

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Actualisatieplan Buitengebied, Fase 2

Gemeente Sint-Michielsgestel

Inhoudsopgave:

1. INLEIDING

2. ZIENSWIJZEN

- 2.1 Gagellaan 1a
- 2.2 Het Groene Hart
- 2.3 Natuurgroep Gestel
- 2.4 Oud Laar 9
- 2.5 Provincie Noord-Brabant
- 2.6 Schuilenburg 4

3. ZIENSWIJZEN NIET-ONTVANKELIJK

- 3.1 Schijndelsedijk 9a

4. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Wijzigingen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied heeft vanaf 31 juli 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn 7 zienswijzen ingekomen. In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord daarop van de gemeente. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op een zienswijze die gericht is tegen een perceel dat buiten het plangebied is gelegen.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Gagellaan 1a

Zienswijze

Reclamant heeft zijn woning gekocht vanwege de ligging in het buitengebied en de gewekte verwachting dat ter plaatse geen verdere bebouwing zou plaatsvinden.

De voorgenomen realisatie van landgoed "Theede" heeft echter tot gevolg dat het karakter van het buitengebied wordt aangetast, evenals het uitzicht vanaf de zijkant en de achterzijde van de tuin van reclamant. Bovendien vindt een aantasting plaats van de veiligheid, rust en privacy van reclamant door aanleg van een wandelpad en de openbare toegankelijkheid van het landgoed. Ook verwacht reclamant een toename van verkeer op de Gagellaan en overlast door de voorgenomen aanleg van poelen.

Reclamant vraagt voorts een reactie op de volgende opmerkingen:

- De gemeente heeft niet goed gecommuniceerd over de voorgenomen landgoedontwikkeling. De gemeente heeft geadviseerd de Nieuwsbrief bij te houden, maar de tervisielegging van het onderhavige bestemmingsplan is hierin niet gepubliceerd. Bij toeval is betrokkene erachter gekomen dat het bestemmingsplan ter visie ligt.
- Uit de aankondiging dat het bestemmingsplan onder andere ziet op de oprichting van landgoed Theede valt niet af te leiden dat het hier gaat om de uitbreiding van een bedrijventerrein, het toestaan van de bouw van twee woningen en het voornemen tot aanleg van een wandelpad direct achter de woning van betrokkene.
- De link waarnaar de gemeente verwijst voor verdere informatie bleek niet te werken.
- De essentie van de plannen was pas duidelijk na het doorspitten van veel informatie. De gemeente had in ieder geval de adresgegevens moeten vermelden;
- Uit de onderliggende stukken blijkt niet wat het belang van de burgers van Sint-Michielsgestel is dat de gemeente 2 ha natuurgebied inbrengt om een particuliere initiatiefnemer te bevoordelen. Ook niet duidelijk is wat de gemeente voor de inbreng van deze 2 ha terugkrijgt. Niet duidelijk is op basis van welke wetgeving bevoordeling van een individuele initiatiefnemer mogelijk is;
- Niet duidelijk is of de beoogde bedrijfsuitbreiding voldoet aan de Verordening ruimte;
- Het is ook niet zichtbaar gemaakt op welke wijze de gemeente rekening heeft gehouden met de belangen van reclamant;
- Een stuk buitengebied van de gemeente, dat nu al natuurgebied is, krijgt een iets ander aanzien en wordt recreatief ontsloten ten koste van twee woningen en uitbreiding van een bedrijfsruimte. Niet duidelijk is welk gemeentelijk belang hiermee wordt gediend;

Verder heeft reclamant de volgende vragen:

- Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van het landgoed, welk bedrag is daarvoor nodig en welk budget is daarvoor beschikbaar? Hoe afdwingbaar is de onderhoudsverplichting? Hoe wordt omgegaan met het schoonhouden van het landgoed en de afvalverwijdering?
- Kunnen de poelen worden aangelegd op grotere afstand van de huidige bebouwing? Hoe wordt voorkomen dat het stilstaande water een broedplaats wordt van muggen en andere hinderlijke insecten? Hoe wordt voorkomen dat deze plaatsen "hangplekken" worden? Kan de afspraak worden gemaakt dat geen bankjes worden geplaatst?
- Kan het wandelpad verder van de tuin van reclamant worden aangelegd? Kan worden voorzien in extra beplanting langs het wandelpad?
- Kan het landgoed 's avonds en 's nachts worden afgesloten? Wie is verantwoordelijk voor handhaving van de openstellingsregeling?
- Kan erin worden voorzien dat de beoogde bedrijfsuitbreiding en de woningen maximaal aan het zicht worden onttrokken?
- De Gagellaan en Mgr. Hermuslaan zijn niet bestraat. Kan dit gehandhaafd blijven?

Antwoord gemeente

Een geldend bestemmingsplan kan nooit een garantie bieden voor een bestaande planologische situatie. We leven in een dynamische omgeving die constant aan veranderingen onderhevig is. Het kan dan ook niet zo zijn dat er door de gemeente verwachtingen zijn gewekt ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke situatie. Er kan slechts aangegeven zijn wat de op dat moment bestaande bebouwingsmogelijkheden waren conform het geldende bestemmingsplan. Het gaat in dat geval dus slechts om een momentopname.

Ruimtelijk gezien zullen er ontegenzeggelijk veranderingen plaats gaan vinden. Wij zijn echter van mening dat de beoogde ontwikkeling een ruimtelijke kwaliteitsverbetering laat zien. Agrarische gronden worden omgezet in natuur en het gebied zal recreatief worden ontsloten. Door de ligging aan de rand van het dorp vormt het landgoed een mooie afronding van de kern en vormt het tevens een uitloopegebied voor de bewoners van Sint-Michielsgestel. Door te kiezen voor een vormgeving met strakke lijnen en dezelfde richtingen als het omliggende landschap heeft het landgoed dezelfde verbondenheid met het omringende landschap zoals dat ook het geval is bij bijvoorbeeld Bleijendijk en Haanwijk, maar dan zonder de laanstructuur die deze landgoederen kenmerkt.

Binnen het plangebied van Landgoed Theede wordt 7,4 ha nieuwe natuur gerealiseerd waarbij 5 ha wordt ingezet als natuurontwikkeling in het kader van de nieuwe landgoedregeling. De gemeente is van oordeel dat deze 5 ha nieuwe natuur waardevol is voor het gebied.

In de ruimtelijke onderbouwing is beargumenteerd waarom de natuurwaarden ter plaatse toenemen:

“De ontwikkeling van Landgoed Theede betekent een meerwaarde voor de ecologische waarde van het gebied. In de eerste plaats wordt een groot oppervlak soortenarme landbouwgrond, grasland dan wel maïsakker, omgezet naar kruiden- en faunarijke grasland. Daarmee worden de fourageer- en schuilmogelijkheden voor veel dieren verbeterd, omdat de soortenrijkdom aan planten in het gebied veel groter wordt.

