

Nota van Reactie Vooroverleg provincie Noord-Brabant  
conceptontwerpbestemmingsplan  
Buitengebied 2  
Behorende bij besluit 28 januari 2020

## Inhoudsopgave

### Inhoud

Inleiding .....	3
<b>VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT.....</b>	<b>4</b>
1. Planbeschrijving.....	4
2. Provinciaal beleidskader.....	4
3. Inhoudelijk standpunt .....	4
4. Bevordering ruimtelijke kwaliteit .....	4
5. Wijziging Agrarisch met waarden in Recreatie (Verblijfsrecreatie) .....	9
6. Wijziging van Natuur in Recreatie .....	10
7. Wijziging van Natuur in Wonen.....	10
8. Wijziging van Bedrijf naar Wonen.....	10
9. Natuurnetwerk Brabant (NNB) .....	11
10. Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingzone .....	12
11. Groenblauwe mantel.....	13
12. Water.....	14
13. Veehouderij.....	14
14. Cultuurhistorie.....	15
15. Aardkundige waarden .....	15
16. Nieuwe initiatieven .....	16
Bijlage 1 Regels:.....	22
1. Begrippen.....	22
2. Bestemmingsregels .....	24
3. Agrarisch met waarden .....	31
4. Natuur.....	31
Bijlage 2 Verbeelding: .....	34
Bijlage 3 Systematiek: .....	37

## **Inleiding**

Van 31 augustus tot en met 27 september 2017 lag het concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2' voor inspraak ter inzage. Daarnaast stond deze kennisgeving in het Valkenswaardse Weekblad en in de Staatscourant. Ook was het conceptontwerpbestemmingsplan digitaal te raadplegen via de informatieschermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard en op internet via de websites [www.ruimtelijkplannen.nl](http://www.ruimtelijkplannen.nl) en [www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen](http://www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen). Tot slot is het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Zowel de provincie Noord-Brabant, als waterschap De Dommel hebben een vooroverlegreactie ten aanzien van het plan ingediend. In deze Nota van Reactie staat per onderdeel de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant waarna ***kursief*** onze reactie volgt.

Deze Nota is opgesteld op basis van de Vr 2019. Daar waar mogelijk is onze inhoudelijke reactie getoetst aan de nieuwe Interim Omgevingsverordening (IOV), die op 25 oktober 2019 is vastgesteld. Inmiddels is de IOV al een paar keer gewijzigd.

## **VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT**

### **1. Planbeschrijving**

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een integrale herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. In het plan zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verwerkt, mede naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State.

De begrenzing van het bestemmingsplan is nagenoeg gelijk aan die van het in 2013 vastgestelde en vigerende plan waarbij nu een aantal locaties zijn toegevoegd en enkele locaties buiten de plangrenzen zijn gehouden. Zo zijn twee vastgestelde bestemmingsplannen (Schafterdijk 9 en Venbergseweg 34) integraal opgenomen in dit voorontwerpplan.

Tot slot hebt u ons ambtelijk meegedeeld dat het plangebied rondom het Eurocircuit, nu buiten dit voorontwerpplan gelaten, gedurende de procedure niet (meer) zal worden toegevoegd.

### **2. Provinciaal beleidskader**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als IOV (Voorheen Vr 2019)). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl) > onderwerpen > ruimte.

### **3. Inhoudelijk standpunt**

In de Interim Omgevingsverordening (voorheen Vr 2019) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Wij merken op dat het voorontwerpplan zich op hoofdlijnen redelijk tot goed verhoudt met het provinciale ruimtelijke beleid. Niettemin constateren wij dat het plan op onderdelen niet in overeenstemming is met de IOV (Voorheen Vr 2019).

Wij hebben er omwille van de leesbaarheid voor gekozen om –bij strijdigheid met de IOV (Voorheen Vr 2019)– in bepaalde gevallen niet alle locaties te vermelden waar deze strijdigheid op betrekking heeft, maar geven dan een aantal voorbeelden van situaties die afwijken van de IOV (Voorheen Vr 2019). Daarnaast hebben wij opmerkingen omtrent bepalingen in een bijgevoegde bijlage opgenomen.

### **4. Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

De IOV (Voorheen Vr 2019) kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen over dit voorontwerpplan betrekking op hebben:

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)
- kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

#### **1.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

De Verordening verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit onder meer dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Voornoemd principe houdt in ieder geval in dat gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere permanente voorzieningen geconcentreerd worden binnen een bouwvlak/bouwperceel. Daarnaast dient bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag verantwoord te worden dat de voorziene bebouwing of permanente voorziening niet binnen het bestaande ruimtebeslag te realiseren is en binnen de uit te breiden situatie een zo gering mogelijk nieuw ruimtebeslag wordt aangewend om die voorziene bebouwing en permanente voorzieningen op te kunnen richten.

Wij vragen u hierbij te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik, bijvoorbeeld door vormverandering van het bouwperceel.

Ten aanzien van de volgende plandelen ontbreekt in het plan een verantwoording zoals hiervoor bedoeld waaruit blijkt dat voor de in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Uit de verbeelding van het plan blijkt dat er meerdere bestemmingen 'Wonen' vaak in combinatie met een aangrenzende bestemming 'Tuin' zijn vergroot ten opzichte van de geldende situatie. Sommige van die bestemmingen 'Wonen' zijn aanmerkelijk vergroot, andere betreffen een marginale vergroting. Dit geldt ook voor diverse bestemmingen 'Tuin'. Als voorbeelden noemen wij:

- Grensweg 14,  
Dit betreft een vergroting van het bouwvlak 'Wonen' van 2.600 m<sup>2</sup> naar 5.060 m<sup>2</sup>; daarnaast is aan de wegzijde een strook met de bestemming 'Tuin' toegevoegd van 1.260;
- Grensweg 22  
Dit betreft een vergroting van het bouwvlak 'Wonen' van 1.326 m<sup>2</sup> naar 3.450 m<sup>2</sup>; daarnaast is de bestemming 'Tuin' verkleind van 14.574 m<sup>2</sup> naar 2.277 m<sup>2</sup>;

Wij wijzen erop dat gronden met een bestemming 'Tuin' dienen te worden aangemerkt als een functie gerelateerd aan de bestemmingen 'Wonen'. Deze gronden vertegenwoordigen een andere financiële waarde dan een agrarische gebiedsbestemming. Dit heeft gevolgen voor de te verantwoorden kwaliteitsverbetering van het landschap.

Wij adviseren u om alle in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan inzichtelijk te maken en daarbij aan te geven in welke situaties binnen het plangebied sprake is van vergroting van de bestemming 'Wonen' en (toevoeging van) de bestemming 'Tuin'. Ook verzoeken wij u ons mee te delen in welke situaties bestemming 'Wonen' niet is vergroot maar wel de bestemming 'Tuin' is toegevoegd.

In beide gevallen vernemen wij graag de onderliggende motivering voor deze ruimtelijke ontwikkelingen.

## 1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Dit principe is opgenomen in artikel 3.2 IOV (Voorheen Vr 2019). en geldt zowel voor individuele functies (bestemmingsvlakken-bouwvlakken) als voor hergebruiken functiewijzigingen (vervolg/ en nevenfuncties) op bestaande locaties, daarbij inbegrepen de mogelijkheid tot het oprichten van extra bebouwing. In dit artikel wordt in lid 5 gesteld dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording kan bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) worden nagekomen.

Uw gemeente kiest er voor om geen afspraken te maken in regionaal verband maar om voor elke individuele locatie een afzonderlijke afweging te maken met betrekking tot kwaliteitsverbetering.

Zoals hierboven opgemerkt blijkt uit de verbeelding van het plan dat er sprake is van vergroting van de bestemming 'Wonen' vaak in combinatie met een aangrenzende bestemming 'Tuin' ten opzichte van de vigerende situatie en/of is de bestemming Wonen gewijzigd in Tuin, zoals bij diverse percelen aan de Eindhovenseweg (258, 262, 265, 271) en Grevenschutweg 15 dan wel van Tuin in Wonen (Eindhovenseweg 304, 306, Leenderweg 219, Maastrichterweg 106, Bergeijksedijk 26, Kapelweg 5, Bruggerdijk 4).

