

CONCEPT Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Strikland'

Inleiding:

De projectontwikkelaar Maeselandt b.v heeft bij de gemeente Boxmeer een verzoek ingediend om ten noordwesten van het dorp Beugen een landgoed te gaan realiseren. Naar aanleiding van dit initiatief heeft de gemeente Boxmeer samen met Maeselandt b.v. een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 juli 2009 vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze inspraakperiode zijn verscheidene inspraakreacties ingediend. Ook is het plan, in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan andere overheden. In deze nota wordt een reactie gegeven op de verschillende inspraakreacties en op de reacties van andere overheden. De nota is als volgt opgebouwd. Eerst zal ingegaan worden op de reacties van het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord Brabant die naar aanleiding van het vooroverleg zijn ingediend. Vervolgens zullen de inspraakreacties individueel behandeld worden. Aan de hand van dit document zullen er aanpassingen doorgevoerd worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens opnieuw in procedure worden gebracht voor de zienswijzen.

Ter afsluiting van deze notitie zal in het kort een opsomming plaatsvinden welke grote veranderingen er plaats zullen vinden ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De grootste verandering die plaatsvindt is de omvang van het landgoed. Het landgoed zal kleiner worden dan in het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven. Een aantal percelen doen vooralsnog niet mee met het landgoed. Het gaat om de gronden van de boomkweker aan de Heiveldsestraat en de gronden ten westen daarvan. Omdat het landgoed kleiner wordt betekent dit dat er maar 2 landgoedwoningen gerealiseerd kunnen worden.

Het ontwerpbestemmingsplan zal pas in procedure gaan wanneer er voldoende zekerheid is over de haalbaarheid van het landgoed. Dit betekent dat de gemeente Boxmeer een overeenkomst met de ontwikkelaar moet sluiten die zeker stelt dat het landgoed conform inrichtingsschets wordt ingericht en waarin het beheer van het landgoed goed geregeld wordt.

Nota vooroverleg

Deze nota omvat de vooroverlegreacties zoals die tijdens inspraak en overleg zijn binnengekomen. Deze nota omvat tevens de beantwoording van deze reacties.

1. Waterschap Aa en Maas Postbus 5049 5201 GA 's Hertogenbosch

Puntsgewijze samenvatting:

1. Een nuancering in de toelichting wordt gevraagd waar het gaat om het principeakkoord over dit plan mits de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op De Vilt;
2. Meer details worden gevraagd over de overstroomvoorzieningen / grindkoffers e.a. ;
3. Uit de toelichting blijkt niet welke rol het plangebied heeft voor het naastgelegen De Vilt;
4. Gevraagd wordt in elke bestemming water en voorzieningen voor de waterhuishouding toe te laten.
5. Gevraagd wordt om inzicht in de huidige m² verhard oppervlakte en het toekomstige verhard oppervlak;
6. Gevraagd wordt om, als een waterhuishoudkundige onderbouwing is gemaakt, deze op te nemen in het plan.
7. Het waterschap wijst op regels die vanuit de keur gelden voor het noordelijke deel van het plangebied en dat vanuit de Wet op de Waterhuishouding ook verschillende gevolgen van toepassing zijn op het plangebied.

Reactie:

Ad.1

Deze nuancering nemen wij op.

Ad.2

Gelet op de beschikbaarheid van veel ruimte in relatie tot een beperkte hoeveelheid verharding staat voor ons vast dat dit bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is. En dat is waar het om gaat in het kader van een bestemmingsplan. Op het moment dat concreet gewerkt wordt aan de bouwplannen zullen wij beoordelen of de wijze waarop het hemelwater afgevoerd wordt past in ons beleid dat gelijk is aan dat van het waterschap. Via de bouwverordening is gewaarborgd dat het schone hemelwater niet in het riool wordt afgevoerd.

Ad. 3

Deels blijkt dit wel, maar kennelijk niet voldoende, dit wordt explicieter omschreven.

Ad. 4

Dit zal worden aangepast. In elke bestemming zal water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegelaten worden.

Ad. 5

In de toekomstige situatie zullen de landhuizen gebouwd worden met verschillende bijgebouwen. Hoe groot de huizen in oppervlakte zullen worden is niet exact aan te geven omdat de hoofdmassa's zijn beperkt in aantal m³ en niet in m². Gelet op de bouwregels en het bijhorende beeldkwaliteitplan is op te maken dat niet meer dan 300 m² gebouwd wordt per landhuis. De nieuwe situatie kent een beperkte uitbreiding van het verhard oppervlak. Wat in het kader van dit bestemmingsplan relevant in relatie tot de waterhuishouding is, is dat er in het plangebied genoeg ruimte voor opvang van het hemelwater is zodat dit aspect uitvoerbaar is in de zin van de Wro.

Ad 6.

Deze specifieke onderbouwing is niet gemaakt. De toelichting van het plan gaat wel, in het algemeen, in op het effect van dit plan waarbij met name het verdwijnen van de agrarische functie een positiefffect (verdroging en nutriëntentoevoer) heeft op de waterhuishouding.

Ad 7.

