



Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan Maastrichterweg 120-128, behorende bij besluit van 26 oktober 2017

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maastrichterweg 120-128' heeft voor een periode van zes weken, van 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017, ter inzage gelegen. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad en de Staatscourant. Het bestemmingsplan is digitaal te raadplegen via de informatieschermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard en op internet via de websites www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl en www.ruimtelijkplannen.nl.

Het plan is daarnaast in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De Provincie Noord-Brabant en Het Waterschap de Dommel hebben een zienswijze ingediend, deze zienswijzen wordt hierna behandeld.

In totaal zijn daarmee gedurende de zienswijzeperiode 8 zienswijzen binnengekomen. Hieronder worden de zienswijzen besproken. De zienswijzen zijn cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd. Onder de zienswijzen worden de aanpassingen n.a.v. de zienswijzen weergegeven en worden de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

a. Provincie Brabant / Dhr. P.M.A. van Beek, Brabantlaan 1, 5200 MC, 's-Hertogenbosch 22 maart 2017, ontvangen 23 maart 2017.

1. *Indiener geeft aan dat is geconstateerd dat één van de woningen een inhoud van 1700m³ heeft. Hierdoor is een verantwoording noodzakelijk in het kader van artikel 3.2. Ook dient de realisering en instandhouding planologisch-juridisch geborgd te worden. In het kader van de 'normale' landgoedontwikkeling.*

In het bestemmingsplan hebben wij in paragraaf 5.1 (pag. 57-60) de systematiek uitgelegd die wij hebben toegepast om de hoeveelheid bebouwing te verantwoorden. Deze hoeveelheid bebouwing hebben we omgerekend naar nieuwe te realiseren natuur, waardoor een kwaliteitsverbetering van het landschap ontstaat. De hoeveelheid m² wordt dus omgerekend naar nieuw te realiseren groen/natuur. Wat betreft de bedrijfswoning is het juist de bedoeling om het agrarische bedrijf (en dus ook de bedrijfswoning) om te zetten naar een woonbestemming. Hierdoor wordt er juist een agrarisch bedrijf omgezet naar wonen wat beter past in een landgoedverzoek. De woning komt inderdaad boven de maatvoering van 600 kubieke meter uit, maar dat past ook bij de plannen van een landgoedinitiatief. Ook de uitstraling van zowel de bedrijfswoning als de bijbehorende bebouwing is van allure. Door deze gebouwen dus deel uit te laten maken van het initiatief wordt het landgoed juist versterkt. Er ontstaat dus een kwaliteitsverbetering van het landschap door de toegepaste berekening van m² naar natuur. En door het behoud van deze gebouwen blijft de aanwezige kwaliteit (gebouwen van allure) ook in stand.

Aanvullend daarop is er een taxatierapport opgesteld. Dit is gedaan om de meerwaarde van agrarisch naar wonen te bepalen. 20% van de waardevermeerdering dient geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekende kwaliteitsverbetering, voortvloeiend uit de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, zal worden geïnvesteerd in het omzetten van het binnen het plangebied aanwezige populierenbos tot waardevolle natuur (EHS-waardig). Deze kwaliteitsverbetering maakt integraal onderdeel uit van het landgoedplan maar komt wel bovenop de natuurontwikkeling die op basis van de landgoedregeling is bepaald. Op deze manier wordt voldaan aan artikel 3.2.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt de waardevermeerderingsmethode toegelicht. Deze waardevermeerdering wordt ook verwerkt in de begroting van het landschapsplan.

2. *Indiener geeft aan dat bij de nieuwe natuur, verkeersontsluitingen en verhardingen voor alle woningen zijn opgenomen en dat tuinen ook meegerekend zijn. Dit moet inclusief nieuwe berekening, verantwoord worden. De nieuwe natuur moet een omvang van 5 hectare hebben, zonder de meegerekende tuinen.*

Er zijn diverse tabellen en kaarten opgenomen in het landschapsplan waarin staat opgenomen hoeveel natuur er wordt toegevoegd. Echter, uit de zienswijze blijkt dat er een kaart mist waaruit blijkt hoeveel m2 natuur er wordt toegevoegd, waar en wat voor natuur. Deze kaart zal worden toegevoegd.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een kaart wordt in het bestemmingsplan en landschapsplan toegevoegd waarin staat aangegeven hoeveel m2 natuur wordt toegevoegd, waar en wat voor natuur.

3. *Planartikel 5.3 mist juridische betekenis omdat het inrichtingsplan ontbreekt. Deze dient als bijlage 1 bij de planregels toegevoegd te worden.*

De verwijzing in artikel 5.3 is niet correct opgenomen. De verwijzing wordt aangepast zodat artikel 5.3 verwijst naar het "Inrichtingsplan landgoedontwikkeling".

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 5.3 zal worden aangepast zodat het naar het Inrichtingsplan landgoedontwikkeling wordt verwezen.

4. *In planartikel 3.1.1 staat dat er extensief grondgebonden agrarisch medegebruik wordt toegestaan. Dit zou ook het hobbymatig gebruik van paarden kunnen betekenen. Specifieke regeling hiervoor ontbreekt in de planregels. Ook moet aangepast worden dat het om hobbymatig gebruik gaat en niet om het houden van vee. Dit moet duidelijk worden aangepast in de planregeling.*

In artikel 3.1.1 staat aangegeven dat extensief grondgebonden (hobbymatig) agrarisch medegebruik is toegestaan. De initiatiefnemer wil hiermee aangeven dat begrazing van de natuur mogelijk is. Echter, nu wordt de mogelijkheid geboden om vee te houden. Dit is voor zowel de initiatiefnemer als de provincie niet de bedoeling. Om deze reden wordt het artikel aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De planregels worden aangepast zodat alleen begrazing van de natuur mogelijk is.