### **Reactie:**

#### **4.1 Zorgplicht voor ruimtelijke ontwikkeling**

*In de bijlage staat het overzicht van de systematiek die gehanteerd is voor alle woonlocaties.*

*Voor een aantal locaties is de bestemming 'Wonen' uit het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' niet correct overgenomen. Dit is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' hersteld. Hier is sprake van situaties die vallen onder het formele overgangsrecht van eerdere bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan Buitengebied uit 1998 waren geen bestemmingsvlakken, dan wel bouwvlakken opgenomen op de bestemmingsplankaart. In de regels bij dit bestemmingsplan stond dat de woonbestemmingen een perceel hadden van 2.500 m<sup>2</sup> voor de woning en de bijgebouwen. In het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2015 is deze oppervlakte niet voor alle woonbestemmingen correct overgenomen. Dit is een van de aanleidingen om het bestemmingsplan te herzien. In de bijlage staat de systematiek die hierbij gehanteerd is. Uiteindelijk blijft een klein aantal locaties waar sprake is van vergroting van de bestemming 'Wonen'. Ook is zoveel mogelijk de bestemming 'Tuin' komen te vervallen. Op enkele locaties is dit niet mogelijk, omdat dan het bestemmingsvlak 'Wonen' substantieel te groot wordt. In een enkel geval is gekozen om geen bebouwing toe te staan.*

*Een andere omissie uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het bestemmingsvlak 'Verkeer'. In het geldende bestemmingsplan is de bestemming 'Verkeer' voor een groot*

*aantal gemeentelijke wegen niet correct opgenomen. Hierop is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2' aangepast.*

*Daarnaast hanteren we, in tegenstelling tot de Nota van Uitgangspunten, punt 3.4 'Onduidelijke situaties Wonen' in een enkel geval als nog de bestemming 'Tuin'. Dit om te voorkomen dat bij wijziging van 'Tuin' naar 'Wonen' eigenaren geconfronteerd worden met waardevermeerdering van hun perceel in relatie tot onderdeel.*

*Voor al deze locaties is gezien de systematiek die we hanteren geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, en daarom ook geen sprake van waardevermeerdering.*

#### 4.2 Kwaliteitsverbetering van het Landschap.

*In regionaal verband zijn geen afspraken gemaakt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de Structuurvisie van de gemeente Valkenswaard is het beleid en onze aanpak vastgelegd. Per locatie en initiatief maken we een afzonderlijke afweging en verantwoording hiervan plaatsvind. In de bijlage staat onze aanpak.*

*Voor Grensweg 14 en 22 geldt dat beide in het bestemmingsplan Buitengebied 1998, 2<sup>e</sup> partiële herziening de bestemming 'Wonen' hadden. In dit bestemmingsplan is het volgende opgenomen:*

*De gronden die zijn aangewezen voor 'wonen' zijn bestemd voor: woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, ter plaatse van de bestaande woning met bijbehorend erf, dat tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> met een breedte/diepte van maximaal 50 m langs/vanaf de weg waaraan wordt gebouwd tot het bestemmingsvlak van deze bestemming wordt gerekend, waarbij behoud van het bestaande hoofdgebouw voor bewoning uitgangspunt is en waarbij binnen de aanduiding Klasse A, niet meer dan één vrijstaande woning aanwezig mag zijn. Vervolgens staan in de regels voorwaarden m.b.t. de inhoud van de woningen en bijgebouwen mogen op een afstand van 25 meter van het hoofdgebouw worden geplaatst.*

#### Bouwvlak/bouwperceel

*In de reactie worden beide begrippen gelijkgesteld en daardoor is sprake van begripsverwarring, een bouwperceel is blijkens de begrippen van de IOV (Voorheen Vr 2019) N-B niet gelijk aan een bouwvlak. De verwarring ontstaat doordat in de IOV (Voorheen Vr 2019) N-B alleen het begrip 'bouwvlak' voorkomt in artikel 1 en niet in de overige artikelen, daar wordt alleen het begrip 'bouwperceel' gehanteerd.*

*In deze vooroverlegreactie blijkt dat de provincie de ruimtelijke ontwikkelingen toetst alsof het bouwperceel het bouwvlak is, wat leidt tot verwarring en onjuiste toetsing van ontwikkelingen. Volgens de begripsbepaling 'bouwperceel' kan dat wel een omvang hebben van 10 hectare, waarbinnen een bouwvlak is geprojecteerd.*

*In bijlage staat het gevraagde overzicht en ons besluit hierover plus de systematiek die we per locatie hanteren. Voor het overgrote deel herstellen we de bestaande geldende situatie, dan wel herstellen we de bestemming 'Wonen' voor zover deze is weggefallen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'.*

*Voor wat betreft de algemene lijn ten aanzien van de kwaliteitsverbetering verwijzen wij graag naar paragraaf 3.3.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan. Daarin staat verantwoord hoe wij zijn omgegaan met dit onderwerp.*

#### VAB's omzetten naar Wonen en Tuin

*Hiervoor is een kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk, omdat bij het omzetten van een toegestane bewoning met burgerfunctie (aanduiding VAB) naar een daadwerkelijke burgerwoning sprake is van kwaliteitsverbetering. Met de eigenaren zijn hierover gesprekken gevoerd, waarbij de meeste eigenaren de keuze maakte om de huidige (agrarische) bestemming te hanteren. In een enkel geval is de agrarische bestemming aangevuld met de aanduiding 'statische opslag', dan wel omgezet naar bestemming Bedrijf met deze aanduiding. Dit is een beperking van de ruimtelijke mogelijkheden en daarom is er geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling met een waardevermeerdering.*

#### Opgenomen ontwikkelingen in de bijlagen bij de regels:

*Voor een aantal locaties is de ruimtelijke onderbouwing samen met een landschappelijk inrichtingsplan opgenomen in de bijlage van de regels. Hiermee zijn de ruimtelijke ontwikkeling en de vereiste kwalitatieve verbetering van het landschap in dit bestemmingsplan verzekerd. Hiervoor zijn de afspraken gemaakt in het RRO waarbij is vastgelegd dat de gemeente Valkenswaard een taxatie laat plaatsvinden door een taxateur. Van de daarmee bepaalde waardevermeerdering geldt de verplichting 20% te investeren in het landschap en indien dat niet mogelijk is storten in het fonds. Daarnaast stellen wij met initiatiefnemers een overeenkomst op voordat het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2' ter vaststelling naar de gemeenteraad gaat, waarin wij zowel privaatrechtelijke de vereiste kwalitatieve verbetering van het landschap verzekeren.*

#### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### 4.3 Wijziging van Agrarisch/Agrarisch met waarden in Wonen

In een aantal gevallen is een agrarische bestemming gewijzigd in 'Wonen' zonder dat daar een passende kwaliteitsverbetering van het landschap tegenover staat, zoals op de percelen Luikerweg 137, Maastrichterweg 134, Grevenschutweg 5 en 7.

#### **Reactie:**

*Voor genoemde locaties is de bestemmingswijziging naar 'Wonen' komen te vervallen met uitzondering van Grevenschutweg 5 en 7. Deze hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' een woonbestemming. Deze is aangepast conform de systematiek in de bijlagen.*

#### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### 4.4 Wijziging van Agrarisch met waarden in Bedrijf

Verder is in een aantal gevallen de bestemming 'Agrarisch met waarden' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' zonder passende kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bij de percelen Peedijk 3, Hoeverdijk 66, Bekenweg 2 en Hoeve 12.

*Voor Bekenweg 2 hanteren we de bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', waarbij de aanduiding 'statische opslag' wordt toegevoegd.*



*Voor Peedijk 3, Hoeverdijk 66 en 66a en Hoeve 12 hanteren we de bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.*

*Voor Opperheide 3 hanteren we de bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', waarbij de aanduiding 'statische opslag' wordt toegevoegd.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot een enkele aanpassing van het bestemmingsplan.*

**5. Wijziging Agrarisch met waarden in Recreatie (Verblijfsrecreatie)**

Deze wijziging is onder meer van toepassing op de percelen: Dorpsstraat 15a, Molenstraat 207, Brugseheide 12 en Hoeverdijk 69.

*Voor Dorpsstraat 15a hanteren we de bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.*

*Brugseheide 12:*

*Waarschijnlijk wordt Brugseheide 10/12b bedoeld, want nr. 12 is een kapel met de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming 'Tuin' is niet overeenkomstig de in 2003 verleende bouwvergunning met in 2007 toegelaten gebruik toegekend en daarom wordt dit herstelt. Een ontwikkeling is hier niet aan de orde, omdat er sprake is van een legaal bestaande situatie.*

*Hoeverdijk 69:*

*Dit betreft een voormalig intensief veehouderij bedrijf met een vergunning voor kleinschalig kamperen. Dit laatste wordt voortgezet en in de boerderij komen 2 recreatiewoningen en 1 in een voormalig bedrijfsgebouw dat deels sanitair gebouw is voor de camping. Dit betreft inderdaad een (beperkte) ruimtelijke ontwikkeling. Conform afspraak met de provincie vindt er dan een taxatie plaats in beide situaties. Deze taxatie heeft onze taxateur uitgevoerd op 31-10-2017. Uit een taxatie is gebleken dat de gegenereerde meerwaarde € 0,00 bedraagt. Het vervallen van de intensieve veehouderij is een niet te becijferen kwalitatieve bijdrage. De taxatie staat in de bijlage.*

*Molenstraat 207:*

*Hiervoor is op 22-01-2018 de kwalitatieve bijdrage berekend, alleen die is uiteraard nog niet opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan. We beschouwen het omzetten van intensieve veehouderij bestemming naar een recreatieve bestemming met een kinderdagverblijf nabij de kern van Valkenswaard en dicht bij De Malpie als een positieve ontwikkeling. In de bijlagen staat de ruimtelijke onderbouwing van het gehele plangebied en de vergunning plus aanvraag verklaring van geen bedenkingen voor het kinderdagverblijf.*

*Een bijdrage in de kwaliteitsverbetering is hier aan de orde en wordt verwerkt in het ontwerp.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 6. Wijziging van Natuur in Recreatie

Schafterdijk 6.