Wij zijn er van op de hoogte dat er meerdere regels en wetten gelden voor dit gebied naast de bepalingen uit het bestemmingsplan. Bekend is dat die regels en de uitvoering ervan van invloed zijn op het plangebied. Het kan, en dit is ook onze hoop, dat het natter wordt in het plangebied. Juist ook vanwege het feit dat dit gebied valt in de 500 meterzone waar een Gewenst Grond- en OppervlaktewaterRegime (GGOR) van kracht is zetten wij zo nadrukkelijk in op dit plan. Door uitvoering van dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan dit GGOR en krijgt de natte natuurparel De Vilt de nagestreefde functie.

2. Provincie Noord-Brabant

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Postbus 90151

5200 MC 's Hertogenbosch

Puntsgewijze samenvatting:

1. Het thema ruimtelijke kwaliteit is in het plan onvoldoende als uitgangspunt gehanteerd. De ontwikkeling van rode als groene componenten binnen het landgoed zou onvoldoende afgestemd zijn op het omringende landschap, de natuur, cultuurhistorie en waterhuishouding;
2. Gevraagd wordt om te onderzoeken of de woning naast Brouwerstraat 30 als een BiO-woning gerealiseerd kan worden;
3. Aangegeven wordt dat de inrichting van het landgoed niet overeenkomt met de historische en landschappelijke waarden van het gebied. Het open karakter van het gebied gaat verloren. Voorgesteld wordt om de landgoedwoningen meer te clusteren in een schilvormige structuur aan de zuidrand;
4. Aangegeven wordt dat het wenselijk is het landgoed veelal in te richten als botanisch hooiland en niet grote delen als grasland of akker in gebruik te laten. Op passende locaties kan het hooiland worden aangevuld met natuur- en landschapselementen;
5. Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de bestemming GHS-natuur (EHS/reservaatgebied / EHS bestaand bos- en natuurgebied). Deze gronden mogen geen deel uitmaken van het landgoed. Dit maakt dat er 3 landgoedwoningen kunnen worden toegestaan i.p.v. 4;

6. Verzoek om de mogelijkheid om bouwwerken op te richten binnen de bestemming 'Natuur' te schrappen;
7. Het landgoed is gelegen in de beschermingszone van de natte natuurparel De Vilt. De provincie verzoekt om de impact van het landgoed beter te verwerken in het bestemmingsplan. Tevens wordt verzocht om de beschermingszone te laten doorwerken in de regelgeving van het plan;
8. De provincie trekt de conclusie dat de ruimtelijke kwaliteit nog onvoldoende als sturend thema is ingezet. Aangegeven wordt dat de rode component onvoldoende aansluit bij de ruimtelijke structuur van het gebied en tevens een te grote impact op de ecologische en cultuurhistorische belangen heeft.

Reactie:

Ad 1.

Zoals eerder gesteld in deze nota zal het landgoed worden verkleind. De gronden van de boomkweker met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Door de aanpassing worden er nog twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt. De ruimtelijke kwaliteit is uitdrukkelijk sturend geweest bij de opzet en beoordeling van het plan. De situatie zoals die nu aanwezig is, heeft duidelijk weinig ruimtelijke kwaliteit. Het gebruik van de gronden is onwenselijk in de nabijheid van de natte natuurparel De Vilt. Het plan voldoet aan de voorwaarden van het landgoedbeleid van de provincie zoals opgenomen in de ontwerp Verordening Ruimte fase II. De inrichting van het landgoed zal in het vervolgtraject nader uitgewerkt worden zodat er meer afstemming plaatsvindt met het omringende landschap, de natuur, cultuurhistorie en waterhuishouding. Dit is gebeurd in overleg met de initiatiefnemer en het Brabants landschap. In het vervolg van deze reactie zullen wij aangegeven op welke onderdelen het plan zal worden aangepast.

Ad 2.

De extra woning aan de Brouwersstraat is niet langer onderdeel van dit bestemmingsplan.

Ad 3.

Aangegeven wordt dat door de inrichting van het landgoed de openheid van het gebied wordt aangetast. Wij willen de provincie er op wijzen dat een deel van de gronden van het aangepaste landgoed gebruikt wordt ten behoeve van akkerbouw, waaronder de teelt van maïs. In het inrichtingsplan wordt expliciet ingegaan op zichtlijnen vanaf Beugen naar De Vilt. De zichtlijnen kunnen alleen ontstaan wanneer er sprake is van een bepaalde mate van openheid. De gemeente Boxmeer is van oordeel dat het inrichtingsplan voor het landgoed voldoende openheid heeft. De gemeente Boxmeer heeft wel in overleg met de initiatiefnemer en het Brabants Landschap in het inrichtingsplan (juni 2009) voor het landgoed gestuurd op meer openheid dan was aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009). In het inrichtingsplan is het aantal bomenrijen en het oppervlak (hoogstam)boomgaarden verminderd.