5. *Indiener geeft aan dat de volgende onderdelen conflicteren met planartikel 7 dat gaat over bepalingen voor het attentiegebied NNB:*
 - *Zo moet de bestemmingsomschrijving van artikel 7.1 en de voorwaarde in artikel 7.3.3 afgestemd worden op de tekst van artikel 12.1 lid 1 Vr.*
 - *Artikel 7.2.2 onder 'b' moet relateren aan de bestemmingsomschrijving van artikel 7.1 die eerst gewijzigd moet worden.*
 - *Artikel 7.3.2 enkel de werken en werkzaamheden onder 'a' van artikel 12.1 lid 4 Vr zijn toegestaan.*

Er zitten inderdaad verschillen tussen artikel 7 in het bestemmingsplan en artikel 12 in de Verordening ruimte. De artikelen worden op elkaar afgestemd.



De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De regels in artikel 7 worden afgestemd op de regels van de Verordening ruimte artikel 12.

6. *Ten slotte wordt er door de indiener nog een voorrangsregeling ten opzichte van onderliggende bestemmingen gemist en bevat planartikel 4.2 bepalingen over bouwregels voor de twee bestaande woningen die niet onder de landgoedregeling vallen. De regeling bevat kennelijke omissies over de woninginhoud en omvang van de bijgebouwen. Dit moet aangepast worden.*

In het bestemmingsplan wordt voor artikel 7 een voorrangsregeling opgenomen welke regels voorgaan op andere regels.

Er zit een omissie in het voorliggende bestemmingsplan, namelijk in artikel 4.2.1. Hierin staat vermeld dat de woning aan Maastrichterweg 120 600m³ is en aan de Maastrichterweg 128 1700m³ is. Deze m³ zijn omgedraaid. De woning aan de Maastrichterweg 120 is namelijk 1.700m³ en de woning aan de Maastrichterweg 128 is gemaximaliseerd op 600m³ overeenkomstig de buitengebied-regeling. Dit zal worden aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de planregels wordt artikel 4.2.1 aangepast waardoor de inhoudsmaat van de Maastrichterweg 120 1700m³ wordt en die aan de Maastrichterweg 128 600m³. In artikel 7 wordt een voorrangsregeling opgenomen.

**b. Waterschap De Dommel / Mvr. H. Baudoin, Bosscheweg 56, 5283 WB, 's-Hertogenbosch
verstuurd op 5 april 2017, ontvangen op 6 april 2017.**

1. *Geadviseerd is, om de omvang van de bergingsvoorziening te verruimen naar 270 m³. Het voorstel in de toelichting betreffende de maten van de voorziening komen echter niet overeen met deze verruimde bergingsinhoud. Daarom advies om hier wel rekening mee te houden bij de technische planuitwerking.*

De maten van de voorziening komen niet overeen met de bergingsinhoud. De bergingsinhoud zal worden afgestemd met de maten van de voorziening. De toelichting zal dus worden aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting worden in paragraaf 4.3.1 de maten van de voorziening aangepast zodat de 270m³ bergingsruimte mogelijk wordt gemaakt.

**c. Groen en Heem / Dhr. ing. B. Verbeek, Oranje Nassaustraat 63, 5554 AE, Valkenswaard,
verstuurd op 13 maart 2017, ontvangen op 14 maart 2016.**

1. *Indiener geeft aan dat aan de hand van het rapport Quicksan Flora en Fauna het niet uit te sluiten is dat verwachte storende factoren leiden tot schadelijke effecten op soorten, habitattypen en wezenlijke waarden en kenmerken van het Natura2000-gebied of EHS. Een onderzoek naar de schadelijke effecten heeft niet plaatsgevonden en dit is wel belangrijk voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied en of EHS-gebied*

De initiatiefnemer heeft in juni 2017 een toets naar het nabijgelegen Natura 2000-gebied laten uitvoeren. Het volgende is de conclusie: het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied, maar wel redelijk in de buurt (minimaal 225 meter afstand) van Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux. Door de aard van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-

gebied zijn (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor habitattypen, habitatsoorten en broedvogelsoorten voor de Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux op basis van voorliggende informatie op voorhand uitgesloten.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er is een Natura 2000 toets uitgevoerd. Deze toets wordt bij het bestemmingsplan gevoegd. Tevens is paragraaf 4.3.3 aangepast op basis van het onderzoek.

2. De bouw van de kapel valt in het EHS-gebied terwijl dit strijdig is met de doelstellingen van EHS.

De bouw van de kapel valt niet in het EHS-gebied (NNN). Tevens wordt er in het voorliggende bestemmingsplan een aanduiding en bouwmogelijkheid opgenomen ten behoeve van de kapel. De kapel past dus wel degelijk in het bestemmingsplan. Ook past de kapel in de Verordening ruimte, aangezien een kapel rust en verstillend met zich meebrengt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Gewenst is om zorgvuldig te handelen bij het aanleggen van poelen en vennen zoals bij de Maastrichterweg 120 staat ingetekend. Dit omdat dat niet eenvoudig is in een poreuze bodem en plekken waar nooit water is geweest.

Aangezien het plan juist is opgesteld om de natuur te versterken, wordt er zorgvuldig gehandeld bij de poelen en vennen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Ook staat bij de watertoets aangegeven dat bij de beoogde vergroting van het verharde oppervlak een berging van 270m³ is vereist. De indiener vraagt hierbij om ook de instandhoudingsdoelstellingen van mogelijke relevante Natura2000-waarden en EHS-waarden uit te werken.

Het realiseren van poelen in het plangebied heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden of de kernwaarden van de EHS (NNN). De concrete ecologische ambities voor de poelen is beschreven in paragraaf 5.1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Zie tevens punt 1.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*5. Op bladzijde 18 van de toelichting staat vermeld dat er geen ecologische verbindingszone is. Maar dit zou men toch wel zo kunnen zien tussen de Malpie en het gebied Brugsche Heide, onderbouwing dat er geen ecologische verbindingszone is ontbreekt ook in het plan. Voor de verbinding zou wel een barrière met de Maastrichterweg nodig zijn en het gebied ten oosten van de weg moet ook voldoende status krijgen.
Buiten de verbindingszone tussen de Malpie en het gebied Brugsche Heide, zou ook het Leenderbos kunnen aansluiten bij de verbinding. Om de Maastrichterweg niet in de weg te laten liggen kan een tunnel gebouwd worden.*

