aan de nieuwe natuur en de functies 'Wonen' op het resterende deel van het landgoed en respecteert de privacy van de nieuwe bewoners. Hiermee wordt ook voorkomen dat er vanuit de recreatieterreinen een te grote druk op de (te ontwikkelen) natuurwaarden ontstaat.

Aangezien het gebouwen betreft die binnen de bestemming van respectievelijk Bos of Natuur liggen is deze bebouwing binnen bouwvlakken enkel toegestaan indien deze ten behoeve van de betreffende bestemming gerealiseerd wordt. De bouwmogelijkheden in de regels van de bestemming 'Bos' en 'Natuur' worden echter aangepast om dit te verduidelijken.

De bouwmogelijkheden zoals aangegeven in de artikelen 4.2 onder b en 6.2 onder b in de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' worden vanuit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verwijderd.

Conclusie:

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Zienswijze van Achmea Rechtsbijstand namens de heer J.J.M. van der Aa, Schaanstraat 9 te Chaam:

Samenvatting zienswijze:

Belanghebbende kan zich niet verenigen met het plan, omdat hierdoor het vrije uitzicht vanuit de woning verloren gaat. Dit leidt tot aantasting van het woongenot. De suggestie wordt gedaan om beplanting aan te brengen met een maximale hoogte van 75 cm waardoor het vrije uitzicht behouden blijft.

Reactie gemeente:

De woning ligt recht tegenover het voormalig agrarische bedrijf aan de Schaanstraat 4 op een afstand van ongeveer 130 meter. Aan weerszijden van het voormalig agrarisch bedrijf wordt bos aangelegd. In de huidige situatie heeft de heer Van der Aa zicht op het voormalig agrarisch bedrijf en ten oosten daarvan op de bestaande woning aan de Schaanstraat 6. De bebouwing van het voormalig agrarisch bedrijf zal volledig verdwijnen en nieuwe of te resteren bebouwing zal zich beperken tot de woning en bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 200 m². De bestaande woning met erf aan de Schaanstraat 6 zal geheel verdwijnen. Vanuit de woning aan de Schaanstraat 9 zal er een forse afname aan bebouwing te zien zijn. Hiervoor komt gedeeltelijk zicht op bos voor terug. Dit kan niet als een verslechtering van het woongenot worden beschouwd, temeer omdat de woning aan de Schaanstraat 9 op een zeer ruime afstand van de weg is gelegen, ongeveer 130 meter. Tussen de woning en het landgoed ligt weiland waarover vrij uitzicht blijft bestaan. Een mogelijke waardevermindering van de woning is geen aspect dat wordt meegenomen in de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan. De financiële aspecten van de ruimtelijke ontwikkeling zijn opgenomen in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer, waardoor de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente is gewaarborgd.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Zienswijze Maatschap Wouters, Schaanstraat 5 te Chaam:

Samenvatting zienswijze:

De ontwikkeling van het landgoed kan grote belemmeringen met zich meebrengen voor het agrarische bedrijf. De nieuwe natuur kan belemmeringen met zich meebrengen en de beplanting zorgt voor schaduwwerken op de gewassen. De woningen die worden gebouwd zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf beperken.

Reactie gemeente:

De geplande woning in het noordwestelijke deel van het landgoed heeft geen beperkende werking ten opzichte van het agrarische bedrijf van Maatschap Wouters. Op de locatie aan de Schaanstraat 2 wordt geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend. Tevens is het bouwvlak van de bestaande woning aan de Baarleseweg 51 op dezelfde afstand tot het agrarisch bedrijf gelegen als de locatie waar de woning op het landgoed is gepland. De afstand tussen de geplande woninglocatie en het agrarisch bedrijf is 55 meter. De vaste afstand tussen woningen en melkveehouderijen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij is minstens 50 meter. Er zit daarom voldoende afstand tussen de betreffende geplande woning op het landgoed en het agrarische bedrijf. De bestemming Bos en Natuur op het landgoed vormt geen belemmering voor het agrarisch bedrijf. De potentiële belemmerende factoren zijn reeds aanwezig in de vorm van Camping Klein Paradijs en de bestaande woningen aan de Schaanstraat 2 en 9 en Baarleseweg 51 en 53. Het agrarische bedrijf heeft bovendien nog niet benutte uitbreidingsruimte op het bouwvlak van ongeveer 25 x 75 meter.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

Staat van wijzigingen:

Op basis van de ingekomen zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop worden de volgende aspecten in het bestemmingsplan aangepast:

Regels:

- Bebouwing binnen de bestemming van respectievelijk Bos of Natuur is enkel toegestaan binnen bouwvlakken indien deze ten behoeve van de betreffende bestemming gerealiseerd wordt. De bouwmogelijkheden in de regels van de bestemming 'Bos' en 'Natuur' (artikelen 4.2 onder a en 6.2 onder a) worden aangepast om dit te verduidelijken.

- De bouwmogelijkheden zoals aangegeven in de artikelen 4.2 onder b en 6.2 onder b in de bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' worden vanuit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verwijderd.

- De bouwmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' worden aangepast aan de nieuwe de omvang van het landgoed en het aantal landgoedwoningen welke zijn aangepast in relatie tot de Verordening ruimte.

Verbeelding:

- De indeling en het aantal landgoedwoningen wordt op de verbeelding aangepast. Tevens wordt de gebiedsaanduiding 'landgoed' opgenomen.

Toelichting:

- In de toelichting zal de nadere motivering betreffende de omvang van het landgoed en het aantal landgoedwoningen in relatie tot de Verordening ruimte worden aangepast.