

Notitie beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties

Stad van Gerwen 9, 9A-B te Nuenen

In het kader van wettelijk vooroverleg zijn waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant gevraagd om een reactie op het concept bestemmingsplan 'Grensweg 15, Valkenswaard'. In deze notitie zijn de vooroverlegreacties weergegeven en wordt toegelicht hoe de reactie hierop is verwerkt in het plan.

Vooroverlegreactie waterschap De Dommel

Opmerking	Reactie
<u>Instemming</u> Ik stem in met het voorontwerp bestemmingsplan Stad van Gerwen 9-9a te Nuenen. Er wordt op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige aspecten in het plan. Het plan betreft een uiteindelijke afname van verhard oppervlak waardoor meer hemelwater de mogelijkheid krijgt om te infiltreren. Voor de nieuwe paardenbak wordt gebruik gemaakt van een eb- en vloedsysteem dat hemelwater vasthoudt in nattere perioden en wordt hergebruikt in drogere periodes. Het plangebied ligt in overig gebied van de Keur. Er zijn daarom geen strengere regels van toepassing. <u>Tips en aandachtspunten voor de initiatiefnemer</u> Ik vraag u om de volgende punten door te geven aan de initiatiefnemer ter overweging. ▪ Het plangebied heeft veel mogelijkheden om hemelwater langer vast te houden en om verdroging tegen te gaan. Op dit moment wordt het hemelwater van het bestaand verhard oppervlak direct afgevoerd op de perceelssloten. Met de realisatie van een stuk natuur aan de noordwestkant, inclusief een poel, zou er ook gekeken kunnen worden of het hemelwater eerst in dit natuurgebied afstroomt voordat het met een noodoverloop richting de A-watgang afstroomt. Een extra voordeel is ook nog dat het watersysteem verderop bij extreem weer minder snel volraakt. Het draagt dus ook bij aan het tegengaan van eventuele wateroverlast elders. Hiermee maakt u het gebied klimaatrobuster. ▪ Voor het aanpassen van een B-watgang (perceelsloot die binnen het plangebied loopt) is een watervergunning nodig. Mocht u hier in de toekomst wijzigingen in willen aanbrengen dan bent u op de hoogte.	Vooroverlegreactie is ter kennisname aangenomen. De natuurontwikkeling incl. de poel aan de noordwestkant van het plangebied is komen te vervallen. Er is vooralsnog geen sprake van aanpassing van de B-watgang die door het plangebied loopt.

Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Opmerking	Reactie
In de basis voldoet deze ontwikkeling aan het provinciale ruimtelijke beleid. De beëindiging van een veehouderij in	



combinatie met natuurontwikkeling is hier, in de Groenblauwe mantel nabij een ecologische verbindingszone (EVZ), een wenselijke ontwikkeling. De nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn minder belastend op het vlak van milieu/ gezondheid en passen, net als de nieuwe woning, in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Echter, op onderdelen voldoet het plan nog niet (of in onvoldoende mate) aan de regels van de IOV. Dit betreft de volgende onderwerpen:	
In de toelichting van het plan wordt de ontwikkeling onderbouwd op basis van artikel 3.73 IOV 'Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied'. Dit is onjuist en dient te worden aangepast. Artikel 3.59 IOV 'Overig-agrarisch bedrijf in de Groenblauwe mantel' is hier van toepassing. De omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf tot 1,5 ha. is toegestaan als dit bijdraagt aan een van afname ten aanzien van ammoniak, geur en fijnstof in het gebied. Dit is bij het voorliggende plan het geval.	Toetsing aan de Iov is op dit punt aangepast.
In artikel 3.32 IOV 'Bescherming Groenblauwe mantel' is geregeld dat een bestemming in dit gebied strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische/landschappelijke waarden. Ontwikkelingen moeten samengaan met een positieve bijdrage aan de groenblauwe waarden. Dit wordt in het voorontwerp nog onvoldoende onderbouwd en kan in de opzet van het plan meer vorm krijgen. Wij zien kansen om met deze ontwikkeling een (ecologisch) rijker landschap te creëren met een betere bodemkwaliteit en meer biodiversiteit. Onze medewerkers denken daarin graag met u mee.	In overleg met de provincie en Brabants Landschap is een nieuw natuurontwikkelingsplan opgesteld voor de percelen A3966 in Nuenen en D1298 in Son. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de groenblauwe waarde in de omgeving.
Bij de toepassing van het maatwerk-artikel 3.78 IOV (uitgewerkt in de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant') moet sprake zijn van een voldoende versterking van omgevingskwaliteit. Dat is nu nog niet het geval. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is een fysieke tegenprestatie ter waarde van €125.000,- vereist. In de bij het plan gevoegde opgave/ berekening hiervan worden enkele onderdelen onterecht opgevoerd of te hoog gewaardeerd. Het gaat om het volgende: ▪ De asbestsanering is reeds uitgevoerd en kan geen onderdeel van de sloopkosten zijn omdat er per saldo geen bebouwing verdwijnt; ▪ De (standaard vereiste) landschappelijk inpassing mag niet als tegenprestatie worden meegerekend; ▪ De afwaardering van het tot Natuur te ontwikkelen perceel zou lager moeten zijn omdat dit straks nog (deels) voor beweiding van paarden zal worden gebruikt. Het plan moet dus nog worden aangepast/ verbeterd worden voordat aan de voorwaarden van de maatwerkregeling wordt voldaan.	De genoemde onderdelen die onterecht of te hoog waren gewaardeerd zijn uit de berekening voor de fysieke tegenprestatie verwijderd. Door het natuurontwikkelingsplan wordt nu alsnog voldaan aan de vereiste tegenprestatie van €125.000,-.



Ten aanzien van het tot Natuur in te richten perceel missen we in de toelichting van het bestemmingsplan een natuurparagraaf. Hierin dienen vragen beantwoord te worden als: waarom dit perceel als natuur in te richten, voor welke soorten, wat is de meerwaarde, waarom is dit een gewenste invulling, wat is straks precies het beheer, enz. De ontwikkeling bestaat nu uit relatief veel kruiden- en faunarijk grasland, waarmee weinig natuurwaarde ontstaat (ook omdat op een deel van het perceel straks beweiding zal plaatsvinden). Het heeft de voorkeur om een groter oppervlak een bosinvulling te geven. Verder constateren we dat in de quick-scan flora en fauna het onderdeel 'kleine marterachtigen' ontbreekt.	Op basis van het nieuwe natuurontwikkelingsplan is een natuurparagraaf aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Het onderdeel 'kleine marterachtigen' is aan de quickscan flora en fauna toegevoegd.
Vanuit de IOV geldt in het plangebied een boringsvrije zone in verband met grondwaterbescherming. Op basis van artikel 3.12 IOV strekt een bestemmingsplan van toepassing op een boringsvrije zone mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen, en stelt het regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. In het voorliggende plan is op de verbeelding wel een Boringsvrije-zone aangeduid, maar in de regels staat alleen dat deze niet aangetast mag worden. Er moet echter concreet worden voorzien in regels die een omgevingsvergunning voorschrijven bij activiteiten en werken die schadelijk kunnen zijn voor de grondwaterkwaliteit, zoals boringen en grondwerkzaamheden dieper dan 10 meter. Wij verzoek u om deze in het plan op te nemen.	In de regels is een omgevingsvergunningenstelsel toegevoegd t.b.v. de boringsvrije zone.