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet gesteld dat een ecologische verbindingszone wordt aangelegd. Er wordt door het realiseren van een fysieke verbetering van natuur en door te voldoen aan de punten a en b van artikel 3.2.3. van de Verordening Ruimte voldoende invulling



gegeven aan de Verordening Ruimte. Het is van extra waarde dat het landgoed ook een ecologische stapsteen zal vormen tussen de bestaande natuurgebieden. Het passeren van de barrière Maastrichterweg is een mooi streven voor het verbinden van de natuurgebieden, maar dat is niet aan de initiatiefnemers van het nieuwe landgoed Rustenburg. De soorten, habitattypen en broedvogelsoorten waarvoor het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux is aangewezen zijn alle zeer bijzonder en kritisch wat betreft standplaatscondities en leefgebied en het is daarom vrijwel onmogelijk om een nieuw landgoed, dat is omringd door agrarisch landschap, zo in te richten dat deze soorten, habitattypen en broedvogelsoorten daar voor kunnen komen. Alleen voor kamsalamander en gevleete witsnuitlibel zou het mogelijk zijn leefgebied te ontwikkelen in het nieuwe landgoed, als de poelen en het omringde landschap aan de specifieke habitateisen van deze soorten voldoen.

Uit de kaart van het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het NNN (EHS) binnen het plangebied behoort tot het Beheertype: N16.01 Droog bos met productie. De betekenis voor de biodiversiteit van dit beheertype bestaat vooral uit (vaak bedreigde) paddenstoelen, korst- en bladmossen, enkele vaatplanten, insecten en broedvogels (natuurbeheerplan provincie Noord-Brabant). In de omgeving van het plangebied zijn in het westen vochtige en droge heide, rivier- en beekbegeleidend bos, dennen-, eiken- en beukenbos en vennen aanwezig. Ten oosten van het plangebied zijn voornamelijk kruiden- en faunarijk grasland, droge bossen met productie en vochtige bossen met productie te vinden.

Het is te verwachten dat het nieuwe landgoed Rustenburg voornamelijk zal fungeren als ecologische stapsteen tussen natuurgebieden voor vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën en insecten. In paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan worden de concrete ecologische doelstellingen van het plan beschreven.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. *Bij het Flora en Fauna onderzoek wordt tweemaal gesproken over een ecologisch werkprotocol. Een protocol waar o.a. alle regels in staan over de vaste rust en verblijfplaatsen van de Buizerd. Het ecologisch werkprotocol is echter niet toegevoegd*

Er dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden. Dit protocol is niet noodzakelijk in de bestemmingsplanprocedure. Het protocol zal deel uitmaken van de benodigde vergunningen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. *Door de kap van het bestaand populierenbos zullen de vleermuizen moeten uitwijken. In het plan staat dat er een potentieel geschikte locaties voor vaste rust- en verblijfplaatsen zijn aangetroffen. Dit is verder niet in een ecologisch werkprotocol uitgewerkt, maar dit is wel noodzakelijk.*

Bij de kap van de bomen is voorafgaand aan de kap een vleermuisonderzoek noodzakelijk gedurende de periode half mei t/m september. Hierbij dient te worden gekeken naar verblijfplaatsen, foerageergebied en mogelijke vliegroutes van vleermuizen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8. *Verder kan er niet geconcludeerd worden of er schadelijke effecten kunnen optreden voor vogels waarvan nesten jaarrond zijn beschermd. Dit omdat er geen onderzoek naar significante gevolgen is verricht.*

Het plangebied vormt foerageergebied en broedbiotoop voor algemene vogelsoorten. Na de

herinrichting van het plangebied zal het terrein nog even of wellicht meer geschikt zijn als foerageergebied en broedbiotoop voor algemene vogelsoorten. Daarnaast is in de omgeving van het plangebied voldoende foerageergebied aanwezig voor vogels. De voorgenomen plannen zullen derhalve geen negatief effect hebben op het foerageergebied van algemene vogelsoorten.

Voor vogels geldt dat, indien exemplaren aan het broeden zijn, het verwijderen van bomen en beplanting niet kan plaatsvinden zonder deze dieren te verstoren. Gedurende het broeden zijn de nesten van vogels en de functionele leefomgeving strikt beschermd.

Door bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen/snoeien wordt voorkomen dat negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

Voor de horst van de buizerd geldt dat dit nest jaarrond is beschermd. Buizerds profiteren van rustige delen in het bos met geschikte nestbomen, met in de nabijheid faunarijke, open land om te jagen (Vogelbescherming Nederland). Door het meer open maken van het terrein en het tevens behouden van het nest en de directe omgeving, wordt het plangebied meer geschikt als leefgebied voor de buizerd. Uit de soortenstandaard van de buizerd (RVO 2014) blijkt dat het uitvoeren van de activiteiten buiten de kwetsbare perioden van de buizerd (februari t/m augustus) dient plaats te vinden. Dit is ook opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Als een nestlocatie een grote structurele mate van verstoring kent, zal deze permanent verlaten worden. Ook werkzaamheden in de periode dat het nest niet in gebruik is als nestplaats kunnen tot gevolg hebben dat het nest niet meer geschikt is als voortplantingsplaats. In gevallen waar sprake is van gewinning, bijvoorbeeld bij sommige activiteiten die te kenschetsen zijn als bestendig beheer of bestendig gebruik, kan minimaal 50 meter worden gehanteerd. Hoe en wanneer de bomen verwijderd worden is van grote invloed op de mogelijk negatieve effecten op de buizerd. Voor het wandelpad door het bos is een afstand van 50 meter tot de nestboom een goede afstand. Het is aannemelijk dat de buizerd tijdens het broeden niet zal worden verstoord door wandelaars en daardoor het nest zal verlaten.

