

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Grensweg 15”

NL.IMRO.0858.BPgrensweg15-VA01

Gemeente Valkenswaard

Inleiding

Met ingang van 26 oktober 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Grensweg 15, Valkenswaard” met Plan identificatie NL.IMRO.0858.BPGrensweg15-ON01, voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, te weten tot en met 6 december 2023. Gedurende deze periode was het mogelijk om zienswijzen te uiten ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage legging zijn 2 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de geldende termijn ontvangen en zijn derhalve allen ontvankelijk.

Zienswijze 1: Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, ontvangen d.d. 5-12-2023, aangevuld d.d. 19-12-2023

De zienswijze bestaat uit de volgende gronden:

1. Het plan voorziet in de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een paardenhouderij, de omschakeling naar een gebruiksgerichte paardenhouderij op deze locatie is in beginsel passend binnen het provinciale beleid. Er is echter geen sprake van een overig-agrarisch bedrijf, maar van een agrarisch-verwant bedrijf. Verzocht wordt de toelichting hierop aan te passen.

“Er is in onderhavig geval sprake van een productiegerichte paardenhouderij, de bestemming “Agrarisch – Paardenhouderij” opgenomen in artikel 4.1.1.a van het bestemmingsplan, alsmede de definitie van “paardenhouderij” opgenomen in artikel 1.89 van de begrippen, maakt het duidelijk dat hier geen sprake is van een gebruiksgerichte paardenhouderij. De definitie geeft aan dat een paardenhouderij een overig agrarisch bedrijf is waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het fokken, houden, africhten, trainen en verhandelen van eigen en/of paarden van derden. Er is dus wel degelijk sprake van een overig-agrarisch bedrijf.”

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

2. De omvang van het bouwperceel van een agrarisch-verwant bedrijf mag maximaal 1,5 ha bedragen. Binnen het bouwperceel dienen allen bij het bedrijf behorende voorzieningen te vallen, waaronder paddocks en buitenrijbanen. Hiermee wordt het daadwerkelijke bouwperceel groter dan 1,5 ha en daarmee strijdig met het provinciale beleid.

“Volgens de Omgevingsverordening Brabant is een bouwperceel een aaneengesloten virtueel of aangeduid vlak, waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, en dat bestaat uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Het bouwperceel is daarmee groter dan het daadwerkelijke bouwvlak waar gebouwen zijn toegestaan. Er worden echter geen bouwwerken buiten het bouwvlak opgericht, behoudens erfafscheidingen. De paddocks zijn gras paddocks waarbij geen

drainage of andere ondergrond wordt toegepast. De buitenrijbak is komen te vervallen en hiervoor in de plaats komt een buitenweide. In de huidige vigerende situatie bestemmingsplan "Buitengebied" heeft de locatie een bouwvlak van 1,73 ha. In het inmiddels vernietigde bestemmingsplan "Buitengebied 2" had het bouwvlak een oppervlakte van 1,6 ha. Naar onze mening is dus geen sprake van een groter bouwperceel, maar juist van een afname van oppervlak ten aanzien van de huidige vigerende situatie. Het bouwvlak aan de Grensweg is in de beoogde ontwikkeling gemaximeerd op 1,5 ha.

De zienswijze is daarmee op dit onderdeel ongegrond.

3. Het is onvoldoende onderbouwd dat de ontwikkeling passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, is er sprake van synergie van het voorliggende plan in relatie tot de paardenboulevard.

"In 2017 is gemeente Valkenswaard gestart met het programma voor de ontwikkeling in het buitengebied van Valkenswaard: Dommelland. Het heeft een gebiedsvisie en een masterplan opgeleverd. Per deelgebied worden er uitgangspunten en ambities genoemd. Het deelgebied dat van toepassing is op het plangebied is de 'Boulevard en Paardenzone'.

Om de paardensport te versterken en te verbinden aan de regio wordt er nagedacht over de juiste randvoorwaarden. Daarbij wordt er door de gemeente gekeken naar de landschappelijke inrichting, de opgave vanuit de sport en de relatie met andere domeinen.

Uit de ambities is op te maken dat er vanuit de Maastrichterweg ruimte wordt geboden voor de uitbreiding van topsport paardenfuncties. In de paardenzone wordt ruimte geboden voor de vestiging van paardenfuncties in de brede zin. Er wordt aangegeven dat de Maastrichterweg een Boulevard wordt met een recreatieve beleving van de paardenbranche. Daarnaast dient het als een recreatieve stapsteen tussen De Malpie en het Leenderbos. De Boulevard dient een duidelijke herkenbare ruimtelijke eenheid te vormen met het Valkenswaardse landschap.