Naast het oppervlak kruiden- en faunarijke grasland maakt de aanplant van ruim 650m houtsingel deel uit van het plan. Dit is met name positief voor de das, waarvoor dit gebied is aangemerkt als leefgebied. Daarnaast zullen ook veel struweelvogels zoals grasmus en patrijs hiervan profiteren. Ook de realisatie van de natte natuurzone versterkt de ecologische waarde van het gebied.

Deze natte zone wordt gerealiseerd door de bestaande waterloop langs de Heidijk te verbreden en een lange natuurvriendelijke oever te realiseren. Hiermee wordt een lange gradiënt van nat naar droog gerealiseerd waarvan veel planten en diersoorten profiteren.

De bestaande houtopstand op het perceel welke eigendom is van één van de initiatiefnemers zal worden gedund volgens de systematiek van het geïntegreerd bosbeheer.

In het bestaande gemeentebos wordt met name naaldbout gekapt ten gunste van de ontwikkeling van kruiden- en faunarijke grasland. Waardevolle bomen worden daarbij zoveel mogelijk gespaard.”

Om de landgoedontwikkeling mogelijk te maken wordt weliswaar de mogelijkheid geboden twee nieuwe woningen te realiseren, maar in dit verband is bijzondere aandacht besteed aan een bij de omgeving passende architectuur en een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landgoedwoningen worden op afstand van de Gagellaan gerealiseerd, waardoor het duidelijk wordt dat ze deel uitmaken van het landgoed.

Een en ander voldoet aan de regels die voor landgoederen zijn opgenomen in de Verordening ruimte. De provincie heeft dan ook aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde ontwikkeling.

Verder merken wij op dat de realisering van twee woningen niet leidt tot een significante afname van veiligheid, rust, privacy en toename van verkeer. Er is slechts beperkt sprake van het wijzigen van het uitzicht van de woning en de tuin aan de Gagellaan 1a. Tussen deze woning en de nieuwe houtsingel op het landgoed die het dichtstbij is gelegen zit een afstand van 60 meter. Deze houtsingel gaat de dichtstbijzijnde landgoedwoning aan het zicht onttrekken. Daarnaast is rondom de woning aan de Gagellaan 1a veel erfbeplanting aanwezig die het uitzicht in de huidige situatie reeds belemmert. Het wandelpad komt op minimaal 40 meter van het perceel aan de Gagellaan 1a te liggen en zal derhalve de veiligheid, rust en privacy weinig beïnvloeden.

Een en ander is nader onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing. De situering van de wandelpaden valt buiten het bestek van het bestemmingsplan. Buiten het bestemmingsplan om kunnen afspraken gemaakt worden tussen initiatiefnemer en reclamant over de exacte ligging van de wandelpaden. Wij adviseren indiener om in overleg te treden met initiatiefnemer om afstemming te zoeken over de precieze loop van de wandelpaden.

De nieuwe woningen (op het landgoed) veroorzaken uiteraard verkeersbewegingen. Onze inschatting op basis van de verkeersgeneratiecijfers van het CROW (landelijk kenniscentrum) dat de woningen circa 8 verkeersbewegingen per woning per dag genereren. We mogen er dus vanuit gaan dat de twee nieuwe woningen ongeveer 16 extra verkeersbewegingen per dag veroorzaken.

Procentueel zal dit wellicht een grote toename zijn vanwege de huidige functie van de Gagellaan in het gemeentelijk wegennet. Absoluut gezien is de verkeerstoename echter te verwaarlozen.

Voorts reageren wij als volgt op de gemaakte opmerkingen:

- het bestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze in De Brug, De Staatscourant en op de gemeentelijke website gepubliceerd. De gemeentelijke nieuwsbrief is niet het medium waarin structureel mededelingen worden gedaan over bestemmingsplanprocedures;
- de oprichting van een nieuw landgoed heeft per definitie betrekking op de oprichting van nieuwe (landgoed) woningen (rood voor groen), nieuwe natuur en het openbaar maken van het nieuwe landgoed voor wandelaars. De uitbreiding van het “bedrijventerrein” waar betrokkene op doelt betreft de uitbreiding van het perceel mgr. Hermuslaan 70. Dit maakt echter onderdeel uit van de eerste fase

van het bestemmingsplan actualisatieplan Buitengebied, dat de raad op 16 juli 2015 heeft vastgesteld. Het gaat hier dus om een ander bestemmingsplan dan nu aan de orde is;

- ons is niet gebleken dat er in onze officiële bekendmaking een foutieve link is opgenomen;
- in de publicatie stond duidelijk vermeld dat het in dat geval gaat om een landgoedontwikkeling aan de Gagellaan/Mgr. Hermuslaan te Sint-Michielsgestel. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan een overzicht opgenomen met van ieder initiatief op één a4 een beschrijving van het plan. Op deze wijze hebben wij overzichtelijk en beknopt een weergave gegeven van alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan. De essentie van de betreffende plannen is daarmee duidelijk. Pas als een belanghebbende meer detailinformatie wenst, is het noodzakelijk om de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing door te nemen.
- door de beoogde ontwikkeling ontstaat zoals gezegd een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Er wordt natuurontwikkeling gerealiseerd en het gebied wordt recreatief ontsloten. De gemeentelijke grond is in de ontwikkeling betrokken omdat anders het noodzakelijk oppervlak van 10 ha niet gehaald zou worden. Het gaat er niet om dat een individuele initiatiefnemer wordt bevoordeeld, maar dat er voor de gemeenschap een plan wordt gerealiseerd dat een ruimtelijke en recreatieve meerwaarde heeft. Van dat laatste is hiervan sprake. De vraag naar de wettelijke grondslag voor het bevoordelen van individuele initiatiefnemers is gelet op het voorgaande niet relevant.
- de uitbreiding van de bedrijfsruimte aan de Mgr. Hermuslaan 70 maakt zoals gezegd geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan waarin deze ontwikkeling is meegenomen is al op 16 juli 2015 vastgesteld. In het kader van dit bestemmingsplan heeft de provincie overigens wel aangegeven dat de betreffende ontwikkeling past binnen de Verordening ruimte 2014;
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de woningen zorgvuldig zijn ingepast. Bovendien wordt hierin onderbouwd dat het landgoed kan worden opgericht met inachtneming van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe en de bestaande bewoners. Er wordt dan ook wel degelijk rekening gehouden met de belangen van bestaande bewoners.
- Zoals in het voorgaande is uiteengezet heeft het gemeentelijk belang vooral te maken met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de recreatieve ontsluiting van het gebied.

Tot slot stelt betrokkene nog een aantal vragen. Deze beantwoorden wij als volgt.