### **Reactie:**

*In het bestemmingsplan Buitengebied 2<sup>e</sup> partiële herziening uit 1998 had het de bestemming "Niet agrarische bedrijven en/ of functies".*



*Uit de regels blijkt dat St. Petrusgilde op die locatie en het gebruik als schuttersterrein is toegestaan. De bestemming Natuur die vervolgens in het bestemmingsplan Buitengebied 1 is opgenomen doet geen recht aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied 2<sup>e</sup> partiële herziening bood. Vandaar dat het perceel conform het vorige bestemmingsplan terug is bestemd naar Recreatie. De bebouwingmogelijkheden wijzigingen niet. Het is onduidelijk waarom in het bestemmingsplan Buitengebied 1 de bestemming 'Natuur' is toegekend en deze is niet meer te achterhalen. Omdat het gaat om bestaand recht uit een voorgaand bestemmingsplan is geen sprake van een nieuwe situatie en daarmee ook geen sprake van kwaliteitsverbetering*

### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 7. Wijziging van Natuur in Wonen

Burgemeester Kuijperlaan 50

### **Reactie:**

*Zie systematiek in de bijlage. Voor deze locatie hanteren we de bestaande bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.*

### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## 8. Wijziging van Bedrijf naar Wonen

Venbergseweg 20a, Schafterdijk 17

### **Reactie:**

*Venbergseweg 20a:*

*Dit pand (met nr. 20) maakt onderdeel uit van een locatie die is aangekocht voor de ontwikkeling van Lage Heide Wonen en een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor de aanleg van een ecologische verbindingszone van de Dommel naar de Keersop. De bedrijfsvoering is dus niet meer mogelijk. Het perceel had op basis van het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Bedrijf' met een aanduiding voor twee*

wat inhoudt dat er 2 bedrijfswoningen waren toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan vervalt deze locatie omdat deze onderdeel uit gaat maken van de ontwikkeling Lage Heide Wonen en daarin is de kwalitatieve bijdrage al opgenomen. Deze bedrijfsbestemming is niet meer actueel en niet meer passend in de nieuw ontstane situatie. Overigens wordt de locatie opgenomen in bestemmingsplan Lage Heide Wonen, en buiten dit bestemmingsplan gelaten

*Schafterdijk 17:*

*Voor deze locatie hanteren we de bestaande bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

De hierboven genoemde percelen is geen uitputtende opsomming. Wij adviseren u om alle in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan inzichtelijk te maken en daarbij te verantwoorden op welke wijze de ontwikkelingen gepaard gaan met een passende kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de bedoelde kwaliteitsverbetering juridisch-planologisch te verzekeren verzoeken wij u om in de planregels voorwaardelijke bepalingen op te nemen en waar mogelijk de kwaliteitsverbeterende maatregelen van een passende bestemmingsregeling te voorzien.

**Reactie:**

Algemeen

*Zie overzicht systematiek in de bijlage en overzicht van locaties die wijzigingen bevatten omtrent bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.*

**9. Natuurnetwerk Brabant (NNB)**

In het algemeen heeft het Natuur Netwerk Brabant (NNB) een goede vertaling gekregen in het bestemmingsplan met de bestemming Natuur.

De bescherming van de met Natuur aangewezen gronden ziet op het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden. De begrenzing van deze bestemming komt vrijwel geheel overeen met die van de NNB op grond van de Verordening. Voor een aantal kleine delen van het plangebied geldt dat deze onvoldoende bescherming biedt met betrekking tot de NNB.

Zo heeft de golfbaan (NNB en bestemd als Sport) onvoldoende bescherming in de regels. Er is geen vergunningenregime opgenomen ter bescherming van aantasting van de NNB-waarden. Ook is op de verbeelding geen gebiedsbestemming Specifieke vorm van Natuur of een dubbelbestemming Waarde – NNB opgenomen die voor dit gebied beschermende werking zou kunnen hebben, doch is uitsluitend een dubbelbestemming Waarde–hydrologie van toepassing. (zie ook onze opmerkingen in bijlage 1 onder Regels).

**Reactie:**

Algemeen

*Voortbordurend op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is er voor gekozen om voor de NNB geen dubbelbestemming op te nemen, maar dit te verantwoorden in de enkelbestemming Natuur. Wij zullen een dubbelbestemming opnemen die de NNB beschermd en het bestemmingsplan hierop aanpassen.*

Specifiek Sport

*De bestemming 'Sport' kent wel degelijk een beschermingsregime voor de NNB middels een relatie met de bestemming 'Natuur', dit in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan.*

*In artikel 18.5.2. (specifieke gebruiksregels voor de golfbaan) is het volgende opgenomen: "Op het terrein aangeduid als 'golfbaan' is het gebruik uitsluitend toegestaan op de daarvoor aangelegde voorzieningen. Het overige terrein mag uitsluitend gebruikt worden als Natuur in overeenstemming met de daarvoor geldende regels."*

*De bescherming zit dus in de regels van de bestemming 'Natuur'.*

*Wij ontvingen een geografisch ingemeten situatie van de golfbaan. Deze zal worden opgenomen in de bijlage van de toelichting betreffende de Eindhovense Golf, waarmee de 'daarvoor aangelegde voorzieningen' juridisch zijn verankerd. Op basis van deze inmeting hebben wij in het ontwerpbestemmingsplan de noodzakelijke aanpassing van de NNB aangegeven.*

*Voor de helderheid zullen wij een dubbelbestemming Waarde – Natuurnetwerk Brabant opnemen echter wel met een wijzigingsbevoegdheid voor de golfbaan met een verplicht vooroverleg.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

Ook op een aantal andere plaatsen achten wij de NNB onvoldoende beschermd. Op bijgevoegde kaartjes (bijlage 2) is te zien op welke plaatsen sprake is van onvoldoende bescherming van de NNB-gebieden volgens de Verordening ruimte (zie ook bijlage 1). Wij verzoeken u voor deze gebieden een adequate bescherming op te nemen.

**Reactie:**

*Zie reacties bij bijlage 1 en 2*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**10. Natuur Netwerk Brabant – Ecologische verbindingzone**

In het plangebied zijn vier (korte) ecologische verbindingzones (evz) opgenomen waarvan twee evz's zijn ingericht en twee nog niet. De twee nog niet gerealiseerde evz's (gelegen ten oosten van de Maastrichterweg) is de bestemming Natuur opgenomen. Deze bestemming wordt (volgens onze beleidslijn red.) pas toegekend na realisering. Daarentegen is voor de twee ingerichte evz's aan de westkant van het plangebied de bestemming Agrarisch met waarden opgenomen.

Verder constateren wij dat op de verbeelding binnen de bestemming Agrarisch met waarden (art. 4) de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de evz's niet is geregeld, zoals met een specifieke aanduiding.

Ook in de regels zijn geen specifieke bepalingen opgenomen die strekken tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de evz gebieden, overeenkomstig artikel 11 van de Verordening.

Ook ontbreekt in de regels een omgevingsvergunningstelsel binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' ter bescherming van in te richten evz's.

Tenslotte wordt in het algemeen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' een wijzigingsbevoegdheid gemist die voorziet in een daadwerkelijke verwezenlijking van de evz, met daaraan te koppelen beschermingsregels.

Samenvattend concluderen wij dat de NNB-evz niet is vertaald in het plan en daarmee onvoldoende bescherming heeft gekregen zoals vereist op grond van artikel 11 van de Verordening.

**Reactie:**

*Uit de IOV (Voorheen Vr 2019) volgt de verplichting om een adequate bescherming voor het Natuur Netwerk Brabant en de evz hierbinnen op te nemen, inclusief de mogelijkheid voor de realisatie van evz. In de Verbeelding worden de 4 korte evz met specifieke aanduiding opgenomen. In de regels komen de bijbehorende beschermende regels. De wijziging naar Natuur voor de 3 evz ten oosten van de Maastrichterweg komt te vervallen omdat deze nog niet gerealiseerd zijn. In de regels bij de bestemming 'Agrarisch met waarden' ter plaatse van deze evz, nemen we een wijzigingsbevoegdheid op voor de realisatie van deze evz. Voor de drie gerealiseerde evz ten westen van het plangebied tegen de grens met Bergeijk aan, nemen we een strook met de bestemming Natuur op in de verbeelding en nemen we een omgevingsvergunningstelsel op ter beschermingsregels van evz.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **11. Groenblauwe mantel**

Een groot gedeelte van het plangebied is gelegen op gronden die in de Verordening zijn aangewezen binnen de structuur groenblauwe mantel. Artikel 6.1 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische, landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Het tweede lid van dit artikel verplicht tot het stellen van regels ter bescherming van genoemde waarden.

De groenblauwe mantel is gelegen binnen de gebiedsbestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Agrarisch met waarden – Natuur' en 'Natuur'.

Wij constateren dat de vertaling van de groenblauwe mantel en daarmee de bescherming van de genoemde waarden in het plan is versnipperd over meerdere bestemmingen. Met betrekking tot een aantal ruimtelijke ontwikkelingen of mogelijkheden daartoe missen wij een verantwoording in het plan. Zo is een aantal bestemmingen 'Wonen' vergroot binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', zoals Eindhovenseweg 306,

Een verantwoording voor deze vergroting van de woonbestemming en in welke zin die een bijdrage leveren aan de doelstellingen van de groenblauwe mantel blijkt niet uit het plan.

De planregels bieden op een aantal plaatsen onvoldoende bescherming voor de waarden binnen de groenblauwe mantel en zijn dan ook in strijd met de Verordening. Wij verwijzen daarvoor naar onze opmerkingen in bijlage 1 (regels).

**Reactie:**

*Alle ontwikkelingen 'Wonen' welke we toestaan of op basis van de systematiek uit de bijlagen en die binnen de aanduiding GBM ligt van de IOV daarvoor nemen we een verwijzing naar het vergunningenregime op van de IOV en haar opvolgers.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**12. Water**

Wij merken op dat de regionale waterberging, zoals aangegeven op de verbeelding van de Verordening, niet is opgenomen in het plan.