De provincie geeft verder aan dat de situering van de landgoedwoningen de openheid aantast. Zij geven aan dat er meer clustering moet plaatsvinden. In een aanvullende reactie van de provincie wordt een situatieschets aangereikt met een zone waarin de woningen opgericht moeten worden. De gemeente Boxmeer is van oordeel dat plaatsing van de landgoedwoningen is afgestemd op een verkavelingswijze die kenmerkend typisch is voor het gebied. De gemeente heeft in een overleg met vertegenwoordigers van de provincie dit nader onderbouwd aan de hand van een fotoreportage. Wel heeft de gemeente Boxmeer, in overleg

met de initiatiefnemers en naar aanleiding van het voorstel van de provincie, de situering van de woningen aangepast. De twee overgebleven landgoedwoningen zullen in vergelijking met de situering zoals aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009) meer geclusterd en meer naar de weg (Brouwersstraat) worden gelegd. Dit gebeurt in overleg met het Brabants Landschap. Verder worden de bouwkavels van 5000 m² kleiner gemaakt zodat zeker gesteld wordt dat per landhuis de toegelaten bouwmassa bijeen blijft. Daartoe wordt op delen van de bestemming Wonen de bestemming Tuin gelegd. Middels de bestemming Tuin wordt duidelijk gemaakt dat die gronden als erf wel bij het landhuis horen, maar dan zonder gebouwen.

Ad 4.

Het gebied zal conform het gewenste natuurdoeltype worden ingericht. Dit betekent dat een groot deel van het landgoed wordt ingericht als bloemrijk grasland. Het uiteindelijke inrichtingsplan zal besproken worden en afgestemd worden met de provincie en het Brabants Landschap.

Ad 5.

Het klopt dat een deel van het plangebied EHS-reservaatgebied is. Het gaat om het noordelijk deel van het perceel met kadastraalnummer R 555. Naar aanleiding van de reactie van de provincie zal dit perceel geen onderdeel meer gaan uitmaken van het landgoed. Dit betekent dat het plangebied kleiner wordt. Samen met het vervallen van het westelijk deel van het plan zal dit betekenen dat op basis van het aantal hectare 2 landgoedwoningen gebouwd mogen worden.

Ad 6.

Ook wij zijn van mening dat een theehuis of een veldschuur niet passen binnen de bestemming 'natuur'. Waar dergelijke gebouwen voorstelbaar zijn binnen andere landgoederen is het niet wenselijk om een dergelijke functie of bouwwerk hier toe te staan, dit mede gezien de gewenste openheid van het landgoed. De bouw mogelijkheden voor bouwwerken binnen de bestemming 'natuur' zullen dan ook worden geschrapt.

Ad 7.

Het landgoed 'Strikland' is gelegen binnen de beschermingszone van de natte natuurparel. De oprichting van het landgoed betekent dat de natte natuurparel beter beschermd zal zijn. Een groot gebied dat thans in gebruik is als agrarische grond zal omgezet worden in natuur (bloemrijk grasland). Dit zal een verbetering van de waterkwaliteit betekenen omdat uitspoeling van nitraten en fosfaten bij de teelt van maïs niet meer plaatsvindt. Op de plankaart van het bestemmingsplan zal een extra aanduiding komen waarin wordt aangegeven dat het hier om een hydrologisch waardevol gebied gaat. Deze aanduiding zal gevolgen hebben voor het aanlegvergunningstelsel van het bestemmingsplan waardoor de beschermingszone ook in de toekomst beschermd is.

Ad 8.

Mede naar aanleiding van de provinciale reactie worden een aantal aanpassingen in het plan doorgevoerd die zorgen dat er nog meer ruimtelijke kwaliteit gaat ontstaan. Deze aanpassingen zijn gemaakt in overleg met de initiatiefnemer en het Brabants Landschap. De initiatiefnemer is bereid om eigen geld te investeren in een project waar ons inziens ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt waar de gehele regio van profiteert. De gemeente

Boxmeer is van oordeel dat met de nu voorgestelde aanpassingen maximale kwaliteit uit het plan wordt gehaald.

Nota inspraak

3. Brabants Landschap

**Postbus 80,
5076 ZH, Haaren.**

Puntsgewijze samenvatting:

1. Het Brabants Landschap kan zich niet vinden in de situering van de Landgoedwoning. Voorgesteld wordt om de woningen meer te clusteren.
2. Het Brabants landschap vindt het niet acceptabel dat het bestemmingsplan mogelijkheden toelaat voor de oprichting van 'kleine gebouwen' binnen de bestemming 'Natuur';
3. Het Brabants Landschap kan zich niet vinden in het wandelpad dat langs de grens het natuurgebied is gepland;
4. Het Brabants Landschap geeft aan dat het inrichtingsplan onvoldoende kwaliteit heeft. De openheid van het landschap wordt door de inrichting (m.n. de voorgestelde bomenrijen) te veel aangetast;
5. Het Brabants landschap zou graag meer beperkingen willen voor het gebruik van de gronden met een agrarische bestemming.

Reactie:

Ad 1.

Zoals eerder gesteld in deze nota aangegeven zal het landgoed worden verkleind. De gronden van de boomkweker met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Door de aanpassing worden er twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat om de twee woningen in het oostelijk deel van het oorspronkelijk plan. De gemeente Boxmeer is van oordeel dat plaatsing van de landgoedwoningen is afgestemd op een verkavelingswijze die kenmerkend is voor het gebied. De gemeente heeft in een overleg met vertegenwoordigers van de provincie dit nader onderbouwd aan de hand van een fotoreportage. Wel heeft de gemeente Boxmeer, in overleg met de initiatiefnemers en het Brabants Landschap en naar aanleiding van het voorstel van de provincie, de situering van de woningen aangepast. De twee overgebleven landgoedwoningen zullen in vergelijking met de situering zoals aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009) meer geclusterd en meer naar de weg (Brouwersstraat) worden gelegd. De situering van de woningen heeft in overleg met het Brabants landschap plaatsgevonden. Verder worden de bouw kavels van 5000 m² kleiner gemaakt zodat zeker gesteld wordt dat per landhuis de toegelaten bouwmasa bijeen blijft. Daartoe wordt op delen van de bestemming Wonen de bestemming Tuin gelegd. Middels de bestemming Tuin wordt duidelijk gemaakt dat die gronden als erf wel bij het landhuis horen, maar dan zonder gebouwen.