De nesten van de zogenoemde "categorie 5 vogels" zijn nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De nesten van soorten in categorie 5 zijn beschermd als er onvoldoende alternatieven zijn. Aangezien in het plangebied voldoende bomen behouden blijven en ook in de directe omgeving voldoende geschikt broedgebied voor deze vogels aanwezig is, zijn effecten van de voorgenomen plannen op "categorie 5 vogels" op voorhand uit te sluiten.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. *Regel 5.3.1 biedt onvoldoende waarborg in het kader van artikel 3.2 en artikel 5. Met waarborging worden de verplichtingen met betrekking tot realisatie van de nieuwe natuur bedoeld, maar ook de instandhouding van EHS en continuïteit van reeds aanwezig EHS.*

Regel 5.3.1 borgt dat eerst het landschapsplan/natuurplan wordt ontwikkeld voordat er überhaupt woningen mogen worden gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat er eerst woningen worden gebouwd en dat er vervolgens geen natuur meer wordt aangelegd. Tevens staat in dit artikel dat de ontwikkelde natuur beheerd en in stand gehouden dient te worden. Hiermee is er voldoende waarborging dat de natuur wordt aangelegd, beheerd en in stand wordt gehouden. Daarnaast is er ook nog een anterieure overeenkomst afgesloten waarin bovenstaande staat opgenomen. Hiermee is er voldoende borging.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



10. De begroting in het kader van financiële onderbouwing ontbreekt.
GEMEENTE VALKENSWAARD

Een financiële uitwerking is geen verplichting in kader landgoedregeling. Het gaat namelijk niet om hoeveel de inrichting kost maar of er voldoende natuur ontwikkeld wordt van voldoende kwaliteit. M.b.t. de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning ligt dit anders en zal wél een financiële onderbouwing nodig zijn om te onderbouwen dat de landschappelijke kwaliteitsverbetering in verhouding is tot de berekende 20% meerwaarde. Deze onderbouwing zal worden gegeven en worden opgenomen in zowel het inrichtingsplan als de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In zowel het bestemmingsplan in paragraaf 5.1 als in het inrichtingsplan (pag 53) is een kostenbegroting opgenomen.

11. In het plan staan wandelpaden uitgewerkt. Nergens wordt duidelijk gemaakt of deze openbaar toegankelijk blijven. Het is noodzakelijk om deze vast te leggen in het plan.

In de toelichting wordt aangegeven dat de wandelpaden openbaar toegankelijk zijn. Dit is tevens opgenomen in de anterieure overeenkomst.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

12. De beschikbare 8,6 hectare voor nieuwe natuur, is naar mening van de indiener niet juist. Er zou minimaal 5 hectare beschikbaar moeten zijn. In plaats van 8,6 hectare zou er slechts 4,4 hectare beschikbaar zijn.

In het landschapsinrichtingsplan zal middels een kaart duidelijk worden gemaakt om welke gebieden het gaat, wat er wordt aangelegd en om hoeveel m2 het gaat. Er wordt in totaal 5,5 hectare nieuwe natuur toegevoegd.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een kaart wordt in het bestemmingsplan en landschapsplan toegevoegd waarin staat aangegeven hoeveel m2 natuur wordt toegevoegd, waar en wat voor natuur.

d. Gebroeders F. en G. van der Heijden, Westerhovenseweg 2, 5551 AD Dommelen, 29 maart 2017, ontvangen 29 maart 2017.

1. Aangegeven wordt, dat de Maastrichterweg 118 ook bij het plangebied Maastrichterweg 120 – 128 zou horen, maar dit is buiten de planvorming gebleven. Mocht het er toch in staan, welk gebied is dit en hoeveel vierkante meter is het.

Maastrichterweg 118 wordt meegenomen in het plan. Het hoveniersbedrijf wordt omgezet tot wonen. Maastrichterweg 118 ligt op hetzelfde perceel als Maastrichterweg 120 kadastraal bekend als VKW00 sectie K nummer 834. Het perceel is 24050m2 groot. Aangezien Maastrichterweg 118 en 120 op hetzelfde perceel liggen en beiden omgezet worden tot wonen maakt het onderdeel uit van het landgoedverzoek. Door een hoveniersbedrijf om te zetten naar 'wonen' wordt er een kwaliteitsslag in het buitengebied gemaakt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. *Verder wordt aangegeven dat in het gebied "Rustenburg" onvoldoende ruimte is aangegeven voor ontwikkelen van nieuwe "Natuur", wat verplicht is bij het realiseren van 2 nieuwe landgoedwoningen. Ook is het plan strijdig met de doelstellingen van het realiseren van een landgoed.*

De provincie Noord-Brabant geeft in haar Verordening ruimte aan dat er nieuwe natuur gerealiseerd dient te worden bij een landgoedverzoek. De bestaande natuur is dat wat al als EHS-gebied (NNN) op de kaart van de Verordening ruimte is aangegeven. De bestaande natuur betreft in dit geval dus het centraal gelegen perceel en het aangrenzende westelijk gelegen perceel. De overige gronden kunnen dus in aanmerking komen voor nieuwe natuur. In het bestemmingsplan is op een kaart aangegeven welke natuur er al is en wat en hoeveel nieuwe natuur er gerealiseerd wordt. Hierop is te zien dat er nog voldoende ruimte is voor nieuwe natuur. In het landschapsinrichtingsplan zal middels een kaart duidelijk worden gemaakt om welke gebieden het gaat, wat er wordt aangelegd en om hoeveel m2 het gaat. Er wordt in totaal 5,5 hectare nieuwe natuur toegevoegd.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een kaart wordt in het bestemmingsplan en landschapsplan toegevoegd waarin staat aangegeven hoeveel m2 natuur wordt toegevoegd, waar en wat voor natuur.