Wij dringen erop aan deze regionale waterberging alsnog op de verbeelding op te nemen.

Voorts valt het ons op dat in artikel 37 is bepaald dat er in de voor 'Waarde – Hydrologie' aangewezen gronden slechts gebouwd mag worden indien vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijk deskundige. Wij zijn van mening dat er altijd advies gevraagd dient te worden aan de waterbeheerder i.c. het waterschap.

**Reactie:**

*Door het niet doorgaan van gestuurde waterberging, wijzigt de waterkaart. Zie NvI Het Broek 20. De regels in artikel 37 in relatie tot het advies zullen wij als gevraagd aanpassen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door het verplicht stellen van een advies van de waterbeheerder.*

**13. Veehouderij**

De Verordening stelt regels met betrekking tot zorgvuldige veehouderij. Een veehouderij zal moeten voldoen aan de artikelen 6.3 en 7.3 van de Verordening indien sprake is van uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een veehouderij.

Wij constateren dat de regels voor zorgvuldige veehouderij (BZV) nog niet (volledig) zijn vertaald in de planregels. Ook een aantal andere regels met betrekking tot veehouderij voldoen niet aan de Verordening (zie bijlage 1).

Verder ontbreken regels met betrekking tot geitenhouderijen en staldering.

**Reactie:**

*De verwijzingsregels voor veehouderij en de bijbehorende begripsbepalingen uit de IOV (Voorheen Vr 2019), nemen wij op in de regels.*

**Geitenhouderijen** komen in onze gemeente niet voor, wij zullen die uitsluiten door die uit het begrip 'hokdierhouderij' te schrappen.

**Staldering** is in Valkenswaard gezien de stikstofproblematiek geen issue. Het conceptontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2' maakt nieuwe ontwikkelingen, uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar hokdierhouderij die leiden tot meer stikstofdepositie, niet mogelijk, daarom zijn geen bepalingen hierover opgenomen. In een voorkomend geval van gewenste omschakeling naar geitenhouderij of uitbreiding van hokdierhouderij betekent een herziening van het bestemmingsplan, waarvoor een volledige herzieningsprocedure moeten worden doorlopen. De gebiedsaanduiding

*'Overige zone – stalderingsgebied' wordt opgenomen conform afbakening van de IOV (Voorheen Vr 2019).*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door het schrappen van geitenhouderij uit de begripsbepaling.*

#### **14. Cultuurhistorie**

Globaal genomen zijn de cultuurhistorische belangen adequaat vertaald en goed onderbouwd in het plan. Ook is waardevolle cultuurhistorische bebouwing op een adequate manier in het plan opgenomen.

Wij zien het als positief dat u een aantal cultuurhistorische locaties op uw gemeentelijke erfgoedkaart heeft opgenomen, zoals Buurtschap Achterste Brug.

De meeste cultuurhistorische vlakken zijn met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op de verbeelding en in de voorschriften adequaat geregeld. Een uitzondering hierop is de beekdalzone tussen Dommelen en Valkenswaard waar geen dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' voor is opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er voor het cultuurhistorisch vlak Beekdal van de Dommel verschillende regimes gelden.

Wij dringen erop aan voor de zone tussen Dommelen en Valkenswaard ook de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' te leggen.

In de bestemmingsomschrijving van artikel 33.1 staat vermeld dat de voor Waarde – Cultuurhistorie aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle landschappen en vlakken, enz.

De Verordening bepaalt in artikel 22 dat een bestemmingsplan gericht moet zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

We verzoeken dan ook om de bestemmingsomschrijving van artikel 33.1 aan te passen aan de Verordening.

**Reactie:**

*Het cultuurhistorisch vlak tussen Dommelen en Valkenswaard zal alsnog opgenomen worden. De bestemmingsomschrijving in artikel 33.1 wordt aangepast conform de IOV. De beschrijving zal worden aangepast.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **15. Aardkundige waarden**

De waarden in de aardkundig waardevolle gebieden Malpie en Leenderbos, Tongelreep, Groote Heide, Het Goor hebben in het bestemmingsplan geen specifieke bescherming. Deze gebieden dienen een bescherming te krijgen conform de provinciale handreiking aardkundige waarden.

**Reactie:**

*Het bestemmingsplan voorziet in een drievoudige bescherming middels:*

- 1. de toegekende enkelbestemmingen met de daarin opgenomen bestemmingsomschrijving en de daarbij behorende regels t.a.v. werken en werkzaamheden geen bouwwerken zijnde.*
- 2. een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' waarin ook diverse waarden beschermd worden die ook in de handreiking worden beschreven.*
- 3. een dubbelbestemming 'Waarde - Geomorfologie' waarin specifiek de bescherming en instandhouding van de aardkundige waarde.*

*Uit overleg met de desbetreffende afdeling van de provincie blijkt de Handreiking aardkundige waarden niet bestaat. Een gebiedsbeschrijving is te vinden in de tabel behorende bij [www.kaartbank.brabant.nl](http://www.kaartbank.brabant.nl).*

*Uit deze tabel blijkt dat daarin meer zaken bescherming behoeven dan nu in de regels is opgenomen. Wij zullen de beschrijvingen opnemen in de bijlagen van de toelichting en daarnaar verwijzen in de regels van de te beschermen waarden en de verboden werkzaamheden.*

*Verder blijkt dat niet het gehele gebied op de verbeelding is opgenomen. Het Dommeldal tussen de Luikerweg en Dommelen ontbreekt. We nemen in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie' ter plaatse van de beekdalzone tussen Dommelen en Valkenswaard op conform de IOV (Voorheen Vr 2019). Tevens wordt de bestemmingsomschrijving in artikel 33.1 hierop aangepast.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**16.Nieuwe initiatieven**

In het voorontwerpplan is een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Onderstaand gaan wij hier nader op in voor zover daartoe aanleiding bestaat.

*Algemene opmerking*

*In het plan is de toepassing van de LIR beschreven (hoofdstuk 6.3.2) waarbij wij constateren dat deze niet of gebrekkig wordt toegepast in meerdere ontwikkelingen die in hoofdstuk 6.6 worden beschreven. Een duidelijker inzicht met toedeling in categorieën en economische meerwaarde van grond en gebouwen met motivering en borging in de regels achten wij nodig voor de toets aan de criteria voor nieuwe landschappelijke kwaliteit (artikel 3.2 Verordening). De toelichting in de Verordening kan daarbij ondersteunend zijn.*

**Reactie:**

*De gemeente Valkenswaard heeft een eigen afspraak met de provincie t.a.v. de LIR. Deze is op 8 januari 2014, kenmerk C2139341/3520938 bevestigd. Daarin kennen wij de toedeling in categorieën (1: zonder bijdrage; 2: met landschappelijke inpassing; 3: met een meerwaardetaxatie). De economische meerwaarde van de ontwikkelingen wordt bepaald door een taxatie per ontwikkeling. Wij nemen deze regeling op in de toelichting. In een borging in de regels voor de opgenomen ontwikkelingen is inderdaad niet voldoende voorzien, wel voor nieuwe ontwikkelingen via een wijzigingsbevoegdheid. In de betreffende artikelen zal een algemeen artikel opgenomen worden dat voor de opgenomen ontwikkelingen de bepalingen uit artikel 47.1 als voorwaarde stelt.*



**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**a. Klein Schaft 5:**

Dit initiatief betreft de omvorming van een trainingscentrum voor paarden tot een wedstrijdlocatie. Daartoe dienen er permanente (extra) hindernissen te worden aangelegd op het hoofdveld en trainingsveld aan de noordzijde van de projectlocatie. Tevens gaat de hoofdbebouwing dienen voor paardgebonden activiteiten en als overnachtingsmogelijkheid voor vier medewerkers.

In de ruimtelijke onderbouwing missen wij de afweging voor een nieuwe inrichting waarbij naast het paardensportbelang (de oefenbaan en het randje afschermend groen) ook het ruimtelijk kwaliteitsbelang (landschappelijke inrichting) is opgenomen.

Wij adviseren een aanvulling van de onderbouwing. Volgens de Verordening ligt de locatie deels in de Groenblauwe mantel en deels in Gemengd landelijk gebied. Gelet op artikel 2, lid 4 Verordening gelden in dit geval de bepalingen van de Groenblauwe mantel. Wij constateren dat de kwaliteitsverbetering van het landschap onvoldoende is onderbouwd (zie ook onze algemene opmerking hierboven).

**Reactie:**

*De paardgebonden activiteiten zijn al toegestaan omdat het bouwvlak al de bestemming Agrarisch-Paardenhouderij heeft, er is dus (binnen het bouwvlak) geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Binnen het bouwvlak zijn binnen de verleende omgevingsvergunning al overnachtingsmogelijkheden voor 4 medewerkers opgenomen, in die zin is er geen ontwikkeling.*

*De onderbouwing lijkt inderdaad wat karig in de afwegingen betreffende de effecten van de hindernissen op het landschap. De onderbouwing wordt hierop aangepast.*

*Verder zijn in overleg met de provincie voor deze locatie de regels aangepast. Deze zijn toegespitst op het feit dat op deze locatie eerder sprake is van een sportbestemming dan van een agrarische bestemming met de aanduiding paardenhouderij.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een betere onderbouwing.*

**b. Maastrichterweg 144**

Dit betreft een varkenshouderij die wel in milieutechnisch oogpunt kan uitbreiden maar niet planologisch. De ligging van het bedrijf nabij het Natura 2000-gebied De Malpie maakt sanering noodzakelijk. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat beëindiging van het bedrijf en nieuwvestiging op een locatie die meer ontwikkelingsruimte biedt slechts mogelijk is indien er gebruik wordt gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. De initiatiefnemer heeft het voornemen ter plaatse een akkerbouwbedrijf te vestigen in combinatie met het bouwen van drie ruimte-voor-ruimte woningen ten noorden van en aansluitend op het bedrijfsperceel.

