

Verslag van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan "Chw Fokmast"

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van bij het plan betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op grond van dit artikel is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan onderstaande instanties met het verzoek om vóór afloop van de inspraaktermijn te reageren:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat;
- Rijkswaterstaat Zuid-Nederland.

Rijkswaterstaat Zuid Nederland, Ministerie van Defensie en het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat hebben niet gereageerd. Waterschap Brabantse Delta heeft in een schrijven van 7 september 2021 aangegeven dat zij akkoord zijn met de opgenomen uitgangspunten ten aanzien van waterbeheer en heeft een positief wateradvies afgegeven. De Provincie Noord-Brabant heeft op 24 oktober 2021 een vooroverlegreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Fokmast'. Deze reactie is hieronder puntsgewijs samengevat. Daarna volgt per punt de gemeentelijke reactie en of het voorontwerp wordt aangepast.

- 1. De verplaatsing van de manege en de puinbreker is in planologisch opzicht 'nieuwvestiging'. De verplaatsing maakt onderdeel uit van een gebiedsgericht meerwaardetraject. De groenblauwe ontwikkeling is nog onvoldoende concreet uitgewerkt. Verzocht wordt om deze ontwikkeling eerst op ambtelijk niveau af te stemmen;*

Ad 1)

Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd werd, heeft afstemming op ambtelijk niveau met de provincie plaatsvonden over de concrete uitwerking van de groenblauwe ontwikkeling. Ambtelijk kan er ingestemd worden met de nadere concrete uitwerking van de groenblauwe ontwikkeling;

2. *Het landschappelijk inpassingsplan met onderliggende berekeningen ontbreekt. Enkele aandachtspunten worden meegegeven:*
- *In artikel 18.2 moet ook de duurzame instandhouding worden opgenomen;*
 - *Sloop en verwijdering verharding van de puinbreker en de parkeerplaats moet worden meegenomen;*
 - *Bij manege ontbreekt een groenbestemming;*
 - *Bestemmingsvlak Recreatie moet kleiner gemaakt worden, conform huidige feitelijke situatie;*
 - *Cultuurhistorische waarden en landschappelijke inpassing moeten worden meegenomen;*
 - *Puinbreker en manege specifiek aanduiden;*

Ad 2)

Het landschappelijk inpassingsplan (voor het recyclingbedrijf/gemeentewerf) is bij het ontwerp bijgevoegd.

- In artikel 4.2.1 sub f. onder 3. is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en is de duurzame instandhouding daarvan meegenomen;
- Er zal een voorwaardelijke verplichting (gekoppeld aan het gebruik binnen de bestemming 'Bedrijf', artikel 4.2.1 lid f. onder 4) worden opgenomen ten behoeve van de sloop en verwijdering van de verharding van de puinbreker. Echter de huidige parkeerplaats ten behoeve van de Regte Heide maakt geen onderdeel uit van dit plangebied. Daarnaast is deze parkeerplaats ook niet verhard. Het buiten gebruik stellen van deze parkeerplaats is anderszins gegarandeerd;
- Dit was een terechte constatering. Echter, de verplaatsing van de manege naar de locatie, zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan vindt geen doorgang meer en maakt als zodanig dan ook geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan. Deze gronden blijven wel binnen het plangebied opgenomen en worden nu bestemd als 'Natuur' met de aanduidingen 'NNB' en 'agrarisch';
- Dit was ook een terechte constatering, maar de verplaatsing van de manege vindt geen doorgang meer;
- Ten behoeve van het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden in dit gebied is het landschapsplan afgestemd op cultuurhistorie. Ook de ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt ingezet om die waarden te versterken. Verwezen wordt naar het inpassingsplan en naar de aanvullingen in de toelichting;
- Binnen de bestemming 'Bedrijf' is uitsluitend een gemeentewerf en een recyclebedrijf toegestaan, zoals genoemd onder 4.2.1 lid a. onder 1 en 2. Middels de planregels is geborgd dat andere soorten bedrijven niet zijn toegestaan. Een nadere aanduiding op de planverbeelding is dan ook niet noodzakelijk.

3. *Wegen en parkeren, kleine gebouwen en paardenveldjes op de heide verhouden zich niet tot de bestemming Agrarisch met waarden (4.4.2);*

Ad 3)

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is komen te vervallen. De gronden hebben nu de bestemming 'Natuur' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de genoemde functies nog maar zeer beperkt mogelijk. Echter, ondergeschikt agrarisch medegebruik blijft wel mogelijk en doet geen afbreuk aan de natuurbestemming.

4. *In artikel 5 ontbreekt een gebruiksartikel;*

Ad 4)

Artikel 9 (Recreatie) is, omdat de verplaatsing van de manege niet meer doorgaat, komen te vervallen.