Ad 2.

Ook wij zijn van mening dat een theehuis of een veldschuur niet passen binnen de bestemming 'natuur'. Waar dergelijke gebouwen voorstelbaar zijn binnen andere landgoederen is het niet wenselijk om een dergelijk functie of bouwwerk hier toe te staan, dit mede gezien de gewenste openheid van het landgoed. De bouw mogelijkheden voor bouwwerken binnen de bestemming 'natuur' zal dan ook worden geschrapt.

Ad 3.

De wandelverbinding is een onderdeel van een nieuw pad tussen het dorp Beugen en De Vilt. De verbinding speelt als zodanig een belangrijke rol in het verbeteren van de relatie tussen natuurgebied en het dorp. Daarnaast draagt het pad bij aan de door de provincie in de landgoedregeling gewenste openbaarheid van het gebied. Het voorgestelde wandelpad langs de stijlrand zal ter plekke van de dassenburcht een ander verloop krijgen waardoor de verstoring ervan tot een minimum beperkt wordt. Het inrichtingsplan wordt hierop aangepast. Het inrichtingsplan wordt afgestemd met het Brabants Landschap.

Ad 4.

De gemeente Boxmeer heeft in overleg met de initiatiefnemer in het inrichtingsplan (juni 2009) voor het landgoed gestuurd op meer openheid dan was aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009). In het inrichtingsplan is het aantal bomenrijen en het oppervlak (hoogstam)boomgaarden verminderd.

Ad 5.

In de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan zijn beperkingen opgenomen voor het gebruik van de gronden van het landgoed. Middels het aanlegvergunningstelsel zal intensief gebruik van de gronden tegengegaan worden (na invoering van de WABO gaat het aanlegvergunningstelsel over in een omgevingsvergunning voor het aanleggen). Daarnaast zal via een overeenkomst worden vastgelegd dat de gronden extensief ingericht worden.

4. Vereniging Vogelwacht de Maasheggen

Leo Daanen

Weerkamp 1

5835 BJ Beugen

Puntsgewijze samenvatting:

1. Aangegeven wordt dat de woningen te dicht op het natuurgebied De Vilt zijn gesitueerd;
2. Het geplande voetpad op de stijlrand ligt te dicht op het moerasbos, de dassenburcht en het ooievaarsnest;
3. De inrichting van het landgoed betekent dat de openheid te veel wordt aangetast;
4. Voorgesteld wordt om de gronden aan de westkant van de Moerbaan ook aan te kopen om de instroom van verdelgingsmiddelen en meststoffen in zijn geheel tegen te gaan;
5. De bebouwing komt te dicht bij het ooievaarsnest.

Reactie:

Ad 1.

Zoals eerder in deze nota aangegeven zal het landgoed worden verkleind. De gronden van de boomkweker met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Door de aanpassing worden er twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat om de twee woningen in het oostelijk deel van het oorspronkelijk plan. De gemeente Boxmeer is van oordeel dat plaatsing van de landgoedwoningen is afgestemd op een verkavelingswijze die kenmerkend is voor het gebied. De gemeente in een overleg met vertegenwoordigers van de provincie dit nader

onderbouwd aan de hand van een fotoreportage. Wel heeft de gemeente Boxmeer, in overleg met de initiatiefnemers en naar aanleiding van het voorstel van de provincie, de situering van de woningen aangepast. De twee overgebleven landgoedwoningen zullen in vergelijking met de situering zoals aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009) meer geclusterd en meer naar de weg (Brouwersstraat) worden gelegd. De situering van de woningen heeft in overleg met het Brabants landschap plaatsgevonden. Verder worden de bouwkavels van 5000m² kleiner gemaakt zodat zeker gesteld wordt dat per landhuis de toegelaten bouwmassa bijeen blijft. Daartoe wordt op delen van de bestemming Wonen de bestemming Tuin gelegd. Middels de bestemming Tuin wordt duidelijk gemaakt dat die gronden als erf wel bij het landhuis horen, maar dan zonder gebouwen.

Ad 2.

De wandelverbinding is een onderdeel van een nieuw pad tussen het dorp Beugen en De Vilt. De verbinding speelt als zodanig een belangrijke rol in het verbeteren van de relatie tussen natuurgebied en het dorp. Daarnaast draagt het pad bij aan de door de provincie in de landgoedregeling gewenste openbaarheid van het gebied. Het voorgestelde wandelpad langs de stijlrand zal ter plekke van de dassenburcht een ander verloop krijgen waardoor de verstoring ervan tot een minimum beperkt wordt. Het inrichtingsplan wordt hierop aangepast. Het inrichtingsplan wordt afgestemd met het Brabants Landschap.

Ad 3.