Wij constateren dat dit initiatief niet voldoet aan artikel 6.8 Verordening; de locatie is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie. Wij onderschrijven evenwel uw standpunt dat sanering van dit milieubelastende bedrijf nabij het Natura 2000-gebied wenselijk is. U is eerder (bestuurlijk) geadviseerd een geschikte locatie voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woningen te zoeken in de (directe) omgeving, aansluitend bij een bestaande bebouwingsconcentratie.

**Reactie:**

*Deze ontwikkeling vervalt en maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan. De bestaande bestemming uit Buitengebied 1 wordt opgenomen in dit bestemmingsplan.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt geschrapt.*

**c. Maastrichterweg 168:**

Dit perceel, landgoed Meelbergsven, gelegen in Natura 2000-gebied, locatie wordt geheel omsloten door NNB. Betreft het vervangen van de bestaande woning van 600m<sup>3</sup> door een nieuwe woning van maximaal 1.500 m<sup>3</sup>. Deze afwijkende inhoud houdt verband met het beheer van een 20 ha. tellend landgoed behorende tot Natura 2000.

Wij constateren dat in het plan de gronden rondom de bebouwing zijn gewijzigd van de bestemming Natuur in de bestemming Tuin. Teneinde de natuurwaarden voldoende bescherming te geven dienen deze weer de oorspronkelijke bestemming te krijgen zodat de NNB voldoende is beschermd.

Wij verwijzen voorts naar onze zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning van 11 juli 2017, kenmerk C2209384/4207639.

De woonbestemming is hier aangepast met een omgevingsvergunning (C2215788).

**Reactie:**

*Voor dit gebied loopt apart een bestemmingsplanprocedure. Afhankelijk van het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2, wordt het plan wel of niet opgenomen in het plan. Wanneer geen opname plaatsvindt, wordt het plangebied buiten de Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**d. Maastrichterweg 215:**

Dit initiatief betreft de oprichting van een manegebedrijf met paardenhouderij waarvoor een nieuw bedrijfsgebouw met rijbak, stallen en kantine wordt gerealiseerd. Ook voorziet het plan in een buitenrijbak. Daartoe dient het bestemmingsvlak te worden vergroot van 1.21 ha. naar 1,5 ha. De huidige bebouwing beslaat 1.409 m<sup>2</sup>, het nieuwe bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 4.884 m<sup>2</sup>, een totale oppervlakte van 6.293 m<sup>2</sup>.

Wij constateren dat in de ruimtelijke onderbouwing geen nadere toelichting is opgenomen van de LIR, een aanvulling is derhalve nodig (zie ook onze algemene opmerking over de LIR hierboven).

**Reactie:**

*De financiële onderbouwing van de kwaliteitsverbetering is opgenomen in bijlage 3. Deze is inderdaad niet compleet en is aangevuld.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door het opnemen van een financiële onderbouwing en de onderbouwing van de LIR.*

**e. Maastrichterweg 255**

Dit initiatief betreft de realisering van een gastenverblijf voor het paardenbedrijf (50 eenheden voor 100 gasten). Het bebouwd oppervlak bedraagt 6.800 m<sup>2</sup> op een perceel van ongeveer 14.000 m<sup>2</sup>.

Voor deze ontwikkeling is een bouwperceel van circa 2,8 hectare (voormalige manege) aangekocht waarop circa 2.500 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig is die zal worden gesloopt. Op grond van de Verordening ruimte ligt de locatie deels in de Groenblauwe mantel en deels in Gemengd landelijk gebied. Gelet op artikel 2, lid 4 Verordening gelden in dit geval de bepalingen van de Groenblauwe mantel.

Ingevolge artikel 6.6, lid 2 Verordening kan een bestemmingsplan binnen het bouwperceel van een overig agrarisch bedrijf voorzien in een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 6.10 tot en met 6.13 van de IOV (Voorheen Vr 2019). De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Hiervoor verwijzen wij naar onze voorontwerpreactie met betrekking tot de omgevingsvergunning van 24 augustus 2017, kenmerk C2211332/4239733.

**Reactie:**

*Deze ontwikkeling vervalt en maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt geschrapt. De bestaande bestemming uit Buitengebied 1 wordt opgenomen in dit bestemmingsplan.*

**f. Molenstraat 207:**

Dit betreft het realiseren van een kinderdagverblijf in een bestaand cultuurhistorisch gebouw van een agrarisch bedrijf (voormalige varkenshouderij), gelegen in GLG in de nabijheid van de kern. Betreft in pandig gebruik van agrarisch bedrijfsgebouwen, later om te vormen tot recreatief bedrijf.

Het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid voor vestiging van een kinderdagverblijf in het landelijk gebied. Locatie voldoet aan criteria van bereikbaarheid (dichtbij de kern). Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast met (bestaande) beplanting. Wij hebben verder geen opmerkingen.

**Reactie:**

*n.v.t.*

**g. Nieuwe Waalreseweg 189-191:**

Uit het voorontwerpplan blijkt dat op dit perceel een Herenboerderij De Bunker is gevestigd, een bedrijf gericht op diverse activiteiten op het gebied van cultuur en ontspanning en betreft een rijksmonument. Wijziging van bestemming Cultuur en Ontspanning naar Gemengd waarbij een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor kantoren.

De regels maken horeca en kantoor mogelijk en tevens verblijfsrecreatie.

Op basis van de verstrekte informatie in het voorontwerpplan is het niet mogelijk inzicht te krijgen in de voorgestelde ontwikkelingen op deze locatie. Wij verzoeken u een ruimtelijke onderbouwing op te nemen en waarin ook aandacht wordt besteed aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Reactie:**

*Deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd aan dit plan evenals de landschappelijke ontwikkeling.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**h. Nieuwe Waalreseweg 199**

Dit initiatief voorziet in uitbreiding van een tuincentrum van 5.570 naar 8.800 m<sup>2</sup> gelegen in de Groenblauwe mantel. De voorziene uitbreiding valt grotendeels binnen het huidige bestemmingsvlak.

Met betrekking tot het voorontwerpplan voor dit initiatief hebben wij opmerkingen gemaakt ten aanzien van kwaliteitsverbetering landschap, regionale afstemming en de ladder voor duurzame verstedelijking. Wij verwijzen voor onze voorontwerpreactie naar onze brief van 24 oktober 2016, kenmerk C2194766/4097914. Ook heeft over dit plan ambtelijk overleg plaatsgevonden op 23 augustus 2017.

**Reactie:**

*Dit initiatief maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**i. Peedijk 17a-19:**

Betreft functieverandering van agrarisch bedrijf naar paardenhouderij.

Perceel is circa 1,2 ha. Voormalig varkensbedrijf, later fokkerij, gelegen in GLG.

Uitbreiding tot maximaal 1,5 ha. is mogelijk. Een landschappelijke beplanting van het voormalig agrarisch bedrijf is aanwezig. Bij het beplantingsplan is echter geen toelichting

gegeven op de toepassing van categorie en economische meerwaarde van de ontwikkeling voor nieuwe ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied (toepassing LIR).

**Reactie:**

*De economische meerwaarde wordt nog berekend in het kader van de anterieure overeenkomst. De ruimtelijke onderbouwing zal daarop aangepast worden.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**17. Conclusie**

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt.

Gezien de omvang van onze bemerkingen geven wij u uitdrukkelijk in overweging overleg te voeren voordat het ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

**Reactie:**

*Aan de oproep om in overleg te treden met de provincie is gehoor gegeven.*

## **Bijlage 1 Regels:**

### **1. Begrippen**

#### **Artikel 1.17: bestaand:**

In de artikelen 34 en 35 van de Verordening wordt specifiek bepaald wanneer sprake is van bestaande bebouwing. Het komt de duidelijkheid ten goede als in dit artikellid deze uitzonderingen worden vermeld;

#### **Reactie:**

*De definitie 'bestaand/in uitvoering' is gewijzigd in 'bestaande situatie' met bijpassende begripsbepaling, waarbij eveneens de specifieke bepalingen t.a.v. mestbewerking en veehouderijen zijn ingepast.*

#### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Artikel 1.48: grondgebonden agrarisch bedrijf**

Dit begrip komt niet meer voor in de Verordening. In de Verordening wordt het begrip grondgebonden veehouderij gehanteerd. Het komt de duidelijkheid ten goede daarbij aan te sluiten.

#### **Reactie:**

*Dit begrip is verwijderd uit de begripsbepalingen en in artikel 14.6 (wijzigingsbevoegdheid 'Natuur') is deze term gewijzigd in 'agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij'.*

#### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Artikel 1.49: grondgebonden veehouderij**

Begrip grondgebonden veehouderij wijkt af van het begrip in de Verordening (artikel 1.37). Conform de Verordening dient aan de nadere regels te worden voldaan, dan pas is sprake van een grondgebonden veehouderij. De link met de nadere regels komt niet terug. Dit kan voor verwarring zorgen wat nu precies wel en niet een grondgebonden veehouderij is.