3. *Een deel van het nieuwe landgoed is gepland in de Ecologische verbinding tussen de Natura 2000 gebieden van de Malpie en Brugse Heide-Leenderbos. De verordening Ruimte verbiedt dit en is dus strijdig met deze verordening, aldus de indiener.*

Slechts een beperkt deel van het landgoed is reeds aangemerkt als EHS-gebied (tegenwoordig Natuur Netwerk Brabant). Het gaat dan om het eerder genoemde (zie punt 2) perceel van circa 9950m2. De overige gronden zijn aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied', 'groenblauwe mantel' en 'attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Er is dus geen sprake van een volwaardige ecologische verbinding. Het voorliggende plan probeert juist middels dit landgoed de aanwezige natuurwaarden te versterken, zodat er een robuuste natuur aansluiting komt met de nabijgelegen Malpie.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. *Ook is de bouw van de Kapel in hetzelfde Ecologische verbinding tussen de natura 2000 gebieden van de Malpie en Brugse Heide-Leenderbos gepositioneerd en dus strijdig met de Verordening Ruimte.*

De kapel, in de vorm van een bouwwerk geen gebouw zijnde, is geprojecteerd in het huidige populierenbosje. Dit bosje is op basis van de Verordening ruimte niet als EHS aangemerkt. Het gehele gebied wordt ingezet voor natuur. Binnen de bestemming 'natuur' mag niet worden gebouwd. Echter, in het bestemmingsplan wordt de bouw van een kapel wel mogelijk gemaakt. Tevens maakt de Verordening ruimte middels de landgoedregeling wel degelijk mogelijk dat er een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zoals dit kapelletje gebouwd kan worden. Dit kapelletje is openbaar toegankelijk en dient gezien te worden als onderdeel van het landgoed. Het is een rustplek voor recreanten.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. *De Indiener geeft aan dat het niet uit te sluiten is dat soorten, habitatype en wezenlijke waarden en kenmerken van Natura 2000 schade oplopen door voorgenomen activiteiten afgezet tegen de ligging en doelstellingen van beschermde natuurgebieden.*

De initiatiefnemer heeft in juni 2017 een toets naar het nabijgelegen Natura 2000-gebied laten uitvoeren. Het volgende is de conclusie: het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied, maar wel



redelijk in de buurt (minimaal 225 meter afstand) van Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux. Door de aard van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor habitattypen, habitatsoorten en broedvogelsoorten voor de Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux op basis van voorliggende informatie op voorhand uitgesloten.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er is een Natura 2000 toets uitgevoerd. Deze toets wordt bij het bestemmingsplan gevoegd. Tevens is paragraaf 4.3.3 aangepast op basis van het onderzoek.

6. *Het landschapsontwikkelingsplan moet uitgevoerd worden en als zodanig worden beheerd en stand gehouden voordat artikel 5.3.1. Het gebruik van gronden ten behoeve van de bestemming "Wonen – Landgoed" is toegestaan. De regel 5.3.1 biedt onvoldoende waarborging.*

Het klopt dat de verwijzing in de regels naar dit Landschapsinrichtingsplan niet correct is. Dit wordt aangepast. Middels de regels in het bestemmingsplan, de overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en het Landschapsinrichtingsplan zijn wij van mening dat de borging van het landgoed/natuur voldoende gewaarborgd is.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels van artikel 5.3.1 wordt de verwijzing naar de juiste bijlage aangepast.

7. *De financiële begroting ontbreekt in het landschapsinrichtingsplan.*

Een financiële uitwerking is geen verplichting in kader landgoedregeling. Het gaat namelijk niet om hoeveel de inrichting kost maar of er voldoende natuur ontwikkeld wordt van voldoende kwaliteit. M.b.t. de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning ligt dit anders en zal wél een financiële onderbouwing nodig zijn om te onderbouwen dat de landschappelijke kwaliteitsverbetering in verhouding is tot de berekende 20% meerwaarde. Deze onderbouwing zal worden gegeven en worden opgenomen in zowel het inrichtingsplan als de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In zowel het bestemmingsplan in paragraaf 5.1 als in het inrichtingsplan (pag 53) is een kostenbegroting opgenomen.

8. *Van wandelpaden die in het plan zijn uitgewerkt is niet duidelijk verzekerd of deze openbaar toegankelijk zijn en blijven. Dit moet vastgesteld worden.*

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de aan te leggen wandelpaden openbaar toegankelijk zijn. De natuur inclusief de wandelpaden dienen aangelegd te worden volgens het opgestelde landschapsplan. De regels in het bestemmingsplan verwijzen naar het landschapsplan, waarmee het juridisch is geregeld. Tevens is er een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer van het landgoed en de gemeente, waarin wordt aangegeven dat de paden openbaar toegankelijk moeten zijn en blijven. Aanvullend wordt er in de overeenkomst nog een keer verwezen naar het betreffende landschapsplan. Hiermee is er voldoende borging dat de paden openbaar zijn en moeten blijven.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- e. **ABAB Accountants en Adviseurs, J.B.M. Lauwerijssen, Ellen Pankhurststraat 1k, 5000 JB, Tilburg**
verstuurd op 15 maart 2017, ontvangen op 15 maart 2017.

1. *Indiener geeft namens cliënt Nertsenfarm Van Son B.V. aan dat het bestemmingsvlak wonen voor Maastrichterweg 120 aanzienlijk vergroot is ten opzichte van de contour van de aanwezige feitelijke bedrijfswoning.*

Het bestemmingsvlak wordt niet zozeer vergroot. De bestaande gebouwen blijven binnen het bestemmingsvlak, echter de bestemming wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Het gaat dus om een wijziging van agrarisch naar wonen. Binnen het bestemmingsvlak ligt een bouwblok. Dit bouwblok voor 'wonen' is aanzienlijk kleiner dan het voormalige agrarische bouwblok.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. *Verder geeft de indiener aan dat de geurcontour van 150 naar 75 meter gaat waar de bestemming wonen op rust. Ook klopt de plaatsing van het bijgebouw van 380 m² niet, want deze wordt op 100 meter gesitueerd van de grens. Nu is dit 125 meter, terwijl de vereiste afstand 150 meter is. Hierdoor ontstaat een overbelastbare situatie.*

Er moet een afstand van 150 meter vanaf het bouwblok van Maastrichterweg 114 ten opzichte van woonbestemmingen in acht worden genomen. Aan deze afstand wordt niet voldaan. De afstand vanaf het bouwblok ten opzichte van Maastrichterweg 114 bedraagt ca. 100 meter en de afstand ten opzichte van Maastrichterweg 120 bedraagt ca. 127 meter. De bestemming van deze woning is op basis van het thans geldende bestemmingplan 'agrarisch'. De woning behoorde bij een tuinbouwbedrijf. Er was geen sprake van een veehouderij ter plaatse van het agrarisch bedrijf. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij was in de bestaande situatie al sprake van geurgevoelig objecten ten opzichte waarvan een afstand van 150 meter in acht diende te worden genomen. Omdat aan deze afstand niet werd voldaan, was ook in de bestaande situatie al sprake van een strijdige situatie. Door de bestemmingswijziging verandert deze situatie niet. De omzetting van agrarische bestemming naar een woonbestemming belemmert de veehouderij gelegen aan de Maastrichterweg 114 niet meer dan in de huidige situatie, in haar belangen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. *Ook geeft de indiener aan dat het geuronderzoek niet overeenkomt met het geuronderzoek in het ontwerpbestemmingsplan. Het geuronderzoek uit het ontwerpbestemmingsplan gaat specifiek over het realiseren van een woonzorgboerderij.*