De gemeente Boxmeer heeft in overleg met de initiatiefnemer in het inrichtingsplan (juni 2009) voor het landgoed gestuurd op meer openheid dan was aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009). In het inrichtingsplan is het aantal bomenrijen en het oppervlak (hoogstam)boomgaarden verminderd.

Ad 4.

Het gaat hier om een particulier initiatief. Met privaat geld wordt een landgoed ontwikkeld. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het landgoed verkleind. Het westelijk deel van het oorspronkelijk landgoed is uit het bestemmingsplan gehaald. Er zijn plannen om het landgoed aanzienlijk te vergroten. Hiervoor is ook een visie opgesteld die ook in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan voor Strikland Oost wordt gebruikt. De gemeente Boxmeer streeft ernaar, samen met de initiatiefnemer, om het landgoed uit te breiden, zodat zoveel mogelijk gronden rondom de Vilt omgezet kunnen worden naar natuur. De gemeente Boxmeer is het met de inspreker eens dat de instroom van verdelingsmiddelen en meststoffen in zijn geheel tegengegaan moet worden. Vooral nog zijn er te veel onzekerheden om voor een verdere uitbreiding van het landgoed een bestemmingsplan in procedure te laten gaan.

Ad 5.

De twee landgoedwoningen die in het bestemmingsplan overblijven zullen dichterbij de weg worden verplaatst, waardoor de afstand met het ooievaarsnest wordt vergroot.

5. M. van de Heuvel en H. Ploegmakers
Molenstraat 42
5835 AZ, Beugen

Puntsgewijze samenvatting inspraakreactie:

De inhoud van de inspraakreactie gaat in zijn geheel over een voorgestelde bouwlocatie aan de Molenstraat/Oeffeltseweg. Aangegeven wordt dat de bewoners van de Molenstraat 42 tegen de bouw van een extra woning zijn.

Reactie gemeente Boxmeer:

De woning waarop geduid wordt, valt buiten het bestemmingsplan voor het landgoed. Voor het betreffende perceel is het bestemmingsplan 'Beugen' van toepassing. In dit plan is een woning pas mogelijk nadat het plan is gewijzigd. Die situatie, waarin na wijziging een woning kan worden gebouwd, gold ook al onder het oude bestemmingsplan. Wij begrijpen de zorg voor de persoonlijke woonsituaties, doch de woning valt buiten het bestemmingsplan voor het landgoed.

6. IVN De Maasvallei
De Mahonie 23
5831 RN, Boxmeer

Puntsgewijze samenvatting inspraakreactie:

1. Het IVN kan zich niet vinden in de situering van de landgoedwoningen. Voorgesteld wordt om de woningen meer te clusteren.
2. Aangegeven wordt dat de weerszijden van de Moerbaan open moeten blijven. Voorgesteld wordt om de bebouwing ten oosten van de boomkweker te situeren.;
3. Aangegeven wordt dat voorkomen moet worden dat de teelt van bomen verandert naar de andere kant van de Moerbaan;
4. voorkomen moet worden dat er bestemmingen gaan ontstaan die de rust in het gebied verstoren;
5. Het IVN kan zich niet vinden in de inrichting van het landgoed. Voorgesteld wordt om geen hoge bomen aan te planten en de paden in het gebied aan te passen;
6. Het IVN vraagt om waterdichte garanties over de natuurontwikkeling en het beheer hiervan.

Reactie gemeente Boxmeer:

Ad 1.

Zoals eerder gesteld in deze nota aangegeven zal het landgoed worden verkleind. De gronden van de boomkweker met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Door de aanpassing worden er twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat om de twee woningen in het oostelijk deel van het oorspronkelijk plan. De gemeente Boxmeer is van oordeel dat plaatsing van de landgoedwoningen is afgestemd op een verkavelingswijze die kenmerkend is voor het gebied. De gemeente in een overleg met vertegenwoordigers van de provincie dit nader onderbouwd aan de hand van een fotoreportage. Wel heeft de gemeente Boxmeer, in overleg met de initiatiefnemers en naar aanleiding van het voorstel van de provincie, de situering van de woningen aangepast. De twee overgebleven landgoedwoningen zullen in vergelijking met de situering zoals aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009) meer geclusterd

en meer naar de weg (Brouwersstraat) worden gelegd. De situering van de woningen heeft in overleg met het Brabants landschap plaatsgevonden. Verder worden de bouw kavels van 5000 m² kleiner gemaakt zodat zeker gesteld wordt dat per landhuis de toegelaten bouw massa bijeen blijft. Daartoe wordt op delen van de bestemming Wonen de bestemming Tuin gelegd. Middels de bestemming Tuin wordt duidelijk gemaakt dat die gronden als erf wel bij het landhuis horen, maar dan zonder gebouwen.

Ad 2.

Ten opzichte van het oorspronkelijk plan zal alleen het meest oostelijk deel van het landgoed ontwikkeld worden. De Moerbaan maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan.

Ad 3.

Het bestemmingsplan is alleen van toepassing op het gebied ten oosten van de Moerbaan en heeft dus geen invloed op de gronden ten westen van de Moerbaan. De gronden ten westen van de Moerbaan zijn bestemd in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Het aanplanten van opgaand houtgewas is niet toegestaan aldus het aanlegvergunningstelsel van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Er wordt nagedacht over het vergroten van het landgoed in westelijke richting. De bedoeling is dat rondom het zuidelijk deel van de Vilt de landbouwgronden minder intensief worden gebruikt en dat de gronden omgezet worden naar natuur. Op deze manier worden een buffer rondom de Vilt gecreëerd.