V.w.b. begrip intensieve veehouderij: dit begrip kent de Verordening niet meer.

#### **Reactie:**

*De begripsbepaling is aangepast conform de meest recente verordening, waarbij de begripsbepaling nader is gedefinieerd door de nadere regels en de daarbij nieuw geïntroduceerde termen (GVE/BEX).*

#### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Artikel 1.60: intensieve veehouderij**

Begrip intensieve veehouderij kent de Verordening niet meer;

**Reactie:**

*Zie ook de reactie bij artikel 1.48. Dit begrip is vervangen door de term 'hokdierhouderij'. De planregels en de verbeelding zijn hierop aangepast. Tevens is de term veehouderij aangepast aan de actuele verordening.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 1.68: kwaliteitsverbetering landschap**

De omschrijving dekt slechts voor een gedeelte de werking van het begrip uit artikel 3.2 van de Verordening;

**Reactie:**

*Het begrip 'landschappelijke inpassing' is opgenomen in de begripsbepalingen. Het begrip 'kwaliteitsverbetering van het landschap' is verwijderd uit de begripsbepalingen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 1.76 en 1.91: manege en paardenhouderij**

In de Verordening wordt onderscheid gemaakt tussen (overig) agrarisch bedrijf en agrarisch verwant bedrijf. Dit onderscheid is van belang voor vestigingsmogelijkheden (met name in GLG en GBM);

**Reactie:**

*Het begrip 'manege' is in de begripsbepalingen expliciet aangemerkt als 'agrarisch verwant bedrijf' en 'paardenhouderij' als 'overig agrarisch bedrijf'*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 1.93: plattelandswoning**

Een plattelandswoning blijft in planologisch opzicht deel uitmaken van het bedrijf waar het bij hoort;

**Reactie:**

*Deze conclusie is juist, ze liggen ook allen binnen het bouwvlak van het bedrijf. In artikel 1.15 is dit ook duidelijk opgenomen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 1.109: teeltondersteunende voorzieningen**

**Reactie:**

*Bij dit begrip zijn verder geen opmerkingen geplaatst er krijgt dus geen reactie.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 1.114: vakantieappartement**

De voorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie ontbreekt (zie art. 6.11, lid 1 en 7.12, lid 2 Verordening);

**Reactie:**

*De bedrijfsmatige exploitatie zal in dit begrip opgenomen worden.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 1.117: verblijfsrecreatie**

De voorwaarde van bedrijfsmatige exploitatie ontbreekt (zie artikel 6.11, lid 1 en 7.12, lid 2 Verordening);

**Reactie:**

*De voorwaarden van bedrijfsmatige exploitatie is toegevoegd in de begripsbepaling. Daarnaast is de term 'dagrecreatief verblijf' gewijzigd in 'dagrecreatie' en is de bijbehorende begripsbepaling hierop aangepast.*

*De begripsbepaling 'verblijfsrecreatie' is gewijzigd in:*

*'een bedrijfsmatig geëxploiteerde activiteit in ruimten of voorzieningen welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie, pension, bed & breakfast of kampeermiddel door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.'*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Zorgvuldige veehouderij**

Een definitie van dit begrip ontbreekt (zie artikel 1.107 van de Verordening).

**Reactie:**

*Dit begrip zal opgenomen worden.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**2. Bestemmingsregels****Artikel 3 Agrarisch**



Het begrip intensieve veehouderij wordt in de Verordening niet meer gehanteerd; Niet duidelijk is wat onder een 'volwaardig paardenhouderijbedrijf' wordt verstaan (zie ook de opmerking onder artikel 1.76 en 1.91);

**Reactie:**

*Zie voor de intensieve veehouderij onze reactie bij het begrip. De begripsbepalingen kennen in artikel 1.122 een bepaling wat een volwaardig bedrijf is, uiteraard geldt dat dan ook voor een volwaardig paardenhouderijbedrijf. Om in de tekst een hyperlink met dit begrip te kunnen maken is de redactie van artikel 3.1. en 4.1 enigszins gewijzigd.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Door een andere redactie wordt een (hyper)link gelegd met artikel 1.122.*

**Artikel 3.1.1 (4.1.1):** bij voorzieningen e t/m k toevoegen: uitsluitend binnen het bouwvlak.

**Reactie:**

*De toevoeging is hier niet op zijn plaats omdat het om de bestemmingsomschrijving gaat en de gevraagde voorwaarde een bouwbeperking is. De gevraagde voorwaarde staat in artikel 3.2 Algemene regels onder c. Parkeervoorzieningen ontbreken daarin en worden alsnog nog opgenomen. Enkel het begrip 'parkeervoorzieningen' wordt toegevoegd aan art. 3.2 onder c. n.a.v. vooroverlegreactie.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De parkeervoorzieningen worden in artikel 3.2. en 4.2 opgenomen.*

**Artikel 3.1.2 (4.1.2):** wij gaan ervan uit dat de genoemde medebestemmingen daadwerkelijk aanwezig zijn en dus bestaand recht betreffen (dit ook met het oog op kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Reactie:**

*De meeste medebestemmingen zijn bestaand. Daar waar dit niet het geval is (mensport) is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen en is (na de doorgevoerde aanpassing zoals hiervoor onder de algemene reactie is aangegeven) een voorwaardelijke bepaling van toepassing. Zie ook onze reactie bij Klein Schaft 5 onder 14.a.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.3.2 (4.3.2):** voldoet niet aan criteria van zorgvuldige veehouderij (artikelen 6.3 en 7.3 Verordening). Verder: hokdierhouderij is niet gedefinieerd.

Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met lid 4; ook bij vestiging of omschakeling naar een grondgebonden veehouderij gelden de vereisten in artikel 7.3 (en 6.3) van de Verordening.

**Reactie:**

*Het begrip hokdierhouderij is vervangen door intensieve veehouderij, maar dat is niet overal goed doorgevoerd, ook hier zal dat nog gebeuren.*

*Lid 4 heeft geen relatie met vestiging of omschakeling, maar beoogt een vertaling te zijn van de IOV (Voorheen Vr 2019) N-B.*

*De relatie met de zorgvuldige veehouderij wordt opgenomen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.3.7 (4.3.8):** toevoegen: binnen het bouwvlak; mensport behoort niet tot begrip paardenhouderij; wij verzoeken een passende bestemming op te nemen voor de paardenbedrijven binnen de gemeente.

**Reactie:**

Algemeen

*Het basisprobleem van dit onderwerp is dat de IOV (Voorheen Vr 2019) N-B de (sport)paardenhouderij als belangrijke economische bedrijfstak (€ 4.000.000.000 omzet op jaarbasis in Nederland) niet specifiek onderkent en daarom ondergeschoven wordt onder een algemene groep die voor veel meer bedrijfstakvormen van toepassing is.*

*Daardoor is er binnen de regels van de IOV geen specifiek passende bestemming op te nemen, maar moet geschipperd worden met de bestaande regels van de IOV en moet er ruimte in de marges gevonden worden, door het toepassen van bouwvlakken en functieaanduidingen met bouwregels.*

*Daarnaast worden ook maneges en paardenhouderijen onder één noemer gebracht, hetgeen het toepassen van de IOV N-B niet eenvoudig maakt.*

*Bij paardenhouderijen wordt in de IOV N-B ook geen onderscheid gemaakt tussen productiegerichte paardenhouderijen en gebruiksgerichte paardenhouderijen. De eerste bedrijfstak is gericht op het (op)fokken van paarden tot een leeftijd van 3 jaar en is daarmee feitelijk een grondgebonden veehouderijbedrijf en wordt in het vigerende bestemmingsplan dan ook zo gezien. Het begrip 'veehouderij' wordt daarom nog aangevuld met 'paarden tot en met 3 jaar', hetgeen ook aansluit bij de onderverdeling van het Landbouw-Economisch Instituut.*

*De tweede bedrijfstak leidt de paarden van 3 jaar en ouder op tot sportpaard en krijgt de aanduiding.*

*In overleg met de provincie hebben wij voor de locaties waar dit van toepassing is specifieke bestemmingsregels gemaakt. Dit geldt voor de locatie Maastrichterweg 245 (bestemmingsplan Equidome voor Stal Tops) en Klein Schaft 5 (Mensport van Boyd Excel). Algemeen zijn voor beide locaties de bestemming 'Agrarisch met waarden - Paardenhouderij' gewijzigd in 'Sport - Hippisch sportcomplex'.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.3.8 (4.3.9):** uitsluiting van kassen scheidt meer duidelijkheid (ook al is kas (1.65) apart gedefinieerd (NB: kassen zijn niet toegestaan in GBM));

**Reactie:**

*De opmerking is ons niet duidelijk, omdat hetgeen gevraagd wordt al opgenomen is in de regels.*

*In artikel 3.3.8 onder a.2. is de regeling uit de IOV N-B overgenomen, daarin is in Gemengd Landelijk Gebied 5.000 m<sup>2</sup> aan kassen toegestaan. De bestemming Agrarisch met Waarden (artikel 4) komt grotendeels overeen met de begrenzing van GBM. In artikel 4.3.9 onder a.2. zijn in overeenstemming met de IOV N-B kassen uitgesloten m.u.v. bestaande (dus met vergunning gebouwde) kassen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.3.9 (4.3.10):** betreft het bestaande hulpgebouwen (bestaand recht)? Nieuwe hulpgebouwen zijn niet toegestaan.