Dit is correct. Echter, beiden zijn geurgevoelige objecten waardoor de toetsing niet anders uitpakt. Zie tevens de toetsing onder 4.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. *Indiener vindt dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van een woonzorgboerderij. Dit omdat de aanwezige bijgebouwen slechts 75 tot 100 meter bedraagt terwijl dit 150 meter dient te zijn.*

Aan de Maastrichterweg 120 komt geen woonzorgboerderij. Er wordt hier slechts een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming. De woonzorgboerderij zou nabij Maastrichterweg 128 gerealiseerd worden. Echter, deze plannen zijn gewijzigd waardoor er nu twee landgoedwoningen worden gerealiseerd ter hoogte van de Maastrichterweg 128. De woonzorgboerderij vervalt.

In de cumulatieve geurberekening is de geuremissie van nertsen niet meegenomen omdat voor deze diercategorie op basis van de Wet geurhinder en veehouderij alleen vaste afstanden gelden en er geen geuremissiefactor is vastgesteld voor nertsen. Voor andere diercategorieën zoals bijvoorbeeld



melkkoeien en paarden zijn ook geen geuremissiefactoren vastgesteld. Het is gebruikelijk om de geuremissie van dergelijke diercategorieën, om deze reden, niet mee te nemen bij de berekening van de achtergrondbelasting. Er is echter wel onderzoek uitgevoerd waarbij de (niet-officieel vastgelegde) geuremissie van nertsen is bepaald. Het is juist dat deze geuremissie op basis van het meest recente rapport is vastgesteld op 4,9 odourunits per nerts. De geuremissie van het nertsenbedrijf gelegen aan de Maastrichterweg 114 is, uitgaande van deze niet-officiële geuremissiefactor, 29.500 odourunits. Omdat de geuremissie van deze veehouderij op basis van dit geurrapport wel kan worden gekwantificeerd, is de achtergrondbelasting opnieuw berekend ter plaatse van de bestaande woning gelegen aan Maastrichterweg 120. Hierbij zijn alle veehouderijen in Valkenswaard meegenomen zoals deze op 2 mei 2017 zijn opgenomen in het provinciale web-bvb. Dit zijn in ieder geval alle veehouderijen gelegen binnen een straal van 2 kilometer vanaf het nieuw te realiseren geurgevoelige object. Bij de controle van het web-bvb is tevens geconstateerd dat de veehouderij gelegen aan De Hoeve 3 in 2013 een nieuwe vergunning heeft gekregen waarbij minder geuremissie is vergund dan waar in het oorspronkelijke geurrapport (documentnummer 2012CRA-D02 d.d. 2 maart 2012 van De Roever) van uit is gegaan. De huidige geuremissie bedraagt 56.207 odourunits terwijl in het voornoemde rapport is uitgegaan van 80.264 odourunits. Van de overige in het rapport genoemde veehouderijen is de geuremissie niet gewijzigd. Verder is in de nieuwe berekening het emissiepunt van Maastrichterweg 114 ten opzichte van het emissiepunt uit het web-bvb verplaatst naar het middelpunt van de stallen (sheds). In het web-bvb is het emissiepunt gelegen ter plaatse van de woning van deze nertsenhouderij. Voor de parameters is voor deze locatie uitgegaan van de worst-case situatie, zijnde natuurlijke ventilatie met horizontale uitstroming. Op basis van deze herberekening blijkt dat de geuremissies van alle veehouderijen (inclusief die van de nertsenhouderij) leiden tot de volgende achtergrond geurbelasting ter plaatse van:

- Maastrichterweg 120: 11,0 ouE/m³;
- Maastrichterweg 120 bijgebouw: 12,6 ouE/m³.

Dit komt overeen met de hinderpercentage van respectievelijk 15% en 13% en een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat respectievelijk redelijk goed woon- en leefklimaat. Dit wordt tevens als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beoordeeld. Mede omdat deze achtergrond geurbelasting voldoet aan de 'geurnorm' van de provincie Noord-Brabant. Aan de 'geurnorm' van de GGD wordt niet voldaan. De geurnorm van de GGD betreft echter slechts een advieswaarde en geen hard toetsingscriterium. Verder moet worden opgemerkt dat de berekende achtergrondbelasting slechts in geringe mate afwijkt van de advieswaarde van de GGD.

De provincie en de GGD hebben ieder 'geurnormen' voor de achtergrond geurbelasting vastgelegd.

- In de Verordening ruimte van de provincie is een maximaal hinderpercentage opgenomen van 20% op geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied. Deze waarde komt overeen met een achtergrond geurbelasting van 20 odour units.
- De GGD hanteert sinds november 2015 een gezondheidkundige advieswaarde van 10 odour units voor de maximale achtergrond geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is behalve de achtergrondbelasting ook van belang om de voorgrondbelasting te beoordelen. Op basis van de niet-officiële geuremissiefactor voor nertsen is de voorgrondbelasting veroorzaakt door Maastrichterweg 114 op de woning gelegen aan Maastrichterweg 120 berekend. Deze berekening is uitgevoerd met verspreidingsmodel V-Stacks-vergunning. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van Maastrichterweg 120 6,3ouE/m³ bedraagt. Dit komt overeen met hinderpercentages van 15%. Het bijbehorende woon- en leefklimaat is redelijk goed tot matig. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat moet het hinderpercentage van zowel de voor- als de achtergrondbelasting worden beoordeeld. De hoogste waarde hiervan is maatgevend. In onderhavig geval is dat het hinderpercentage van de voorgrondbelasting. Op basis van de Verordening ruimte van de provincie wordt een maximaal hinderpercentage van 20% als aanvaardbaar geacht. Het woon- en leefklimaat ter plaats van de woning wordt derhalve als aanvaardbaar beoordeeld.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. *In de getekende contour is een onjuiste intekening van de geurcontour voor vaste afstand opgenomen.
De feitelijke geurcontour reikt tot ongeveer 8 meter van de gevel van de bestaande woning van de Maastrichterweg 120.*