Ad 4.

Ook wij zijn van mening dat de natuur belangrijk is in een landgoed. Een theehuis of een veldschuur passen niet binnen de bestemming 'natuur'. Waar dergelijke gebouwen voorstelbaar zijn binnen andere landgoederen is het niet wenselijk om een dergelijke functie of bouwwerk hier toe te staan, dit mede gezien de gewenste openheid van het landgoed. De bouw mogelijkheden voor bouwwerken binnen de bestemming 'natuur' zal dan ook worden geschrapt.

Ad 5.

Omdat het landgoed wordt verkleind ten opzichte van het oorspronkelijk plan zal ook het inrichtingsplan veranderen. Wel zal de gemeente Boxmeer in overleg met de initiatiefnemer de inrichting van het landgoed aanpassen zodat er meer openheid zal gaan ontstaan. Het inrichtingsplan zal worden uitgevoerd met minder hoog opgaande bomenrijen / boomgaarden.

Ad 6.

Een belangrijke voorwaarde voor het in procedure gaan van het ontwerpbestemmingsplan is de zekerheid dat de natuur ook daadwerkelijk wordt aangelegd en beheerd. Deze zaken worden geregeld in de anterieure overeenkomst die de ontwikkelaar met de gemeente Boxmeer zal gaan sluiten.

7. K. Lamers, Jacqueline Lamers en Ans Lamers
Dorpsstraat 36
5835 AH, Beugen

Puntsgewijze samenvatting inspraakreactie:

- 1 In de reactie worden eerst een tweetal kanttekeningen gemaakt met betrekking tot het verleden. Deze reactie heeft geen betrekking op de inhoud van het plan voor een landgoed;
- 2 In de reactie staat aangegeven dat men bang is dat de openheid van het gebied in gevaar komt;
- 3 In de reactie wordt aangegeven dat meer geclusterd zouden moeten worden en dat de woningen dicht bij de dorpskern gesitueerd zouden moeten worden;
- 4 De insprekers kunnen zich niet vinden in de mogelijkheden van het plan voor commerciële activiteiten.

Reactie gemeente Boxmeer:

Ad 1.

Ten tijde van de vestiging van de boomkweker had de gemeente Boxmeer waarschijnlijk niet de mogelijkheid om hierop te handhaven. Het planologisch regime van toen kende geen beperkingen voor het agrarisch gebruik. Mede omdat nu wordt ingezien dat een agrarisch bedrijf in de nabijheid van de Vilt niet wenselijk is en verplaatsing van het bedrijf voor een kwaliteitsverbetering zorgt, heeft de gemeente Boxmeer besloten om mee te werken aan een procedure om een landgoed te realiseren.

Ad 2.

Zoals eerder gesteld in deze nota zal het landgoed worden verkleind. De gronden van de boomkweker met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Door de aanpassing worden er twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat om de twee woningen in het oostelijk deel van het oorspronkelijk plan.

De gemeente Boxmeer heeft in overleg met de initiatiefnemer in het inrichtingsplan (juni 2009) voor het landgoed gestuurd op meer openheid dan was aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009). In het inrichtingsplan is het aantal bomenrijen en het oppervlak (hoogstam)boomgaarden verminderd.

Ad 3.

De gemeente Boxmeer is van oordeel dat plaatsing van de landgoedwoningen is afgestemd op een verkavelingswijze die kenmerkend is voor het gebied. De gemeente heeft in een overleg met vertegenwoordigers van de provincie dit nader onderbouwd aan de hand van een fotoreportage. Wel heeft de gemeente Boxmeer, in overleg met de initiatiefnemers en naar aanleiding van het voorstel van de provincie, de situering van de woningen aangepast. De twee overgebleven landgoedwoningen zullen in vergelijking met de situering zoals aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009) meer geclusterd en meer naar de weg (Brouwersstraat) worden gelegd. De situering van de woningen heeft in overleg met het Brabants landschap plaatsgevonden. Verder worden de bouwkvavels van 5000 m² kleiner gemaakt zodat zeker gesteld wordt dat per landhuis de toegelaten bouwmasa bijeen blijft. Daartoe wordt op delen van de bestemming Wonen de bestemming Tuin gelegd. Middels de bestemming Tuin wordt duidelijk gemaakt dat die gronden als erf wel bij het landhuis horen, maar dan zonder gebouwen.

Ad 4.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat commerciële activiteiten zoals een theehuis niet meer zijn toegestaan.

8. J. Maassen

**Heiveldsestraat 1B
5835 CW, Beugen**

Puntsgewijze samenvatting inspraakreactie:

1. In de reactie wordt aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan de activiteiten van het bedrijf in ernstige mate beperkt ;
2. In de reactie wordt aangegeven dat het woongenot in ernstige mate wordt aangetast.

Reactie gemeente Boxmeer:

Ad 1.