Tenslotte dient de Valkenswaardse natuur te worden versterkt met één of meerdere ecologische en recreatieve oost-west verbindingen tussen De Malpie en het Leenderbos. Door het landschappelijk inpassingsplan van de beoogde ontwikkelingen wordt de verbinding tussen De Malpie en het Leenderbos gecreëerd. Het geheel zal een eenheid vormen met de omgeving waarbij overeenstemming wordt gezocht met omliggende bedrijven. De gewenste functies zijn noodzakelijk bij de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten en zijn overeenkomstig met de omliggende hippische bedrijven. Alle functies zullen qua uitstraling en inpassing aansluiten bij het gehele plan en de omgeving. Dit zal het Valkenswaardse landschap versterken en verbinden en tegemoetkomen aan de visie van de gemeente om de paardensport in het gebied te faciliteren.

Er is voldoende synergie met de beoogde paardenboulevard. Er kan geconcludeerd worden dat beoogde plannen passen bij de Dommelvisie."

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

4. Onvoldoende is onderbouwd dat de (neven)activiteiten welke geregeld worden in de artikelen 4.4.4, 4.5.4 en 4.5.5 niet gedegen zijn onderbouwd in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. Statische opslag, een niet-agrarische bedrijfsactiviteit is niet passend binnen de activiteiten van een agrarisch-verwant bedrijf.

“De opgenomen nevenactiviteiten als bedoeld in de artikelen 4.4.4, 4.5.4 en 4.5.5 zijn regelingen overgenomen uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2” (inmiddels niet langer van kracht), deze zijn echter hier niet van toepassing en kunnen derhalve worden geschrapt uit de planregels van voorliggend bestemmingsplan.”

De zienswijze is op dit onderdeel gegrond. De planregels zijn hierop aangepast

Zienswijze 2: Stichting Groen en Heem Valkenswaard e.o., postbus 567, 5550 AN Valkenswaard ontvangen d.d. 05-12-2023

De zienswijze wordt tevens ingediend namens de Brabantse Milieufederatie (BMF).

De zienswijze bestaat uit de volgende gronden:

1. Indiener stelt dat de referentiesituatie niet in overeenstemming is met de aanwezige legale situatie op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan en er derhalve niet intern gesaldeerd kan worden. De bedrijfsactiviteiten van het voormalige varkensbedrijf zijn enkele jaren geleden beëindigd, de geldende milieutoestand wordt dus feitelijk niet meer benut.

“Zowel het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 27-06-2013) als de verleende en nog steeds geldende omgevingsvergunning maken het mogelijk om op onderhavige locatie een intensieve veehouderij te exploiteren. Dat deze feitelijk niet in gebruik is of gebruikt wordt, doet daar niets aan af. De referentiesituatie wordt bepaald aan de hand van de feitelijk, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan.

Wel zullen we in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opnemen dat de vigerende milieutoestemming wordt ingetrokken na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.”

De zienswijze is daarmee op dit onderdeel ongegrond. Wel wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan.

2. Indiener stelt dat de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan niet zijn onderzocht in het kader van de stikstofdepositie die plaatsvindt als gevolg van de flexibiliteitsbepalingen in het plan.

“De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden zijn reeds toegestaan onder de vigor van het bestemmingsplan “Buitengebied”

(vastgesteld op 27-06-2013) en vallen daarmee onder de referentiesituatie van het bestemmingsplan.”

De zienswijze is daarmee op dit onderdeel ongegrond.

3. Niet is onderzocht dat het houden van evenementen middels een afwijkingsbevoegdheid door het college van Burgemeester en wethouders ruimtelijk aanvaardbaar is.

“Onduidelijk wat reclamant met deze grond bedoeld, evenementen zijn niet middels een afwijking toegestaan in het bestemmingsplan, behoudens de regelingen die reeds in het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld op 27-06-2013) zijn opgenomen. Wel is onder de bestemming “Verkeer” onder artikel 6.1, onder e opgenomen dat de gronden met deze bestemming tevens zijn aangewezen voor evenementen. Deze bepaling is niet effectief en kan derhalve komen te vervallen. Tevens komt de bestemming “Verkeer” te vervallen in het bestemmingsplan, daar deze buiten het plangebied komt te vallen.”

De zienswijze is op dit onderdeel ongegrond.

4. Het Wolfsven is een zandpad dat dient te worden beschermd vanwege de cultuurhistorische en archeologische waarde en moet bestemd worden als “onverharde weg”.

“De onverharde weg “Het Wolfsven” is niet gelegen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.”

De zienswijze is daarmee op dit onderdeel ongegrond.

5. Indiener constateert dat verschillende dubbelbestemmingen zijn verwijderd, het betreft de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4”, “Waarde – beslotenheid”, “Waarde – Essen en kampen”.