Zie reactie onder 2. En 4.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. *Indiener geeft aan dat niet relevante voorschriften worden geschrapt, zoals onder 4.1e wordt kleinschalig kamperen. Hierin schuilt rechtsonzekerheid, omdat er geen definitie opgenomen is van kampeermiddelen.*

Het bestemmingsplan maakt kleinschalig kamperen in de bestemming 'wonen' nog mogelijk. Dit is, zoals wordt aangegeven, niet relevant aangezien kleinschalig kamperen niet mogelijk gemaakt wordt. Regels 4.1 lid e wordt om die reden verwijderd.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de planregels wordt regel 4.1 lid e verwijderd.

7. *Indiener geeft aan dat onder 4.2.1a gesteld wordt, dat hoofdgebouwen alleen in het bouwvlak geplaatst mogen worden. In dit verband is het wenselijk dat het hoofdgebouw, zijnde de woning nummer 120, een bouwvlak verkrijgt dat op 125 meter afstand ligt van de grens van het bouwvlak van het bedrijf van cliënt. Op de plankaart is het bouwvlak met 50 meter verruimd richting de nertsenfarm. Het is dus noodzakelijk om de plankaartopname voor het hoofdgebouw aan te passen.*

Het bouwvlak is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied niet dichterbij het agrarisch bouwvlak van Maastrichterweg 114 gekomen. Zie tevens de argumentatie onder 4.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

8. *Artikel 4.2.2 geeft aan dat de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw voor bewoning niet meer dan 20 meter mag bedragen terwijl dit bij de cliënt van de indiener 40 meter is. Hierdoor zou dit niet positief bestemd zijn. Ook is de vraag of het bijbehorende bouwwerk niet gesloopt moet worden aangezien dit een vereiste is bij planwijziging.*

Het klopt inderdaad dat er in artikel 4.2.2 lid b wordt gesteld dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 20 meter van de woning gerealiseerd mogen worden. Dit is een omissie aangezien de vergunning al vele jaren geleden hiervoor is verleend. Artikel 4.2.2 lid b wordt om die reden dan ook verwijderd.

Wat betreft de sloop van het bijbehorende bouwwerk kan worden gezegd dat dit geen vereiste is bij een planwijziging. Een andere optie dan sloop is compensatie middels EHS-waardige natuur. In dit geval is er voor gekozen om de bijgebouwen te compenseren middels de extra aanleg van groen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 4.2.2 lid b verwijderen.

9. *Volgens artikel 4.3.2. mag de inhoudsmaat tot 750m³ worden verruimd. Aangezien dit nu 600m³ is, zou er nog 150m³ gebouwd mogen worden. Dit zorgt er voor dat het woongedeelte dichter op*



het agrarisch bouwvlak van de nertsenfarm komt te staan. Dit zou dus niet kunnen door een overbelaste situatie.

Artikel 4.3.2 geeft de mogelijkheid dat een woning tot 750m³ mag worden verruimd. Deze mogelijkheid was ook al opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Wat dat betreft wordt er niets verruimd. Echter, er zit een omissie in het voorliggende bestemmingsplan, namelijk in artikel 4.2.1. Hierin staat vermeld dat de woning aan Maastrichterweg 120 600m³ is en aan de Maastrichterweg 128 1700m³ is. Deze m³ zijn omgedraaid. De woning aan de Maastrichterweg 120 is namelijk 1.700m³. Hiermee wordt er aangesloten op de huidige grootte van het vergunde pand. Er wordt dus niets verruimd. Ook de regeling om de woning aan de Maastrichterweg 120 te verruimen naar 750m³ is dus niet aan de orde, aangezien het gebouw al groter is. Er is dus geen regeling opgenomen om de bestaande woning te vergroten waardoor deze dichterbij de nertsenfarm zou komen te staan. Hiermee blijft de situatie dus gelijk.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de planregels wordt artikel 4.2.1 aangepast waardoor de inhoudsmaat van de Maastrichterweg 120 1700m³ wordt en die aan de Maastrichterweg 128 600m³.

10. Ook is er niet voorzien in een voorschrift dat de afwijkingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast, als er geen verkleining van de huidige afstand optreedt. Hierdoor schiet de afwijkingsbevoegdheid te kort.

Zie tevens punt 9. De afwijkingsbevoegdheid waarop bedoeld wordt is niet meer van toepassing voor de woning aan de Maastrichterweg 120, aangezien de regels worden aangepast waardoor deze woning al ruim boven de 750m³ komt.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

11. In Artikel 4.4.1 staat dat een aan huis gebonden beroep mogelijk is. Hierdoor wordt een geurgevoelige functie gecreëerd. Bij deze functie moeten milieu hygiënische randvoorwaarden getoetst worden, zoals de geurcontour van bedrijven in de omgeving. Mocht het aan huis gebonden beroep te maken krijgen met continue verblijf van mensen, zoals bij een kapsalon of pedicure, dan zal dit ook als geurgevoelig object worden aangemerkt.

Zie punt 2 en 4. Er is getoetst op een geurgevoelige functie. Hieruit is gebleken dat het aanwezige klimaat aanvaardbaar is.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

12. Indiener geeft aan dat kamerverhuur tot de mogelijkheden behoort voor maximaal één persoon. Dit kamerverhuur zou in een bijgebouw plaats kunnen vinden. Terwijl in artikel 4.4.2d staat dat een bijgebouw niet als woonruimte mag worden gebruikt, tenzij dit in de zin van mantelzorg is. Er zou dus een bepaling moeten worden toegevoegd dat er sprake is van strijdig gebruikt.