- De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het beheer van het landgoed conform het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan. Hiertoe is een anterieure overeenkomst en een akte kwalitatieve verplichtingen met betrokkenen afgesloten. Laatstgenoemd document is notarieel vastgelegd, zodat de instandhouding van het landgoed ook is gegarandeerd als er een eigendomswisseling plaatsvindt. Aan deze overeenkomsten zitten boetebedingen gekoppeld. Bovendien is het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan via voorwaardelijke bepalingen gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan. De verplichting tot instandhouding van het landgoed ligt dus bij de landgoedeigenaren. Zij moeten er zelf voor zorgen dat ze hiervoor de financiële middelen hebben.
- de concrete inrichting van het landgoed valt buiten het bereik van het bestemmingsplan. Hierover zijn wel privaatrechtelijke afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst en de akte kwalitatieve verplichtingen. Reclamant en initiatiefnemers kunnen gezamenlijk tot nadere afspraken komen als het gaat om inrichtingsmaatregelen, waaronder de aanleg van poelen. Overigens hebben de bankjes wel een recreatieve meerwaarde.
- Er is geen sprake van een hangjongerenproblematiek in de kern Sint-Michielsgestel. Het risico op het ontstaan van hangplekken is dan ook geen afweging geweest bij het verlenen van medewerking aan onderhavig plan. Wel is het zo dat de gemeente Sint-Michielsgestel altijd zoekt naar gerichte oplossingen als hangjongeren overlast veroorzaken.
- het is fysiek niet mogelijk om het landgoed af te sluiten. Een dergelijke maatregel is bovendien nauwelijks te handhaven.
- er wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing van de woningen. Langs de percelen van nieuwe landgoedwoningen worden houtsingels gerealiseerd van 8 meter breed. In deze houtsingels komen naast struikvormers ook boomvormers voor. De houtsingel zal de bebouwing gezien van de Gagellaan 1a aan het zicht onttrekken.
- de gemeente heeft op dit moment geen plannen om de Gagellaan en/of Mgr. Hermuslaan te gaan bestraten.

2.2 Het Groene Hart

Zienswijze

Onvolledigheid

De stukken die de gemeente heeft gepubliceerd op ruimtelijke plannen zijn niet volledig. De ruimtelijke onderbouwingen van de Esscheweg Golfclub De Dommel en Haanwijk 4, 4a en 5b behorende bij het verzoek tot herbegrenzing van de EHS ontbreken. Dit onderdeel van de planherziening is daarom niet te beoordelen.

Daarnaast zijn de planregels gebruiksonvriendelijke en onhanteerbaar door het ontbreken van een inhoudsopgave en paginanummering.

Bovendien was de bestemming "landgoed" niet terug te vinden en heeft de bijgevoegde tweede bijlage betrekking op een ander plan dan nu ter inzage is gelegd.

Wamberg

Ten onrechte wordt gesteld dat de extra woning nodig is voor herstel van de exploitatie van het landgoed, ontstaan door de aanleg van het kanaal. De landgoedeigenaren zijn hiervoor namelijk volledig schadeloos gesteld. Reclamant vermoedt dat de overheden onder een financiële schadevergoeding uit probeert te komen door het uitdelen van nieuwe bouwpercelen die anders niet zouden zijn toegestaan.

Het gaat hier daarom alleen maar over de kwestie of de voorziene planwijziging verantwoord kan worden op louter planologische gronden. Volgens reclamant valt niet goed in te zien waarom een verhoging van de gebruiks- en bebouwingsdruk in dit opzicht als een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan gelden.

Gesuggereerd wordt dat de nieuwe rentmeesterswoning nodig is voor de exploitatie van het landgoed. Gelet op de beperkte omvang van het landgoed is hier echter onvoldoende werk voor een fulltime rentmeester, hoeft deze niet ter plaatse te wonen en zou deze eventueel in het leegstaande kasteel gehuisvest kunnen worden.

Dreef 3

Eén van de dragende kenmerken van het occupatiepatroon is het onbebouwde karakter van de percelen buiten het oorspronkelijke erf. Dat onbebouwde karakter gaat door de geplande uitbreiding substantieel verder verloren en doet dus afbreuk aan de kenmerken van het occupatiepatroon.

De herhaaldelijke vermelding van brandrode runderen doet niet ter zake, want heeft geen betekenis voor de ruimtelijke kwaliteit en is niet te regelen in een bestemmingsplan. Er zijn reeds grootschalige varkensstallen aanwezig. Van een afdoende inplanting is geen sprake. Het plan leidt dus tot een verdere afname van de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe stal gaat ten koste van de bestaande kavelgrensbeplanting aan de westzijde van de bestaande varkensstallen. Dit verlies wordt niet gecompenseerd in de nieuwe aanplant, omdat deze altijd al moet worden aangebracht volgens de 10 % regeling. Het planvoorstel op pagina 7 van het erfbeplantingsplan wijkt ook af van de inrichtingstekening op pag. 4. nu de hele plantstrook tussen weg en nieuw bouwblok is vervallen. De plantstrook is te dun om een echte visueel afdoende afscherming te geven.

Het grootste minpunt is dat er niets wordt gedaan aan de bestaande zeer storende aanblik van de bestaande stallen.

Al met al leidt het plan niet tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Tegenover een zeer beperkte groenwinst staat het substantieel verlies van onbebouwde ruimte en openheid. Ook neemt de gebiedsdruk toe door intensiever gebruik en schadelijke emissies.

Landgoed Theede

De verrijking van gebiedswaarden, zoals genoemd in paragraaf 7.9 punt 3 van de ruimtelijke onderbouwing hebben betrekking op het gehele landgoed, dus ook op het deel van de gemeente van 2 ha. Dat laatste is hier nu niet het geval, omdat dit bosgebied al als zodanig wordt beheerd. De beoogde verrijking telt dus maar mee voor 8,5 ha. Daarvan dient ook nog het bouwoppervlak en woonerf van 0,6 ha te worden afgetrokken. De toevoeging van de bebouwing is geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De wijze waarop de bestaande westelijke randsloot wordt vergraven past niet in de cultuurhistorische kenmerken waarbij sloten juist een strak, bijna verticaal oeverprofiel hebben met beperkte afmetingen om zoveel als mogelijk productiegrond te sparen. Hetzelfde geldt voor de centrale waterpartij die evenmin aansluit bij het oorspronkelijke occupatiepatroon.

Het toevoegen van bos geeft weinig verrijking aan het gebied, omdat aan dit landschapstype geen gebrek is. Meer winst valt nog wel te behalen in forse uitbreiding van de kavelgrensbeplanting. Verder dient bij de verrijkingseis wel bezien te worden wat de winst op de lange termijn is.

Twijnmeer Gemonde

Er wordt in de planologische onderbouwing geen toetsbaar bewijs geleverd dat tijdens het saneringsproces van het varkensbedrijf werkelijk is aangetoond dat de gedeeltelijke sloop van schuren anders niet tot stand zou zijn gekomen. Daar komt bij dat het bedrijf op deze locatie al lang niet meer levensvatbaar is.

Het afstoten cq amoveren van niet rendabele bedrijfsmiddelen behoort tot de normale praktijk van het ondernemerschap. Het is geen taak van de gemeente om deze risico's op te vangen.

De vraag is welke ruimtelijke verbetering hier nu zal plaatsvinden. Uit de hinderkaart blijkt dat er momenteel geen stankhinder plaatsvindt en feitelijk gebruik van de stallen vindt ook niet meer plaats. Er kan dan ook geen milieuverbetering worden gerealiseerd.