Zoals eerder gesteld in deze nota zal het landgoed worden verkleind. Uw gronden met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat vooralsnog uw bouwblok gewoon gehandhaafd blijft en de gebruiksmogelijkheden van uw grond niet wordt beperkt. Wel is de gemeente Boxmeer nog steeds van oordeel dat uw bedrijf niet op een goede locatie is gesitueerd. Een eventuele verplaatsing van uw bedrijf zal een verbetering betekenen van de milieuomstandigheden van de Vilt. Zoals u weet zijn er nog steeds plannen om uw bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie in de gemeente Boxmeer en het landgoed te vergroten.

Ad 2.

Omdat uw gronden geen onderdeel uitmaken van het aangepaste bestemmingsplan zal uw woongenot naar aanleiding van dit bestemmingsplan niet worden aangetast. De gronden ten oosten van uw bedrijf zullen omgezet worden naar natuur. De landgoedwoningen zullen op een behoorlijk afstand van uw bedrijf gesitueerd worden.

9. Milieuvereniging Land van Cuijk

Puntsgewijze samenvatting inspraakreactie:

1. De MLvC is van mening dat de bebouwing meer geclusterd moet worden. Dit ten behoeve van de openheid van het gebied.
2. De MLvC is van mening dat het gebied een natuurbestemming moet krijgen;
3. Aangegeven wordt dat het plan zich zou moeten beperken tot wonen en een landgoed. Verdere bestemmingen die voor meer onrust zouden kunnen zorgen zijn niet gewest.

Reactie gemeente Boxmeer:

Ad 1.

Zoals eerder gesteld in deze nota zal het landgoed worden verkleind. De gronden van de boomkweker met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Door de aanpassing worden er twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat om de twee woningen in het oostelijk deel van het oorspronkelijk plan. De gemeente Boxmeer is van oordeel dat plaatsing van de

landgoedwoningen is afgestemd op een verkavelingswijze die kenmerkend is voor het gebied. De gemeente in een overleg met vertegenwoordigers van de provincie dit nader onderbouwd aan de hand van een fotoreportage. Wel heeft de gemeente Boxmeer, in overleg met de initiatiefnemers en naar aanleiding van het voorstel van de provincie, de situering van de woningen aangepast. De twee overgebleven landgoedwoningen zullen in vergelijking met de situering zoals aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009) meer geclusterd en meer naar de weg (Brouwersstraat) worden gelegd. De situering van de woningen heeft in overleg met het Brabants landschap plaatsgevonden. Verder worden de bouwkavels van 5000 m² kleiner gemaakt zodat zeker gesteld wordt dat per landhuis de toegelaten bouwmasa bijeen blijft. Daartoe wordt op delen van de bestemming Wonen de bestemming Tuin gelegd. Middels de bestemming Tuin wordt duidelijk gemaakt dat die gronden als erf wel bij het landhuis horen, maar dan zonder gebouwen.

Ad 2.

Een groot deel zal de gebiedsbestemming 'natuur' gaan krijgen. Er blijft wel een deel van het landgoed over dat een agrarische bestemming gaat krijgen. Deze bestemming heeft als aanduiding 'natuur en landschapswaarden'. Het is niet de bedoeling dat deze gronden intensief gebruikt gaan worden. In het ontwerpbestemmingsplan zal een aanlegvergunningstelsel opgenomen worden. Dit aanlegvergunningstelsel zal voldoende bescherming bieden voor het landgoed en zijn natuurwaarden (na invoering van de WABO gaat het aanlegvergunningstelsel over in een omgevingsvergunning voor het aanleggen).

Ad 3.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast. Het plan zal zich beperken tot wonen en landgoed.

10. Stichting Molens Gemeente Boxmeer

Puntsgewijze samenvatting inspraakreactie:

1. Aangegeven wordt dat het belangrijk is dat er ook gelet wordt op molens en molenbiotopen. In de nabijheid van het landgoed is een molen gelegen.

Reactie gemeente Boxmeer:

Ad 1.

In de nabijheid van het landgoed is een molen gelegen. Een deel van het landgoed is gelegen in de molenbiotoop van deze molen. Binnen de biotoop zal geen woning worden gebouwd. De windvang van de molen komt dan ook niet in gevaar. Wel zullen wij de molenbiotoop alsnog opnemen in het bestemmingsplan.

11. J. de Vaan en E. de Vaan Bruinsma

Puntsgewijze samenvatting inspraakreactie:

1. Verzoek om geen boerderettes te gaan bouwen, maar te kiezen voor moderne architectuur;
2. Verzoek om het noordoostelijk gelegen perceel onderdeel te laten uitmaken van het landgoed. Wanneer hier geen mogelijkheden voor zijn zal het betreffende perceel anderszins betrokken moeten worden bij het landgoed;
3. Verzoek om de beoogde begroeiing in het landgoed te beperken zodat het gebied een open karakter krijgt/behoudt;

4. Verzoek om de verkeerssituatie aan de Brouwersstraat aan te pakken door de weg af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer.

Reactie gemeente Boxmeer:

Ad 1.

De geschetste beeldkwaliteit in de stedenbouwkundige visie is gericht op de realisering van woningen die refereren aan de kenmerkende T-boerderijen. Dit kan gerealiseerd worden met architectuur die meer aansluiting zoekt bij de traditionele bouwwijze als met een eigentijdse architectuur. De aangehaalde "boerderettes", waarbij sprake is van een mening van typologieën, zijn niet passend in de geschetste beeldkwaliteitseisen. De beeldkwaliteitseisen zijn geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. De beeldkwaliteitseisen zullen bij de welstandsbeoordeling in het kader van de bouwvergunningverlening worden gehanteerd en worden vastgelegd in de private overeenkomsten met de ontwikkelende partij.