**Reactie:**

*Dit betreft voor zover op de verbeelding opgenomen, de bestaande hulpgebouwen, maar binnen de kernrandzone zijn met een wijzigingsbevoegdheid en onder voorwaarden en in overeenstemming met de IOV N-B nieuwe hulpgebouwen toegestaan. Buiten de kernrandzone zijn op basis van Nota van Uitgangspunten bestaande hulpgebouwen ingetekend op de verbeelding. De regels zijn zodanig aangepast dat nieuw op te richten hulpgebouwen, buiten de kernrandzone niet meer toegestaan zijn (ook niet via een wijzigingsbevoegdheid). Enkel bestaande, legale situaties mogen onder voorwaarden herbouwd worden.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is de verbeelding op basis van inspraakreacties aangepast zowel binnen als buiten de kernrandzone*

**Artikel 3.4.1 (4.4.1):** bedrijfsgebouwen is niet gedefinieerd; advies om aan te sluiten bij terminologie van Verordening (veehuisvestingsgebouwen zijn hokdierhouderijen, zie 1.41 Verordening); in dit artikel ontbreekt de beperking m.b.t. Gebied Beperkingen Veehouderij (GBV);

**Reactie:**

*Het woord 'bedrijfsgebouwen' is algemeen Nederlands en behoeft geen nadere uitleg in een begripsbepaling. Volledigheidshalve wordt de begripsbepaling 'bedrijfsgebouwen' met onderverdeling 'dierenverblijven' en 'overige bedrijfsgebouwen' toegevoegd.*

*We sluiten aan bij het begrip 'hokdierhouderij' uit de verordening. De relatie met de zone beperkingen veehouderij is al opgenomen in het artikel waarvan afgeweken kan worden.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.4.2 (4.4.2):** BZV ontbreekt, in samenhang met begripsbepalingen waar definitie zorgvuldige veehouderij ontbreekt.

**Reactie:**

*De definitie 'zorgvuldige veehouderij' wordt opgenomen n.a.v. de reactie op de begripsbepalingen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.4.3:** mestbewerking afstemmen op Verordening (meest recente wijziging);

**Reactie:**

*De redactie van het artikel wordt afgestemd op de meest recente wijziging.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.4.9 (4.4.10):** artikel regelt niet waar bebouwing is toegestaan; nu kan dit ook buiten bouwvlakken;

**Reactie:**

*De constatering is juist, de regels worden aangepast.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.5.2 (4.5.4):** het onderscheid tussen veehouderij en hokdierhouderij is niet duidelijk; onder c: wordt verouderde terminologie gebruikt: één bouwlaag moet zijn "op de grond houden".

**Reactie:**

*De terminologie is aangepast naar 'op de grond houden' in plaats van één bouwlaag. Daarnaast zijn drie nieuwe leden toegevoegd aan dit artikel, waarbij de termijn voor uitbreiding (of herhuisvesting) van de veestapel (niet zijnde paarden) is veranderd in 17 maart 2017.*

*Zoals al eerder opgemerkt vervangen we de term 'intensieve veehouderij' met 'hokdierhouderij'.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.5.5 (4.6.8):** kwaliteitsverbetering landschap is niet geregeld; beperking tot en met categorie 2 van Brochure Bedrijven en milieuzonering VNG;

**Reactie:**

*De kwaliteitsverbetering is hier volgens ons niet aan de orde. Nevenfuncties zijn bedoeld als economische ondersteuning van de hoofdfunctie. Het toelaten van de nevenfunctie betekent automatisch een inperking van de hoofdfunctie en geeft daarom geen waardevermeerdering.*

*In artikel 3.5.8 is de zinssnede 'al dan niet in het kader van een kwaliteitsverbetering van het landschap als bedoeld in art. ...' toegevoegd aan lid i. 'de nevenfuncties voor zover van toepassing voorzien worden van een gebiedseigen landschappelijke inpassing'.*

*De beperking is opgenomen in de bijlage waarnaar verwezen wordt. De IOV hanteert deze beperking niet meer.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.6.4 (4.6.4):** alleen hobbymatig gebruik toegestaan;

**Reactie:**

*De toevoeging heeft hier geen meerwaarde omdat het professionele gebruik is gekoppeld aan de aanduiding 'paardenhouderij', maar er bestaat geen bezwaar tegen de voorwaarde wel op te nemen. De regel is aangepast conform opmerking door de bepaling 'de paardrijbak voor hobbymatig gebruik bestemd is' op te nemen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.7.4 (4.8.4):** teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwperceel zijn niet toegestaan (artikel 6.2 en 7.2 Verordening).

**Reactie:**

*In dit plan is gekozen om teeltondersteunende voorziening binnen het bouwperceel, en ook buiten het bouwvlak toe te staan om te voorkomen dat op ongewenste plaatsen binnen het bouwperceel ook gebouwen en andere ongewenste voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.*

*Een extra argument hiervoor is dat de economische waarde van een bouwvlak veel hoger is dan die van de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' en daarmee een groot effect heeft op de bijdrage kwalitatieve verbetering.*

*De regels zijn aangescherpt door opname van de voorwaardelijkstelling van de teeltondersteunende voorzieningen enkel binnen het bouwperceel, alsmede tot een maximum oppervlakte van 3 ha.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.7.5:** voorwaarden van artikel 7.4, lid 4 Verordening ontbreken;

**Reactie:**

*De voorwaarden worden opgenomen. Overigens geldt dit ook voor artikel 4.8.5*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.7.6 (4.8.6):** niet duidelijk waarom deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen; hulpgebouwen kunnen toch al worden gebouwd (zie artikel 3.3.9); v.w.b. toegestane bebouwing tot 90 m<sup>2</sup>: moet aansluiten bij artikel 7.15 Verordening (kleinschalige voorzieningen); hulpgebouw (artikel 1.59) is ruimer dan artikel 7.15 Verordening.

**Reactie:**

*De wijzigingsbevoegdheden onder a en b zijn opgenomen omdat met regelmaat nog gebouwen blijken te zijn die gelegaliseerd moeten worden maar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan niet geconstateerd zijn. Hiermee voorkomen we een langdurige procedure voor iets wat er al bij recht staat.*

*In artikel 7.15 is geen oppervlaktebepaling opgenomen, dus kunnen we ook niet aansluiten bij de IOV N-B. Wij gaan uit van 30 m<sup>2</sup> op basis van de al bestaande regeling, tenzij de bestaande oppervlakte in de kernrandzone al groter is dan gaan we tot een maximum van 90 m<sup>2</sup> zoals die verwoord is in begripsbepaling 1.50 van de IOV N-B en paragraaf 4.35 t.a.v. de Toelichting op de IOV N-B. Artikel 6.14 Kleinschalige voorzieningen. In die zelfde tekst wordt nadrukkelijk gesteld dat het ook om schuilhutten voor hobbymatig gebruik kan gaan. Deze maatvoering moet mede gezien worden in relatie tot de bepaling in de IOV N-B dat een bouwperceel een ondergrens kent van meer dan 100 m<sup>2</sup> aan legaal aanwezige bebouwing. Door 90 m<sup>2</sup> op te nemen kan nooit met toepassing van de algemene afwijkingsregel voor 10% tot meer dan 100 m<sup>2</sup> gekomen worden waardoor er een nieuw bouwperceel kan ontstaan.*

*De wijzigingsbevoegdheid onder c sluit aan bij de mogelijkheid voor nieuwe kleinschalige voorzieningen in de kernrandzone.*

*Aangenomen wordt dat in de reactie bedoeld wordt op de zin:*

*"Indien het hulpgebouw is aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatief verblijf' of 'verblijfsrecreatie' zijn die functies toegestaan;"*

*Dit betreft alleen bestaande voorzieningen die nu al gelegaliseerd zijn. Overigens is het begrip 'hulpgebouw' beperkter dan de IOV N-B omdat die ook sportvoorzieningen e.d. toelaat.*

*Het betreft in dit geval bestaande en bij recht verkregen hulpgebouwen. Op voorhand lijkt er geen strijdigheid met de IOV te zijn.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 3.7.7 (4.8.6):** voor wat betreft mogelijkheden voor omschakeling c.q. wijziging verwijzen wij naar de Verordening (met name artikel 6.3 en 7.3);

**Reactie:**

*De regels van het bestemmingsplan voorzien alleen in een omschakeling naar 'paardenhouderij' (sub a en b) of een (vollegronds)teeltbedrijf (sub c) en daarop is naar onze mening artikel 6.3 en 7.3 (Veehouderijen) niet van toepassing. Voor een (vollegronds)teeltbedrijf is artikel 6.2 en 7.2 van toepassing. Voor een paardenhouderij zou dit een niet-agrarische functie betreffen en dan zouden artikel 6.10 en 7.10 van de IOV N-B van toepassing zijn. Wij zijn van mening dat het een overig agrarisch bedrijf betreft en dan zijn artikel 6.6 en 7.6 van toepassing. De verwijzing naar 6.3 en 7.3 kunnen wij daarom niet plaatsen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **3. Agrarisch met waarden**

Zie de opmerkingen hiervoor.

**Reactie:**

*Zie reacties hiervoor.*

### **4. Natuur**

**Artikel 15.1.1:** onder c is extensief grondgebonden (hobbymatig) agrarisch gebruik toegestaan. Dit is niet passend bij de bestemming Natuur.