Er valt ook geen substantiële winst te behalen voor wat betreft vermindering van het bebouwde oppervlak. Er komen drie aparte bouwpercelen in plaats van het huidige enkelvoudige bouwblok. Er is dan geen saneringswinst.

De genoemde ecologische verbetering door aanplant met hagen kan geen duurzaamheid garanderen omdat de bestemmingsregels geen behoudende beheerswijze op een woonbestemming kan voorschrijven. De gebruiksdruk op een woonkavel is te intensief en de ligging te dicht tegen de kernrand aan om van werkelijke betekenis te zijn in ecologisch opzicht.

Anders dan op pag. 9 wordt gesteld, garandeert de situering van de bouwmassa's van de twee woningen geen vrij doorzicht naar achteren.

Begrenzing EHS

De doeleindenomschrijving van het kerngebied van de golfbaan noemt ten onrechte de foerageerfunctie voor dassen. In de onderhandeling met de golfclub is duidelijk overeengekomen dat het primair om een brede natuurdoelstelling dien te gaan. Het voorop stellen van de dassenfoerageerfunctie vergt een beheerswijze die ten koste gaat van echt natuurbehoud.

Antwoord gemeente

Het gaat er in het onderhavige bestemmingsplan enkel om dat de procedure tot herbegrenzing van de EHS, zoals de Verordening ruimte 2014 die voorschrijft, procedureel goed wordt geregeld. Het is daarvoor niet noodzakelijk dat de ruimtelijke onderbouwingen die reclamant noemt wederom ter inzage worden gelegd. Deze maakten namelijk al onderdeel uit van de eerste fase van het bestemmingsplan "actualisatieplan buitengebied". Overigens zijn de betreffende ruimtelijke onderbouwingen gewoon nog raadpleegbaar via de site ruimtelijkeplannen.nl. als laatstgenoemd bestemmingsplan wordt geselecteerd. Deze staan in de fase die nu aan de orde is alleen niet meer open voor het indienen van een zienswijze.

Het ontbreken van een inhoudsopgave en paginanummering heeft te maken met de wijze waarop de regels worden gepubliceerd op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente heeft hier geen invloed op.

In de plansystematiek is ervoor gekozen geen bestemming "landgoed" op te nemen. Wel is een gebiedsaanduiding "landgoed" terug te vinden en is een bestemming gekozen die aansluit bij het desbetreffende inrichtingsplan.

Wamberg

Door de aanleg van het kanaal zijn de landgoedeigenaren een aantal pachtgronden kwijtgeraakt die essentieel waren om de exploitatie van het landgoed sluitend te krijgen. Ter compensatie is gezocht naar een alternatieve inkomstenbron. De instandhouding van het landgoed is ook een gemeentelijk belang. Dit vanwege de grote historische, landschappelijke en recreatieve waarden die deze vertegenwoordigt. Om deze reden hebben wij de ontwikkeling van de woningen in het plan positief ingestoken.

Het gaat dus puur om een ruimtelijk belang. Wij vrezen dan ook niet voor een financiële claim. Al zou een dergelijke claim gerechtvaardigd zijn, dan zou deze niet bij de gemeente terechtkomen, maar bij Rijkswaterstaat als projecteigenaar.

Overigens is het niet de bedoeling dat de "rentmeesterswoning" ook daadwerkelijk door een "rentmeester" bewoond gaat worden. Het gaat hier slechts om een benaming om de geprojecteerde woning te typeren binnen de totale stedenbouwkundige context van het landgoed.

Dreef 3

De uitbreiding van het agrarische bedrijf past binnen de randvoorwaarden van de Verordening ruimte. Wel moet zijn voldaan aan de eisen van artikel 3.2 Vr. In dit verband is een categorie-indeling gemaakt. Voor uitbreidingen van bouwvlakken betekent dit dat deze alleen kunnen worden toegestaan, wanneer ze zorgvuldig zijn ingepast. Als voldaan wordt aan het landschappelijk inpassingsplan, kan in dit geval aan deze randvoorwaarde worden voldaan. De naleving van het inpassingsplan wordt zekergesteld via de voorwaardelijke bepalingen.

Binnen het gemeentelijk beleid wordt in het buitengebied ruimte geboden aan de ontwikkeling van natuur, landbouw en recreatie. In dit geval wordt verzocht om uitbreiding van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf tot 0.98 ha, terwijl maximaal 1,5 ha is toegestaan. Een en ander past dus ruim binnen de norm. Bovendien is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de uitbreiding van agrarische bouwvlakken. Er moet voldaan zijn aan een aantal criteria. In dit geval wordt hieraan voldaan, zoals uitgebreid is omschreven in de ruimtelijke onderbouwing.

Het is juist dat het houden van brandrode runderen ruimtelijk niet relevant is. Hiermee wordt echter wel aangegeven dat het bedrijf een rol speelt in het beheer van de omliggende natuurterreinen en daarmee ook nadrukkelijk een maatschappelijke functie heeft.

In het inrichtingsplan staan een tweetal tekeningen vermeld. De eerste laat de complete beplantingsstructuur in de nieuwe situatie zien, de tweede gaat over de nieuw aan te leggen beplanting.

Het bezwaar dat we niets doen aan de ruimtelijke inpassing van de bestaande varkensstallen is niet relevant. Het gaat hier immers om de toelaatbaarheid van de uitbreiding. Deze moet conform de hiervoor genoemde categorie-indeling zorgvuldig worden ingepast. Verder is het niet noodzakelijk dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie.

Landgoed Theede

In de Verordening ruimte is onder andere geregeld dat bij landgoedontwikkelingen ingeval van nieuwbouw van woongebouwen per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur. Het aangewezen landgoed moet een oppervlak hebben van tenminste 10 ha. Het perceel van de gemeente is nodig om te voldoen aan het minimale oppervlak van 10 ha. Op de overgebleven gronden wordt daarnaast voldoende nieuwe natuur gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de Verordening ruimte.

De vormgeving van het landgoed sluit aan bij het rechtlijnige verkavelingspatroon uit het verleden, met nieuwe houtsingels parallel aan en loodrecht op de Heidijk. Deze nieuwe beplantingslijnen in het landschap bepalen de structuur van het landgoed.

De lengterichting van het landgoed wordt versterkt door de zone parallel aan de Heidijk als één langgestrekte ruimte in te richten met aan de zuidzijde tegen de Heidijk een natte zone. De inrichting van deze natte zone bestaat uit de eenzijdige verbreding van de watergang langs de Heidijk met een brede natuurvriendelijke oever aan de noordzijde. Door deze natte zone breed te maken bij de Gagellaan en te versmallen richting de Esscheweg wordt het langzaam oplopen van het maaiveld zichtbaar gemaakt. Een nieuw wandelpad maakt het mogelijk om deze natte zone van dicht bij te beleven, terwijl de Heidijk juist een beleving op afstand en van bovenaf biedt. Met de vormgeving zoals beschreven ontstaat een nieuw type landgoed dat zich onderscheidt van de bestaande landgoederen rondom Theede. Het is een landgoed dat een duidelijke eenheid is, gekoppeld aan de lange smalle zone parallel aan de Heidijk, zoals ook Beukenhorst en Zegenrode herkenbare eenheden in het landschap zijn. Maar Theede krijgt niet het in zichzelf gekeerd karakter van deze landgoederen. Door te kiezen voor een vormgeving met strakke lijnen en dezelfde richtingen als het omliggende landschap heeft het landgoed dezelfde verbondenheid met het omringende landschap zoals dat ook het geval is bij bijvoorbeeld Bleijendijk en Haanwijk, maar dan zonder de laanstructuur die deze landgoederen kenmerkt.