5. *In artikel 8 een beschermingsregime opnemen voor de erfgoedwaarden en een doestelling onder sub a. toe te voegen (de Natura2000-gebieden);*

Ad 5)

De voorgestelde aanvullingen ten behoeve van de bescherming van erfgoedwaarden zijn in artikel 8.1.1. toegevoegd.

6. *Afgevraagd wordt of nachtverblijf bij een manege wel wenselijk is en het bestemmingsvlak bevat geen bebouwingspercentage op de planverbeelding;*

Ad 6)

Zie reactie onder punt 4.

7. *De passende beoordeling is nog niet uitgevoerd;*

Ad 7)

Een passende beoordeling is niet noodzakelijk. In artikel 4.2.1 onder f sub 1 is opgenomen dat functies en activiteiten slechts zijn toegestaan indien aangetoond is dat de stikstofemissie niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar;

8. *De ontwikkeling leidt tot aantasting van de openheid. Dit is aanvaardbaar mits:*
- *De manege wordt verkleind en landschappelijk wordt ingepast;*
 - *De landschappelijke inpassing voldoet aan de meerwaardevereisten;*
 - *De verplaatsing van de manege de verkeersveiligheid verbetert;*
 - *De parkeerplaats voor de Regte Heide wordt weggehaald en verplaatst naar het manegeterrein;*
 - *De Fokmast opgewaardeerd als historisch waardevolle laan;*

Ad 8)

Niet alle genoemde punten zijn nog van toepassing vanwege het komen te vervallen van de verplaatsing van de manege. Om te komen tot een aanvaardbare aantasting van de openheid van het gebied is nog de volgende maatregel in het bestemmingsplan opgenomen:

- Het kenmerk van een laanstructuur, de bomenrijen aan weerszijden van de Fokmast zijn beschermd middels een aanduiding 'bomenrij' (zie artikel 8.1.1. onder f. en 8.4).

9. *Er is sprake van een eindsituatie, dit moet in het plan naar voren komen. De gronden tussen de manege en het natuurgebied, moeten een adequate bestemming krijgen;*

Ad 9)

Vanwege het komen te vervallen van de verplaatsing van de manege binnen dit plangebied zijn de gronden nu bestemd tot 'Natuur', zodat er een goede aansluiting bewerkstelligd wordt/kan worden tussen de andere percelen met deze bestemming.

10. *Voor de verplaatsing van de puinbreker geldt de voorwaarde dat het maaiveld wordt opgehoogd of de streefwaterpeilen worden gerealiseerd zodat het geen belemmering vormt voor de noodzakelijke vernatting;*

Ad 10)

Ten behoeve van de verplaatsing van het recyclingbedrijf zal een bedrijfswaterplan als een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels.

11. De cultuurhistorische landschapsvisie komt niet overeen met de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Voor de landschapsplannen dient uitgegaan te worden van een open en weids heidelandschap en dienen dan ook, bij voorkeur door een gespecialiseerd landschapsarchitect te worden aangepast;

Ad 11)

De cultuurhistorische landschapsvisie is aangepast. Bij de inpassingsplan is rekening gehouden met het open en weidse landschap.

12. De lokale erfgoedwaarde, evolutie van het historisch landschap en de beschrijving van het CHW-gebied is niet opgenomen in de quick scan;

Ad 12)

Het betreft hier een quick scan. Een volledige cultuurhistorische beschrijving is het niet. De scan geeft op hoofdlijnen de belangrijkste cultuurhistorische waarden weer. De verdere uitwerking is meegenomen in de landschapsplannen. Van belang is dat de inpassing van de bedrijven en de meerwaardecreatie binnen dit plan recht doen aan het behoud en de versterking van de aanwezige erfgoed- en cultuurhistorische waarden. Omdat de gemeente enkel bebouwing beschermt (middels een gemeentelijke monumentenstatus) is aangesloten bij de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant.

13. Geadviseerd wordt om voor de verplaatsing een waarborgsom te vragen voor de sanering van de bodem.

Ad 13)

De verontreinigde bodem ligt ter plaatse van de huidige locatie van het recyclingbedrijf. Het recyclingbedrijf verhuist naar de nieuwe beoogde locatie. Op de 'achterblijvende' locatie is geen afgraving van de gronden beoogd, omdat dit niet noodzakelijk is voor de beoogde functie. Ook is het niet toegestaan om bebouwing te realiseren.

Conclusie:

De vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geeft aanleiding tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan. Een aantal van de opmerkingen zijn inmiddels achterhaald, omdat de verplaatsing van de manege geen doorgang vindt. De aanpassingen zijn al reeds in de beantwoording aangegeven en de toelichting, planregels en planverbeelding zijn op onderdelen conform de genoemde aanpassingen gewijzigd.