**Reactie:**

*Deze reactie bevreedt ons, omdat alle natuurbeherende organisaties gebruik maken van extensief grondgebonden agrarisch beheer in de vorm van beweiding door runderen en paarden en het incidenteel maaien van graslanden. Veelal wordt dit beheer uitbesteed aan een agrarisch bedrijf en/of hobby-boeren. Dit type beheer is bij uitstek passend binnen de bestemming Natuur. Daarnaast is er veel bestaand particulier gebruik dat hieronder valt.*

*Toegevoegd zal worden dat dit alleen gebruikt gericht op natuurbeheer betreft*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 15.1.2, onder 11:** wij gaan ervan uit dat de outdoorrecreatie, kerstbomenteelt en hondentraining bestaande rechten zijn. Deze activiteiten passen niet onder een bestemming Natuur. Dit geldt ook voor zend- en ontvangstinstallaties en schietterrein voor de Gilde.

**Reactie:**

*De benoemde activiteiten zijn nu al planologisch toegestaan. Erkent wordt dat bij lid 3 niet nadrukkelijk de bestaande bebouwing is benoemd, dat is alsnog opgenomen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 15.2.1:** In het NNB is nieuwvestiging uitsluitend mogelijk voor het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van een natuurbestemming of het recreatief medegebruik daarvan (artikel 5.1, lid 3 Verordening);

**Reactie:**

*Nieuwvestiging is hier niet aan de orde, het betreft bestaande bebouwing. Dit zal toegevoegd worden aan de regels.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 15.2.2, onder e:** bouwwerken tot 25 meter hoog: wij gaan ervan uit dat dit bestaand recht is; anders is sprake van aantasting van de NNB-waarden. Zie verder hierboven onder artikel 15.2.1.

**Reactie:**

*Dit betreft bestaande en planologisch al toegestane bouwwerken.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 15.3.3:** binnen NNB is nieuwvestiging alleen toegestaan (kleinschalige bebouwing en bouwwerken) ten behoeve van de natuurbescherming of recreatief medegebruik (zie artikel 5.1, lid 3 Verordening); dit artikel is ruimer;

**Reactie:**

*Geconstateerd moet worden dat door deze afwijkingsbevoegdheid niet voorkomen wordt dat de samenvoeging tot meer dan 100 m<sup>2</sup> leidt waardoor er een nieuw bouwperceel ontstaat. In de regels is daarom een oppervlaktebeperking opgenomen tot 90 m<sup>2</sup>. Zie ook onze reactie bij artikel 3.7.6. We verwijderen in zijn geheel de afwijkingsmogelijkheden t.b.v. verplaatsing en/of samenvoeging van (hulp)gebouwen en passen de rechtstreekse mogelijkheden van de bestemming 'Natuur' incl. een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels aan.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 15.6:** binnen bestemming Sport zijn de natuurwaarden van de NNB onvoldoende beschermd (zie ook onder artikel 18);

**Reactie:**

*Zie reactie bij NNB*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*



**Artikel 18:** binnen bestemming Sport ontbreekt bescherming natuurwaarden; nu is NNB ter plaatse van de golfbaan onvoldoende beschermd;

**Reactie:**

*Zie reactie bij NNB*

**Artikel 18.3.4:** dit artikel sluit gebouwen en bouwwerken op het terrein dat uitsluitend gebruikt mag worden als Natuur niet uit.

**Reactie:**

*De regels in artikel 18.3.4 onder a.2 sluit bebouwing binnen de aanwezige natuur uit. Artikel is als volgt aangepast: 'gebouwen buiten het bouwvlak zijn enkel toegestaan op de gronden zonder de dubbelbestemming 'Waarde - Natuurnetwerk Brabant', met dien verstande dat de maximum gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup> en de afstand tot voornoemde dubbelbestemming niet minder mag bedragen dan 10 meter of zoveel minder in reeds bestaande situaties'*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Artikel 18.5.2:** regelt uitsluitend het gebruik in overeenstemming met de bestemming Natuur.

**Reactie:**

*De constatering is in beginsel niet juist, maar erkend moet worden dat de redactie niet helder is, omdat tussen de woorden "gebruik" en "uitsluitend" niet verwezen wordt naar de golfsport. Geconstateerd wordt dat de regels t.a.v. de aangelegde voorzieningen niet sluitend zijn v.w.b. legaliteit. Dit zal aangevuld worden. Na de terinzagelegging van het voorontwerp is een met GPS ingemeten terreininrichting ontvangen van de huidige golfbaaninrichting. Deze is nu via een bijlage in de regels gekoppeld aan de bepaling artikel 18.5.2.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **Bijlage 2 Verbeelding:**

Op bijgevoegde kaarten (bijlage 2) zijn de onderstaande locaties aangegeven. De nummers refereren met de nummers op de kaart.

**Locatie 1:** De Golfbaan in het noorden van het plangebied is onderdeel van het NNB, met uitzondering van de banen waarop wordt gespeeld. Een specifieke gebiedsaanduiding Natuur ontbreekt. Nu heeft het gebied slechts een waarde-aanduiding hydrologie door de ligging van de golfbaan gelegen in een natte natuurparel (zie ook onder NNB).

### **Reactie:**

*Zie reactie bij NNB*

**Locatie 2:** Ten noordoosten van Valkenswaard ligt een perceel bestemd als Agrarisch met waarden, zijnde een perceel onderdeel van Rijksdeel NNB. Het betreft Natuur door derden. Wij adviseren dit perceel als Natuur te bestemmen.

### **Reactie:**

*Uit onderzoek is gebleken dat de gronden in eigendom en beheer zijn van een natuurbeherende instantie (BL of NM). De bestemming Natuur is derhalve in overeenstemming met de doelstelling van de eigenaar en zal worden toegekend.*

### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Locatie 3:** Het gebied boven het dorp Dommelen ligt in zijn geheel binnen het NNB. De agrarische percelen hebben in dit plan een bestemming Agrarisch met waarden. In het omgevingsvergunningstelsel bij deze bestemming is dit NNB-gebied onvoldoende beschermd. Ook is er geen gebiedsbestemming Specifieke vorm van Natuur of een dubbelbestemming Waarde – NNB van toepassing.

### **Reactie:**

*De bestemming 'Agrarisch met waarden' biedt door het aanlegvergunningstelsel voldoende bescherming om de potentiële waarden te beschermen. In het geldende bestemmingsplan is diezelfde afweging aan u voorgelegd en toen akkoord bevonden. Er bestaan geen bezwaren tegen het opnemen van de dubbelbestemming Waarde – Natuurnetwerk Brabant (zie ook 7)*

*Voorzover de gronden eigendom zijn van de gemeente en niet langdurig verpacht zijn wordt op dit moment een aanpassing voorbereid, worden ze bestemd als 'Natuur'.*

### **Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Locatie 4:** Dit betreft een bosje binnen begrenzing NNB met de bestemming Agrarisch met waarden. Een bestemming Natuur ligt hier meer voor de hand (zie ook onder locatie 3).

### **Reactie:**

*Het bosje heeft de aanduiding 'bos' conform het geldende en door de provincie geaccordeerde en geldende bestemmingsplan Lage Heide Oost. De bestemming Natuur ligt inderdaad meer voor de hand.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Locatie 5:** Betreft agrarisch perceel onderdeel van NNB ingericht als natuur. Advies om deze bestemming als Natuur in het plan op te nemen.

**Reactie:**

*Uit onderzoek is gebleken dat de gronden in eigendom en beheer zijn van een natuurbeherende instantie (BL of NM). De bestemming Natuur is derhalve in overeenstemming met de doelstelling van de eigenaar en zal worden toegekend.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Locatie 6:** Betreft agrarisch perceel onderdeel van NNB ingericht als natuur. Advies om bestemming Natuur in het plan op te nemen.

**Reactie:**

*Uit onderzoek is gebleken dat de gronden in eigendom en beheer zijn van een natuurbeherende instantie (BL of NM). De bestemming Natuur is derhalve in overeenstemming met de doelstelling van de eigenaar en zal worden toegekend.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Locatie 7:** Betreft perceel bestemd als Tuin, onderdeel NNB. Advies om bestemming Natuur in het plan op te nemen.

**Reactie:**

*Voor dit perceel is de opmerking terecht, in het geldende bestemmingsplan is de bestemming Tuin in afwijking van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 opgenomen, maar correctie kan nu leiden tot planschade. Wij zullen daarom de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - natuurnetwerk brabant' opnemen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Locatie 8:** Betreft gebiedje met recreatiebestemming, onderdeel NNB en is onvoldoende beschermd.

**Reactie:**

*Voor dit gebied geldt dat het is aangelegd als zwembad en later is omgevormd tot hengelvijver en in de jaren '90 van de vorige eeuw uitgebreid. Er is geen sprake van gerealiseerde NNB. Mogelijke natuurwaarden zijn er door het gebruik ontstaan en die waarden nu beschermen zou het oorspronkelijke gebruik beperken. Het natte profiel van de vijvers is ongeschikt voor natuurontwikkeling. De vraag is of de NNB hier terecht is*

*toegekend. Overigens is het ook geldende bestemming zonder bescherming van waarden van het bestemmingsplan Schaapsloop, vastgesteld in 2013 toen de NNB (toen EHS) er ook al aan was toegekend. Wij zullen daar waar duidelijk sprake is van natuur rondom de recreatieplassen de bijbehorende bestemming toekennen.*

**Effect:**

*Dit deel van de vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Bijlage 3 Systematiek:**

1. *Systematiek Woonbestemmingen*
2. *Retrospectief Woonbestemmingen*
3. *Structuurvisie Valkenswaard, deel B, paragraaf 5.4*