De inrichting van de genoemde sloot met een natuurvriendelijke oever is ingegeven vanuit de wens om de ecologische waarden van het plangebied te versterken. De sloot is bovendien op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

Reclamant stelt ten onrechte dat 2 ha nieuw bos wordt toegevoegd. Het gaat namelijk slechts om 2300 m². Ook stelt hij dat de omzetting van landbouwgrond naar natuur in de vorm van kruiden- en faunairijk grasland weinig meerwaarde heeft. Het kruiden en faunairijke grasland wordt echter alleen bestemd tot 'natuur' als er ecologisch gezien een meerwaarde is.

Overigens is de inrichting van het landgoed

De conclusie van het voorgaande is dat wat de gemeente betreft wel degelijk sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Twijnmeer Gemonde

Door de betreffende bedrijfsbebouwing ontstaat een (financiële) prikkel voor initiatiefnemers om tot sloop van de betreffende bedrijfsbebouwing over te gaan. Zonder een dergelijke prikkel zal iemand nooit het initiatief nemen overbodige bedrijfsbebouwing te slopen. Overigens is ons niet bekend dat de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Als dat wel het geval zou zijn, zou dat nog niets af doen aan het feit dat de bedrijfsbebouwing nooit zonder tegenprestatie gesloopt zijn.

Het agrarische bedrijf heeft een milieuvergunning voor melkvee, schapen en varkens. De intensieve veehouderij ligt direct tegen de woonkern van Gemonde en vormt derhalve een forse belemmering voor de in de omgeving liggende woningen. Er valt dus wel degelijk milieuwinst te behalen.

De ruimtelijke kwaliteitswinst is niet direct af te meten aan het aantal m² bebouwing dat per saldo verdwijnt. Het gaat er veel meer om dat een in ruimtelijke opzicht kwaliteitsarme varkensstal wordt gesaneerd. Daarvoor in de plaats worden woningen gerealiseerd die zeker een verbetering zullen zijn ten opzichte van de huidige situatie.

De instandhouding van de landschappelijke inpassing is wel degelijk goed dichtgetimmerd. Zo is er een anterieure overeenkomst afgesloten met boetebeding. Daarnaast is in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke bepaling het inrichtingsplan aan de regels gekoppeld. Wanneer dit plan niet wordt nageleefd, is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.

De inpassing is er op gericht om de kamerstructuur te versterken en doorzichten vanaf de weg naar het open gebied te waarborgen. Door opgaande lijnelementen toe te voegen langs de randen van de percelen in de vorm van hagen (*Carpinus Betulus*), wordt het kleinschalige karakter van het landschap versterkt. De hagen zorgen voor een natuurlijke gradient van de bomenrijen naar het open landschap, en camoufleren de gebouwen vanaf de weg. Tevens zullen de lijnelementen vleermuizen en grondgebonden zoogdieren als das geleiden.

Begrenzing EHS

Het bestemmingsplan regelt nu slechts dat de feitelijke herbegrenzing van de EHS procedureel goed wordt geregeld. De concrete inrichting is in een eerdere fase aan de orde geweest.

Los hiervan is het niet zo dat alleen de doelsoort das profiteert van de inrichting van een gebied als foerageerfunctie voor dassen. De das staat boven aan de voedselketen. Als het goed gaat met deze soort, profiteert het hele ecosysteem mee.

2.3. Natuurgroep Gestel

Zienswijze

Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente een particuliere initiatiefnemer aan twee riante bouw kavels helpt door het inbrengen van haar gronden.

Gevraagd wordt om inzicht in het gemeentelijk beleid waar en onder welke voorwaarden de gemeente bereid is om verdere versterking in het buitengebied toe te laten. Reclamant geeft aan graag mee te willen denken over de inrichting van de nieuwe natuur bij dit soort initiatieven.

Verder constateert reclamant dat meer dan 2 ha natuur dat in de eerste fase van het actualisatieplan als "natuur" is bestemd ter compensatie van de uitbreiding van het bedrijf aan de Mgr. Hermuslaan ook voor de ontwikkeling van landgoed Theede als nieuwe natuur wordt aangemerkt. Deze zouden moeten worden aangemerkt als bestaande natuur. Reclamant vraagt een herberekening van het totale areaal aan (nieuwe) natuur.

Antwoord

Het belang van de gemeente is dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat. Door de aanleg van 5 ha nieuwe natuur en de aanleg van wandelvoorziening is daar zeker sprake van.

De ontwikkeling van Landgoed Theede betekent een meerwaarde voor de ecologische waarde van het gebied. In de eerste plaats wordt een groot oppervlak soortenarme landbouwgrond, grasland dan wel maïsakker, omgezet naar kruiden- en faunarijk grasland. Daarmee worden de fourageer- en schuilmogelijkheden voor veel dieren verbeterd, omdat de soortenrijkdom aan planten in het gebied veel groter wordt.

Naast het oppervlak kruiden- en faunarijk grasland maakt de aanplant van ruim 650m houtsingel deel uit van het plan. Dit is met name positief voor de das, waarvoor dit gebied is aangemerkt als leefgebied. Daarnaast zullen ook veel struweelvogels zoals grasmus en patrijs hiervan profiteren.

Ook de realisatie van de natte natuurzone zal de ecologische waarde van het gebied versterken. Deze natte zone wordt gerealiseerd door de bestaande waterloop langs de Heidijk te verbreden en een lange natuurvriendelijke oever te realiseren. Hiermee wordt een lange gradiënt van nat naar droog gerealiseerd, waarvan veel planten en diersoorten profiteren.

In het bestaande gemeentebos wordt met name naaldbout gekapt ten gunste van de ontwikkeling van kruiden- en faunarijk grasland. Waardevolle bomen worden daarbij zoveel mogelijk gespaard.

De 2,4 ha nieuwe natuur bij het bedrijf aan de Mgr. Hermuslaan 70 behoort tot landgoed Theede maar is ten behoeve van de ontwikkeling van het landgoed niet ingebracht als nieuwe natuur. Evenmin als dat het gemeentebos als nieuwe natuur is aangemerkt. Binnen het landgoed wordt 5 ha nieuwe natuur ontwikkeld waar de genoemde 2,4 ha zodoende geen onderdeel van is.

