

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
BESTEMMINGSPLAN “LANDGOED BLOEMFONTEIJN”

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Vooroverlegreacties
3. Inspraakreacties

1. Inleiding

Op 7 januari 2021 is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Landgoed Bloemfontein” voor zes weken voor inspraak ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bestaande landgoed Bloemfontein met de daarbij horende voorzieningen, waaronder een dependancegebouw, mogelijk. De aankondiging van de terinzagelegging is onder meer gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad.

Het kunnen reageren op een voorontwerp bestemmingsplan is geen vereiste dat is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bieden van inspraak komt voort uit de gemeentelijke Inspraakverordening. Omdat het nieuwe plan een relatief grote impact heeft voor kernen Heesselt en Varik is er voor gekozen om het plan open te stellen voor inspraak. Inspraak biedt ingezetenen en belanghebbenden de mogelijkheid om vroegtijdig te reageren op een eerste concept van het nieuwe plan. Ook voor de gemeente heeft deze meer informele fase van het planproces voordelen. Zo kunnen tijdig fouten uit de planstukken worden gefilterd en reacties kunnen leiden tot een betere of een meer gedragen plan(systematiek).

Aanvullend op de inspraak zijn diverse instanties rechtstreeks geïnformeerd over de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Dit komt voort uit het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin wordt namelijk onder meer het volgende gesteld: *“Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van 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”*.

In deze nota wordt verslag gedaan van de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties. In hoofdstuk 2 zijn de vooroverlegreacties behandeld en in hoofdstuk 3 de inspraakreacties. Eerst is een korte samenvatting van de essentie van de reactie gemaakt. Na de samenvatting staat het standpunt van de gemeente. Afgesloten is telkens met het benoemen van de belangrijkste aanpassingen aan de planstukken. Hoewel de reacties zijn samengevat moet daarbij worden opgemerkt dat kennis is genomen van de gehele ontvangen reactie en dat ook de gehele reactie is beoordeeld.

Om privacyoverwegingen zijn bij alle particuliere inspraakreacties geen namen genoemd. Dit is vereist omdat in overheidsstukken die uiteindelijk op het internet geplaatst zullen worden geen namen van privépersonen mogen staan. Om binding te houden met de officiële ontvangen documenten wordt wel telkens het postregistratienummer vermeld.

2. Vooroverlegreacties artikel 3.1.1 Bro

Hieronder worden de ontvangen reacties van officiële (overheids-)instanties behandeld:

2.1 Provincie Gelderland (reg. nr.: 13 47 81)

Samenvatting reactie

De provincie adviseert om in de onderbouwing van de ruimtelijke ontwikkeling de Ladder voor duurzame verstedelijking te betrekken en daarbij aan te geven in hoeverre hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Reactie Gemeente

In (§ 3.2.2 van) de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt de toets aan de ladder toegevoegd.

2.2 Waterschap Rivierenland (reg. nr.: 13 62 40)

Samenvatting reactie

Het waterschap verzoekt om:

- a. De A-watgangen op te nemen als water op de verbeelding,
- b. de natuurcompensatie op de verbeelding op te nemen,
- c. art 3.d aanvullen met waterhuishoudkundige voorzieningen,
- d. het GNN-natuurcompensatieplan als bijlage bij de regels op te nemen,
- e. en voor de zones waterkering aan te sluiten bij het bestemmingsplan dijkverzwaring Tiel

Reactie Gemeente

De verzoeken/opmerkingen van het waterschap zijn in het ontwerpbestemmingsplan allen gehonoreerd/verwerkt. De aanduiding 'natuurcompensatie' zal daarbij over het gehele plangebied gelegd worden ten behoeve van voldoende flexibiliteit bij de uitvoering. Voorts is (de uitvoering van) het landschappelijk inpassingsplan nader afgestemd met het waterschap.

3. Inspraakreacties

Hieronder worden op volgorde van binnenkomst de ontvangen inspraakreacties behandeld:

3.1 Inspraakreactie 1 (reg. nr.: 13 33 16)

Samenvatting reactie

- a. Inspreker stelt dat het landgoed niet vrij toegankelijk is voor 90%.
- b. Inspreker meent dat er aanzienlijke belastingvoordelen zouden zijn door het gebruik als landgoed en dat er behoeft niet betaald te worden voor de ontwikkeling.
- c. Inspreker stelt dat een financiële onderbouwing ontbreekt.
- d. Inspreker stelt dat de 2 woningen niet ten behoeve zijn van het landgoed en dat het gaat om nieuwe bouwgrond.

Reactie gemeente

- a. Insprekers stelling kan niet gevolgd worden. Het terrein is immers grotendeels openbaar toegankelijk. Hier is reeds twee keer op gecontroleerd door provincie en belastingdienst. Deze instanties waren tevreden over de toegankelijkheid. Voorts wordt gesteld dat het terrein niet openbaar toegankelijk is omdat er water en bosschages aanwezig zijn. Dit verschil in type verharding of beplanting wordt niet meegewogen bij de bepaling voor de toegankelijkheid van een landgoed. Dat is gebruikelijk.
Uitzondering is dat tijdens de coronacrisis delen van het terrein, in overleg met de gemeente, afgesloten zijn omdat de bewoners van het zorgpaviljoen zich moeilijk aan de coronamaatregelen kunnen houden. Hierdoor ontstaat een ongewenste situatie met zowel voor bewoners als verzorgers een verhoogd risico. In deze tijdelijke situatie is het terrein niet voor tenminste 90% openbaar toegankelijk.
- b. Het betreft hier een mening die niet toeziet of er met het plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is de mening feitelijk onjuist. Het enige (overigens heel kleine) voordeel is een beperkte korting op de WOZ en de vererfbaarheid en deze laatste is alleen van toepassing bij overlijden. Op de aanleg van het landgoed en de exploitatie ervan is en wordt geen overheidssubsidie verkregen. Bij de ontwikkeling van het eerste deel van het landgoed zijn plankosten wel degelijk verhaald op initiatiefnemer via een gesloten anterieure overeenkomst. In de voormalige gemeente Neerijnen ging het om ruim € 60.000,- aan verhaalbare plankosten.
- c. Als onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing moet bij een ruimtelijk plan of project worden bepaald of het plan/project economisch uitvoerbaar is. Er hoeft geen financiële doorrekening van een project aan een bestemmingsplan toegevoegd te worden. Er bestaat naar aanleiding van de inspraakreactie geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van het plan te twijfelen.
- d. De 2 woningen worden inderdaad geen onderdeel van de zorginstelling. Deze twee woningen zijn de bestaande woningen aan de Bommelsestraat 2a en 2b. Dit betreffen bestaande woningen die terugkomen in het plangebied en het zijn dus geen nieuwe extra woningen.

3.2 Inspraakreactie 2 (reg. nr.: 13 55 10)

Samenvatting reactie

Inspreker verzoekt om te kijken of er een andere plek mogelijk is voor de te verplaatsen woning.

Reactie gemeente

Het bouwplan voor een dijkwoning is in het ontwerpbestemmingsplan verlaten. De te verplaatsen woning zal niet meer langs de dijk mogelijk gemaakt worden maar er komt een bouwvlak in het verlengde van de bestaande bebouwing op het landgoed.