Ad 2.

De eigenaren van het noordoostelijk gelegen perceel (G 2035) hebben aangegeven dat het perceel geen onderdeel mag zijn van het landgoed. Dit perceel zal in zijn geheel uit het bestemmingsplan worden gehaald (de wijzigingsbevoegdheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald). De bestemming van het perceel is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Het perceel heeft de bestemming 'Groene Hoofdstructuur – agrarisch gebied met natuurwaarden'. Daarnaast zal, zoals eerder gesteld in deze nota, het landgoed worden verkleind. De gronden van de boomkweker met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Door de aanpassing worden er twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat om de twee woningen in het oostelijk deel van het oorspronkelijk plan.

Ad 3.

De gemeente Boxmeer heeft in overleg met de initiatiefnemer in het inrichtingsplan (juni 2009) voor het landgoed gestuurd op meer openheid dan was aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009). In het inrichtingsplan is het aantal bomenrijen en het oppervlak (hoogstam)boomgaarden verminderd.

Ad 4.

Het afsluiten van de Brouwersstraat is vooralsnog geen optie. Een afsluiting kan ook niet middels een bestemmingsplan geregeld worden. Wij zien overigens geen reden om te vrezen voor niet-acceptabele verkeerssituaties.

12. C. de Vroome en A. Verdijk, Beugen

Puntsgewijze samenvatting inspraakreactie:

1. in de reactie wordt gevraagd om het gebied open te houden;
2. gevraagd wordt om te kiezen voor gedurfde architectuur

Reactie gemeente Boxmeer:

Ad 1.

De gronden van de boomkweker met het agrarisch bouwblok en de gronden ten westen daarvan zullen geen deel meer uitmaken van het bestemmingsplan. Door de aanpassing

worden er twee landgoedwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat om de twee woningen in het oostelijk deel van het oorspronkelijk plan. De gemeente Boxmeer heeft in overleg met de initiatiefnemer in het inrichtingsplan (juni 2009) voor het landgoed gestuurd op meer openheid dan was aangegeven in de ontwerpvisie Strikland (februari 2009). In het inrichtingsplan is het aantal bomenrijen en het oppervlak (hoogstam)boomgaarden verminderd.

Ad 2.

De geschetste beeldkwaliteit in de stedenbouwkundige visie is gericht op de realisering van woninge die refereren aan de kenmerkende T-boerderijen. Dit kan gerealiseerd worden met architectuur die meer aansluiting zoekt bij de traditionele bouwwijze als met een eigentijdse architectuur. De aangehaalde "boerderettes", waarbij sprake is van een mening van typologieën, zijn niet passend in de geschetste beeldkwaliteitseisen. De beeldkwaliteitseisen zijn geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. De beeldkwaliteitseisen zullen bij de welstandsbeoordeling in het kader van de bouwvergunningverlening worden gehanteerd en worden vastgelegd in de private overeenkomsten met de ontwikkelende partij.

Veranderingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan:

Naar aanleiding van de verschillende reacties zal het plan voor het landgoed Strikland worden gewijzigd. In deze paragraaf zal in het kort een opsomming worden gegeven van de grote wijzigingen die zullen gaan plaatsvinden ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

- Het landgoed zal ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan worden verkleind. Vooralsnog zullen de gronden van de boomkweker aan de Heiveldsestraat en de gronden ten westen daarvan geen onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan. Het is zeer goed mogelijk dat in de toekomst voor deze percelen een apart bestemmingsplan wordt gemaakt waarin alsnog de gronden worden omgezet naar een landgoed;
- De wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van één van de landgoedwoningen zal uit het plan gehaald gaan worden. Het landgoed Strikland-Oost zal niet meer dan twee landgoedwoningen bevatten;
- Het noordelijk deel van het perceel R555 is aangewezen als een EHS/reservaatsgebied. Dit perceel zal geen onderdeel meer gaan zijn van het landgoed;
- Het inrichtingsplan is ten opzichte van de ontwerpvisie aangepast. Door aanpassingen in het inrichtingsplan is er meer openheid gecreëerd. Het inrichtingsplan zal worden uitgevoerd met minder hoog opgaande bomenrijen en een kleiner oppervlak boomgaard;
- De twee overgebleven landgoedwoningen zijn ten opzichte van de situering in de ontwerpvisie meer geclusterd. Beide woningen zullen ook meer richting de Brouwerstraat worden gesitueerd;
- De bouwblokken (bouwkavels) voor de landgoedwoningen zullen verkleind worden. Op delen van de bestemming 'wonen' zal de bestemming 'tuin' opgenomen worden;
- Het gebied zal conform de gewenste natuurdoeltypen worden ingericht;
- De mogelijkheid voor een theehuis of een veldschuur wordt geschrapt;
- Het geplande voetpad nabij de steilrand krijgt lokaal, ter hoogte van de dassenburcht, een ander verloop. Het inrichtingsplan zal hierop worden aangepast;
- De molenbiotoop van de molen aan de Molenweg zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.