2.4. Oud Laar 9

Zienswijze

Door de bouw van de woning aan Oud Laar M1113 komt de privacy van reclamant, die op het naastgelegen perceel woont, in het gedrang. Het gaat dan met name om het onderdeel landschappelijke inpassing en verbetering. Niet duidelijk is wat de hoogte en breedte van de beukenhaag zou moeten worden. Met name dat is bepalend voor de privacy. Reeds eerder heeft reclamant aangegeven geen bezwaren tegen het plan te hebben, maar dat hij het zeer op prijs zou stellen als er een houtwal zou worden aangelegd tussen zijn perceel en de te ontwikkelen kavel. Hier is echter geen gehoor aan gegeven.

Het voorstel is om aan de oostzijde van het te ontwikkelen perceel de ruimte van de haag en de greppel te gebruiken om een houtwal te realiseren met in de houtwal diverse bomen. Een alternatief is om in onderhandeling te gaan met de eigenaar van de 11 meter strook tussen de percelen, om de houtwal eventueel op dit deel te realiseren.

Antwoord gemeente

De zienswijze geeft geen aanleiding om tot aanpassing over te gaan van het bestemmingsplan. Wel adviseren wij initiatiefnemer om in overleg te treden met reclamant om te komen tot een voor beide partijen acceptabele ruimtelijke inpassing.

2.5. Provincie Noord-Brabant

Zienswijze

Zonnepaneleninstallatie

Artikel 3.4.10. maakt de aanleg van een zonnepaneleninstallatie mogelijk. Dit is in strijd met artikel 3.1., tweede lid onder d van de Verordening ruimte dat bepaalt dat alle voorzieningen binnen het bouwperceel moeten worden geconcentreerd.

Woonzorgboerderij

De regeling in het bestemmingsplan ten behoeve van een woonzorgboerderij borgt onvoldoende dat ter plaatse geen zelfstandige bewoning plaatsvindt.

Dreef 3

Op grond van artikel 7.3 lid 1 onder d en artikel 7.3 lid 2 onder a sub III dient de cumulatieve geurhinder voor de gehele inrichting berekend te worden, inclusief de al bestaande veebezetting. Daarbij dienen dezelfde parameters te worden gebruikt als bij het luchtonderzoek.

Daarnaast constateert reclamant dat 20 fokstieren worden aangevraagd. Gezien de grootte van het bedrijf rijst de vraag of hier geen sprake is van vleesstieren, waarvoor wel emissiefactoren gelden. Deze dienen meegenomen te worden bij de cumulatieve berekening. Met betrekking tot de uitbreiding van het bouwperceel op deze locatie bestaat strijd met artikel 7.3 lid 1 onder d en artikel 7.3 lid 2 onder a sub III Verordening.

Twijnmeer 41

Op dit moment ontbreken de benodigde stukken met betrekking tot de intrekking van de rechten en de sloop van stallen, danwel de aankoop van een titel. Hiermee ontstaat strijd met artikel 6.8 Verordening.

Verder ontbreekt de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap voor het bijgebouw van 200 m² bij de bestaande woning. Dit is in strijd met artikel 3.2 Verordening.

Wijzigingen ecologische hoofdstructuur

Omdat de eerste fase van het bestemmingsplan "actualisatieplan buitengebied" vastgesteld is, vóórdat wij hebben besloten tot wijziging van de ecologische hoofdstructuur, naar aanleiding van onderhavig plan, betekent dit dat op dit punt het reeds vastgestelde plan in strijd is met artikel 5.1 Verordening en zullen wij hiertegen beroep aantekenen. Op het moment dat wij de ecologische hoofdstructuur gewijzigd hebben vastgesteld, zullen wij dit beroep heroverwegen.

Beantwoording

Zonnepaneleninstallaties

Deze kwestie is ook al aan de orde geweest tijdens de eerste fase van het bestemmingsplan "actualisatieplan buitengebied". In de nota van zienswijzen bij dit bestemmingsplan is ten aanzien van dit punt het volgende opgenomen:

"Volgens ons is er wel sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Immers, een afwijking wordt pas verleend als er gemotiveerd wordt dat er geen mogelijkheid op het aangrenzende bouwvlak is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Dit geldt onder andere voor situaties waarbij geen geschikt dakvlak beschikbaar is in verband met schaduwwerking of waarbij de dakconstructie minder geschikt is voor de montage van zonnepanelen (bijvoorbeeld bij een rieten dak). Verder dient er te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het aangrenzende bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Zodoende dient een zonnepaneleninstallatie in principe binnen het bouwvlak te worden opgericht. Als kan worden gemotiveerd dat dit onhaalbaar is, dan kunnen we hiervan afwijken. We willen deze manier van energie opwekken bevorderen en dit ook voor eigenaren mogelijk maken waarbij het perceel met bouwvlak minder geschikt is om zonnepanelen te plaatsen. Volgens ons kan dan ook worden voldaan aan artikel 3.1 tweede lid onder b VR: *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat: b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.*

De provincie stelt dat conform de Vr 2014 alle bouwwerken en permanente voorzieningen in het bouwvlak gerealiseerd moeten worden. Naar aanleiding van ambtelijk overleg is dit standpunt genuanceerd. Als er geen plek binnen het bestaande bouwvlak aanwezig is, dan kan de

gemeente het bouwvlak ten behoeve van een zonnepaneleninstallatie vergroten middels het doorlopen van een wijzigingsbevoegdheid.

Op zich is dit een geschikte oplossing. Echter, het vergroten van het bouwvlak heeft het ongewenste neveneffect dat op dat nieuwe gedeelte ook gebouwen zijn toegestaan. Dit willen we nu juist niet mogelijk maken. Bovendien zijn we van mening dat we initiatieven die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen niet in de knop moeten breken. Als procedures te lang duren (een wijzigingsbevoegdheid heeft een (veel) langere doorlooptijd dan een afwijking), zullen initiatiefnemers immers sneller afhaken. Wij laten de afwijking dan ook in de regels staan”.

Ons standpunt is ongewijzigd. Wij laten de betreffende afwijking dan ook in de regels staan.

Woonzorgboerderij

Aan artikel 13.5 en 23.5 sub f toevoegen:

“Voor zover het niet gaat om een zelfstandige wooneenheid”.

Dreef 3

De ontbrekende gegevens zijn inmiddels als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing

Twijnmeer 41

De ontbrekende gegevens voor wat betreft de aanschaf van de bouwtitels dienen bij de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig te zijn. Zo niet, dan is het voorstel aan de raad om dit onderdeel van het bestemmingsplan niet vast te stellen.