“Reclamant heeft terecht geconstateerd dat de onderliggende dubbelbestemmingen niet juist zijn begrensd. Echter de openbare weg met de bestemming “Verkeer” is geen eigendom van initiatiefnemer, maar van de gemeente Valkenswaard en valt daarmee buiten het plangebied. In vigerend beleid is een klein gedeelte van het bouwvlak van initiatiefnemer op het perceel (beter bekend als gemeente Borkel en Schaft, sectie E, nummer 250) in eigendom van de gemeente terechtgekomen. Dit is gecorrigeerd.”

De zienswijze is op dit onderdeel deels gegrond. De bestemming “Verkeer” valt buiten het plangebied. De verbeelding wordt hierop aangepast.

6. Indiener is van mening dat de verplichte kwaliteitsverbetering onvoldoende is voorbereid en een deugdelijke motivering ontbreekt.

“De voorgenomen kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling zijn opgesteld met inachtneming van de handreiking kwaliteitsverbetering buitengebied van onze gemeente. Deze is opgesteld in samenwerking met de provincie Noord-Brabant en ziet onder andere toe op een afstemming van de kwaliteitsopgave met de omliggende landschapstypologieën en de aanwezige kwaliteiten in en rondom het plangebied. De voorgestelde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is in overeenstemming met deze

handreking. Daarnaast is richting de vaststelling van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering uitgebreid naar de twee gemeentelijke percelen, zodat er een totaal plan ontstaat.”

De zienswijze is daarmee op dit onderdeel ongegrond.

7. Indiener stelt dat de extra verhoging van 10 naar 13 meter als opgenomen in artikel 4.3.1 van het bestemmingsplan extra negatieve uitstraling op het landschap veroorzaakt.

“Het door indiener gestelde kan niet worden gevolgd. Enerzijds refereert indiener aan de bouwhoogte van een bedrijfswoning en anderzijds aan de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw. Aan de andere kant betreft het gestelde onder artikel 4.3.1 een afwijkingsbepaling, waarbij onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gestelde 10 meter bouwhoogte tot een maximum van 13 meter. Dit artikel is overgenomen uit een eerder bestemmingsplan van de gemeente Valkenswaard. Mocht initiatiefnemer ooit gebruik willen maken van de afwijkingsbevoegdheid, moet hier een vergunning voor worden aangevraagd. Hierin moet initiatiefnemer onderbouwen hoe voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is in dit plan dus niet zonder meer sprake van een verhoging van de bouwhoogte naar 13 meter.”

De zienswijze is daarmee op dit onderdeel ongegrond.

8. Reclamant stelt dat de oppervlakte van het bouwperceel de maximale toegestane omvang van 1,5 ha overschrijdt en geen sprake is van verkleining van het bouwvlak.

“Volgens de Omgevingsverordening Brabant is een bouwperceel een aaneengesloten virtueel of aangeduid vlak, waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, en dat bestaat uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan. Het bouwperceel is daarmee groter dan het daadwerkelijke bouwvlak waar gebouwen zijn toegestaan.

Er worden echter geen bouwwerken buiten het bouwvlak opgericht, behoudens erfafscheidingen. De paddocks zijn graspaddocken waarbij geen drainage of andere ondergrond wordt toegepast. De buitenrijbak is komen te vervallen en hiervoor in de plaats komt een buitenweide. Naar onze mening is dus geen sprake van een groter bouwperceel, maar juist van een afname van oppervlak ten aanzien van de huidige vigerende situatie.”

De zienswijze is daarmee op dit onderdeel ongegrond.

9. Uit de watertoets blijkt dat het verharde oppervlakte toeneemt en dat er onvoldoende waarborgen zijn dat de situatie niet zal leiden tot een onaanvaardbare toename van wateroverlast.

“In de watertoets is opgenomen dat er ten opzichte van de huidige situatie en de toekomstige situatie een toename in verharding is van 8.210 m². Op basis van deze toename, dus niet alleen voor het dakoppervlak, is destijds uitgaande van beleid waterschap en gemeente een waterbergingsopgave (60 mm/m²) berekend van 480 m³. Hierin wijzigt niets

Om te borgen dat hydrologisch neutraal wordt gebouwd is een artikel

‘Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging’ opgenomen in de planregels. Ook bevat de planregels een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van hemelwater in artikel 4.4.6.”

De zienswijze is daarmee op dit onderdeel deels gegrond. Artikel 4.4.6

Voorwaardelijke verplichting hemelwater is aan de planregels toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen:

- Ontsluiting op de Maastrichterweg

Uit inspraakreacties bleek dat er zorgen waren over de mogelijke toename van verkeersbewegingen. Daarop heeft de gemeente voorgesteld om de ontsluiting naar de Maastrichterweg te verplaatsen en zo de Grensweg te ontzien. Met de ontsluiting op de Maastrichterweg ontstaat er ook een nadrukkelijker verbinding op de Paardenzone. De nieuwe ontsluiting gaf een kans om de landschappelijke inpassing te vergroten, hier is gebruik van gemaakt.