In verband met de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap voor het bijgebouw van 200 m² bij de bestaande woning het volgende. Het plan op zichzelf behelst een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Het is een combinatie van een ontwikkeling aan de Twijnmeer in Gemonde en de Keur in Schijndel. De combinatie van deze locaties betekent in totaal de sloop van 2.095 m² en het inleveren van 6.420 kg fosfaten. In het onderhavige plangebied Twijnmeer 41 worden de bedrijfsgebouwen gesloopt, worden fosfaatrechten ingeleverd en wordt de agrarische onderneming beëindigd. In totaal wordt hier 506 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Door gebruik te maken van de afwaartse beweging en de regeling ruimte-voor-ruimte (direct: Keur en indirect: Twijnmeer) worden twee vrijstaande woningen met bijgebouwen gerealiseerd aan Vier Gemalen en een vrijstaand bijgebouw (maximaal 200 m²) toegevoegd ten behoeve van het transportbedrijf behorend bij de bestaande woning aan Twijnmeer 41. Per saldo is volgens ons sprake van een kwaliteitsverbetering. Hierbij dient het bijgebouw van 200 m² niet los te worden beoordeeld van het totale plan. Het maakt hiervan onderdeel uit en het plan biedt meer dan genoeg compensatie voor het toestaan van 100 m² extra aan bijgebouwen.

Wijzigingen ecologische hoofdstructuur

Wij nemen dit onderdeel van de zienswijze voor kennisgeving aan.

2.6. Schuilenburg 4

Zienswijze

Opmerkingen ten aanzien van het proces

Het betreurt reclamant dat initiatiefnemers geen contact hebben opgenomen met de direct omwonenden vóór indiening van het plan.

Bovendien is ambtelijk verkeerde informatie gegeven over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is de informatie die op de website is gezet erg beperkt.

De procesgang is dus erg ongelukkig en misleidend.

Reclamant wil graag op de hoogte worden gehouden van wanneer de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan in de raad zal worden besproken.

Inhoudelijke zienswijzen

Het uitzicht van reclamant wordt verstoord door de oprichting van de woningen. De afweging waarom deze woningen hier worden gepland ontbreekt. Daarnaast mist reclamant een afweging in de stukken waarom het belang van de initiatiefnemers zwaarder zou wegen dan die van hem.

Een landgoedontwikkeling zou tot doel moeten hebben om de natuur te verrijken, maar hier gebeurt het tegengestelde. Reclamant vraagt de gemeente dit te verklaren.

De vraag wordt gesteld of het plan een voldoende verrijking is van het betreffende gebied, nu het slechts gaat om 2 poelen, een brede sloot en een houtwal?

De vrees bestaat dat door de landgoedontwikkeling meer verkeer en overlast zal ontstaan in de buurt.

Vragen van reclamant zijn:

- Welke verkeersmaatregelen zullen worden getroffen?;
- Hoe wordt voorkomen dat er hangplekken ontstaan rond de bankjes of elders in de natuur?;
- Hoe wordt mogelijke overlast voorkomen?
- Wie is verantwoordelijk voor afvalverwijdering?

Voor reclamant is niet duidelijk hoe de gemeentelijke inbreng van 2ha gemeentegrond plaatsvindt en wat de inwoners hiervoor terugkrijgen. Niet zichtbaar wordt hoe in de afwegingen van de gemeente de openbare belangen zijn meegenomen en waarom de gemeente deze fundamentele aantasting van de natuur ondersteunt. Waarom wegen de belangen van initiatiefnemers zwaarder dan die van direct omwonenden en wandelaars? Kan het gemeentelijk deel wel onderdeel zijn van het landgoed, omdat dit perceel wordt gescheiden van de rest van het landgoed door de openbare weg?

Er wordt in de Ruimtelijke onderbouwing niets geregeld over onderhoud. Gevraagd wordt welke eisen hieraan worden gesteld bij een dergelijk project.

Er wordt in het plan gesproken over uitbreiding van de bedrijfsruimte aan de Mgr. Hermuslaan 70.

Reclamant vraagt wat de meerwaarde voor de natuur als een onderdeel van het plan voor de oprichting van een landgoed een aanzienlijke uitbreiding van een bedrijfsruimte is.

Er wordt een landgoed ontwikkeld door drie verschillende partijen. Reclamant vraagt of dat juridisch gezien mogelijk is. De vraag is hoe de gemeente zijn deel af gaat staan aan de partij die het landgoed gaat beheren en hoe de beheersstructuur wordt van het totale landgoed. Ook wil reclamant weten wat het gemeentelijk belang is om dit commerciële traject van de overige twee partijen ondersteunen.

Onduidelijk is of de Gagellaan zal worden verhard tot de woningen. Er wordt in het plan aangegeven dat een betongranulaat gebruik gaat worden. Is dat een milieubewuste keuze? Tenslotte vraagt reclamant of er nieuwe rioleringsvoorzieningen worden aangebracht.

Antwoord gemeente

Opmerkingen ten aanzien van het proces

Het is de verantwoording van initiatiefnemers zelf om contact op te nemen met direct-omwonenden. De gemeente heeft hier geen rol in. Het bestemmingsplan is een tweede maal tervisie gelegd, omdat in eerste instantie de herbegrenzing van de EHS niet goed op de verbeelding was verwerkt. Overigens had dit geen betrekking op de hier bestreden landgoedontwikkeling. Tijdens de mondelinge toelichting die aan reclamant van gemeentezijde is gegeven is abusievelijk uitgegaan van de verkeerde advertentie. Dit is later echter hersteld, zodat reclamant de correcte informatie heeft verkregen. Het bestemmingsplan is echter op een juiste wijze gepubliceerd. De gemeente heeft in dit verband voldaan aan de van toepassing zijnde wettelijke vereisten. De stukken voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn raadpleegbaar op het raadsinformatiesysteem, dat via de website van de gemeente is te raadplegen.

Inhoudelijke zienswijzen.

Er is slechts beperkt sprake van het wijzigen van het uitzicht van de woning aan de Schuilenburg 4. Tussen deze woning en de nieuwe landgoedwoningen zit een afstand van minstens 200 meter. Bovendien bevindt zich tussen de woning aan de Schuilenburg 4 en de landgoedwoningen een grote schuur behorend bij de woning aan de Schuilenburg 4 en is er sprake van een bomenlaan tussen de geplande locatie van de woningen en de woning van reclamant.

Vastgesteld is dat het plan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt. Dat laatste vormt te allen tijde de aanleiding om medewerking aan een plan te verlenen. De nieuwe woningen worden op een zorgvuldige wijze ingepast. Bovendien is bijzondere aandacht besteed aan de architectuur. Zie hiervoor het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Landgoed Theede dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

In de ruimtelijke onderbouwing is beargumenteerd waarom de natuurwaarden ter plaatse wel degelijk toenemen:

“De ontwikkeling van Landgoed Theede betekent een meerwaarde voor de ecologische waarde van het gebied. In de eerste plaats wordt een groot oppervlak soortenarme landbouwgrond, grasland dan wel maïsakker, omgezet naar kruiden- en faunarijk grasland. Daarmee worden de fourageer- en schuilmogelijkheden voor veel dieren verbeterd, omdat de soortenrijkdom aan planten in het gebied veel groter wordt.

Naast het oppervlak kruiden- en faunarijk grasland maakt de aanplant van ruim 650m houtsingel deel uit van het plan. Dit is met name positief voor de das, waarvoor dit gebied is aangemerkt als leefgebied. Daarnaast zullen ook veel struweelvogels zoals grasmus en patrijs hiervan profiteren. Ook de realisatie van de natte natuurzone zal de ecologische waarde van het gebied versterken. Deze natte zone wordt gerealiseerd door de bestaande waterloop langs de Heidijk te verbreden en een lange natuurvriendelijke oever te realiseren. Hiermee wordt een lange gradiënt van nat naar droog gerealiseerd waarvan veel planten en diersoorten profiteren.

De bestaande houtopstand op het perceel welke eigendom is van één van de initiatiefnemers zal worden gedund volgens de systematiek van het geïntegreerd bosbeheer.

In het bestaande gemeentebos wordt met name naaldbout gekapt ten gunste van de ontwikkeling van kruiden- en faunarijk grasland. Waardevolle bomen worden daarbij zoveel mogelijk gespaard.”

De nieuwe woningen op het landgoed veroorzaken uiteraard verkeersbewegingen. Onze inschatting op basis van de verkeersgeneratiecijfers van het CROW (landelijk kenniscentrum) is dat de woningen circa 8 verkeersbewegingen per woning per dag genereren. We mogen er dus vanuit gaan dat de twee nieuwe woningen ongeveer 16 extra verkeersbewegingen per dag veroorzaken.

Procentueel zal dit wellicht een grote toename zijn vanwege de huidige functie van de Gagellaan in het gemeentelijk wegennet. Absoluut gezien is echter de verkeerstoename te verwaarlozen.

Er is geen sprake van een hangjongerenproblematiek in de kern Sint-Michielsgestel. Het risico op het ontstaan van hangplekken is dan ook geen afweging geweest bij het verlenen van medewerking aan onderhavig plan. Wel is het zo dat de gemeente Sint-Michielsgestel samen met de omwonenden altijd zoekt naar gerichte oplossingen als er sprake is van overlast door hangjongeren.

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het beheer van het landgoed, zoals is vastgelegd in het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan. De afvalverwijdering maakt daar onderdeel van uit. Een en ander is contractueel vastgelegd in een anterieure overeenkomst en een akte kwalitatieve verplichtingen. Laatgenoemde wordt bovendien notarieel vastgelegd. Daarnaast is het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan via voorwaardelijke bepalingen gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

Zoals gezegd zit de meerwaarde van de onderhavige ontwikkeling voor de gemeente op de eerste plaats in het feit dat er 5 ha nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van wandelroutes, zodat het gebied ook recreatief wordt ontsloten. De locatie is gelegen tussen bestaand stedelijk gebied en bestaande natuurgebieden in en vormt daarmee een ideale locatie voor een landgoedontwikkeling.

In de Verordening ruimte is niet bepaald dat een landgoed niet doorsneden mag worden door wegen. Wel is bepaald dat sprake moet zijn van een ruimtelijk-functionele eenheid. Vanwege de beperkte betekenis van de Mgr. Hermuslaan ter hoogte van het landgoed en de relatie tussen het landschap aan beide zijden van deze doodlopende zandweg is sprake van een ruimtelijk-functionele eenheid.

De bedrijfsuitbreiding van het bedrijf aan de Mgr. Hermuslaan 70 maakt geen onderdeel uit van onderhavige landgoedontwikkeling. Dit plan maakte deel uit van de eerste fase van het actualisatieplan buitengebied. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 16 juli 2015 vastgesteld. Het is dus niet meer mogelijk om hiertegen een zienswijze in te dienen.

Het is wel degelijk mogelijk dat een landgoed wordt ontwikkeld door meerdere eigenaren. Er moet zijn voldaan aan de criteria die zijn opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Hierin speelt de eigendomssituatie geen rol.

De gemeentelijke grond is ingezet om te voldoen aan de minimale eis van 10 ha die nodig is om een landgoedontwikkeling mogelijk te maken. Alleen op deze wijze kon de gewenste kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd. Het maakt voor het uiteindelijke plan overigens nauwelijks een verschil of het plan wel of niet met inbreng van gemeentegrond wordt gerealiseerd. In beide gevallen realiseren initiatiefnemers namelijk 5 ha nieuwe natuur. De kwaliteitsverbetering moet dus sowieso gerealiseerd worden, ongeacht de inbreng van de gemeentegrond.

De gemeente is niet voornemens om de Gagellaan te verharden. Voor wat betreft het genoemde betongranulaat kunnen wij melden dat het gebruik hiervan berust op een praktische keuze. Voor wat de betreft de rioleringsvoorzieningen merken wij nog op dat voor nieuwe woningen een aansluiting op de vuilwaterriolering noodzakelijk is.

Laatstgenoemde aspecten zijn overigens uitvoeringstechnische aspecten zonder ruimtelijke consequenties. Deze spelen dan ook geen rol in de bestemmingsplanprocedure.

3. ZIENSWIJZEN NIET-ONTVANKELIJK

3.1 Schijndelsdijk 9a

Zienswijze

In september 2000 heeft reclamant een zienswijze ingediend tegen het toenmalige ontwerp van het bestemmingsplan buitengebied, omdat op zijn perceel Schijndelsdijk 9a de bestemming “burgerwoning” was opgenomen in plaats van een agrarisch bouwblok.

Na een gesprek met de wethouder is in 2002 een advies bij de Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen aangevraagd. Het advies was positief.

Vervolgens heeft reclamant in maart 2004 een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van een nieuwe loods. Vanwege de hoge kosten voor een individuele herziening van het bestemmingsplan buitengebied is deze bouwaanvraag voorlopig opgeschort tot na de totale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied in 2009 bleek het perceel van reclamant ondanks het voorgaande tot woning bestemd.

In het ontwerp van laatstgenoemd bestemmingsplan was weliswaar een bouwvlak opgenomen, maar deze was veel te klein. Reclamant heeft hiertegen dan ook een zienswijze ingediend.

Ook een tweede woning was niet toegestaan.

In 2011 heeft het college besloten de vergunning te verlenen voor de loods.

De concrete bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn:

- het toegekende bouwblok is veel te klein voor een reële agrarische bedrijfsvoering. Zelfs de nieuw gebouwde loods staat maar voor 50 % binnen het bouwvlak. In 2002 hebben de toenmalige wethouder en behandelend ambtenaar een passend bouwblok beloofd als de AAB positief adviseerde;
- op 9 november 1978 is een bouwvergunning verleend door BenW van Bortel en op 3 december 1979 aangehouden, in afwachting van het Kroonberoep;
- Ondanks eerdere toezeggingen is het dierenverblijf niet opgenomen in het nu ter inzage liggende bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De zienswijze is gericht tegen een perceel dat niet wordt gewijzigd in het onderhavige bestemmingsplan. Om deze reden dient de zienswijze niet-ontvankelijk te worden verklaard.

4. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden schematisch alle aanpassingen die gemaakt zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Daarbij is aangegeven of de wijziging voortkomt uit één van de ingediende zienswijzen of dat het een ambtshalve wijziging betreft. Indien de aanpassing met kaartmateriaal verduidelijkt is in de bijlage, dan is een verwijzing opgenomen.

4.2 Wijzigingen