Deze regeling is opgenomen omdat het een standaard regeling is van bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom. Het bestemmingsplan Buitengebied maakte dit niet mogelijk. Aangezien er ook geen gebruik van gemaakt zal worden zal artikel 4.4.2 lid b aangepast worden zodat alle soorten kamerverhuur strijdig zijn.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de planregels wordt artikel 4.4.2 lid b aangepast. Het zinsdeel "met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon" wordt verwijderd.

13. *In artikel 4.5.2 wordt bepaald dat eventuele nevenactiviteiten kunnen worden toegestaan. In lid b wordt verwezen naar recreatieve activiteiten t/m categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. De bijlage hiervan is niet bijgevoegd en ook de toelichting ontbreekt. Ook stelt de indiener dat er onduidelijkheid is aangaande toetsing op dit onderdeel. De cliënt vindt dat dit gewijzigd dient te worden.*

Deze regeling biedt de mogelijkheid om bepaalde nevenactiviteiten toe te staan. Aangezien het gaat om een afwijking in het bestemmingsplan dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voordat er een recreatieve nevenactiviteit toegestaan wordt. De aanvraag wordt aan diverse voorwaarden getoetst, zoals in 4.5.2 staat weergegeven. Eén van die voorwaarden is dat er geen onevenredige beperkingen voor omliggende functies of bedrijven mag ontstaan. Indien dit wel het geval is kan de vergunning niet verleend worden. Door de genoemde voorwaarden is er voldoende borging dat de nevenactiviteiten geen problemen voor de omgeving opleveren. De staat van bedrijfsactiviteiten is niet toegevoegd en wordt ook niet noodzakelijk bevonden om op te nemen in het bestemmingsplan aangezien de nevenactiviteiten bij de aanvraag getoetst zullen worden op de in het artikel opgenomen voorwaarden. Een lijst met recreatieve activiteiten voegt om die reden niets toe, aangezien elke activiteit ook op de milieuhygiënische inpasbaarheid wordt getoetst. Lid b in artikel 4.5.2 en 5.4.2 wordt geschrapt.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Lid b in artikel 4.5.2 en 5.4.2 wordt verwijderd.

14. *Ten slotte geeft de indiener aan dat er in de huidige omstandigheden een overbelaste situatie is, maar dat dit toe neemt. Dit leidt ertoe dat de ontwikkelingsmogelijkheden worden ingeperkt door de reductie van 50% overbelaste situatie geurhinder. Er wordt ook nog gewezen op een uitspraak van de Afdeling van 5 oktober 2016, zaaknummer 201601574/1/R2. Hierbij trad bij herbestemming ook ten onrechte een verkleining van de afstand op.*

Zie punt 2 en 4.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- f. **H.B.J. Jansen, Maastrichterweg 215a, 5556 VB, Valkenswaard, verstuurd op 23 februari 2017, ontvangen op 1 maart 2017.**

1. *Indiener geeft aan niet tegen de voorgestelde plannen te zijn, maar wil veiligstellen dat zij bij goedkeuring niet worden belemmerd bij uitvoering van hun bedrijf op Maastrichterweg 134a en het aangrenzend weiland. Dit bedrijf willen zij kunnen blijven uitvoeren volgens de regels die nu gelden.*

Er is een geuronderzoek uitgevoerd naar de omliggende agrarische bedrijven. Uit dit onderzoek blijkt dat de beoogde landgoedontwikkeling geen belemmeringen geeft. De agrarische bedrijfsvoering aan de Maastrichterweg 134A kan dan ook zonder belemmeringen worden voortgezet.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- g. **ZLTO, J.J. Bax, Postbus 10100, 5550 GA, Valkenswaard verstuurd op 29 maart 2017, ontvangen op 29 maart 2017.**



1. *Indiener geeft aan dat er rekening gehouden dient te worden met de rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven en de daarbij behorende vergunningen. Dit mag in de toekomst geen belemmering vormen.*

Aan de Maastrichterweg 120 komt geen woonzorgboerderij. Er wordt hier slechts een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming. De woonzorgboerderij zou nabij Maastrichterweg 128 gerealiseerd worden. Echter, deze plannen zijn gewijzigd waardoor er nu twee landgoedwoningen worden gerealiseerd ter hoogte van de Maastrichterweg 128. De woonzorgboerderij vervalt.

In de cumulatieve geurberekening is de geuremissie van nertsen niet meegenomen omdat voor deze diercategorie op basis van de Wet geurhinder en veehouderij alleen vaste afstanden gelden en er geen geuremissiefactor is vastgesteld voor nertsen. Voor andere diercategorieën zoals bijvoorbeeld melkkoeien en paarden zijn ook geen geuremissiefactoren vastgesteld. Het is gebruikelijk om de geuremissie van dergelijke diercategorieën, om deze reden, niet mee te nemen bij de berekening van de achtergrondbelasting. Er is echter wel onderzoek uitgevoerd waarbij de (niet-officieel vastgelegde) geuremissie van nertsen is bepaald. Het is juist dat deze geuremissie op basis van het meest recente rapport is vastgesteld op 4,9 odourunits per nerts. De geuremissie van het nertsenbedrijf gelegen aan de Maastrichterweg 114 is, uitgaande van deze niet-officiële geuremissiefactor, 29.500 odourunits. Omdat de geuremissie van deze veehouderij op basis van dit geurrapport wel kan worden gekwantificeerd, is de achtergrondbelasting opnieuw berekend ter plaatse van de bestaande woning gelegen aan Maastrichterweg 120. Hierbij zijn alle veehouderijen in Valkenswaard meegenomen zoals deze op 2 mei 2017 zijn opgenomen in het provinciale web-bvb. Dit zijn in ieder geval alle veehouderijen gelegen binnen een straal van 2 kilometer vanaf het nieuw te realiseren geurgevoelige object. Bij de controle van het web-bvb is tevens geconstateerd dat de veehouderij gelegen aan De Hoeve 3 in 2013 een nieuwe vergunning heeft gekregen waarbij minder geuremissie is vergund dan waar in het oorspronkelijke geurrapport (documentnummer 2012CRA-D02 d.d. 2 maart 2012 van De Roever) van uit is gegaan. De huidige geuremissie bedraagt 56.207 odourunits terwijl in het voornoemde rapport is uitgegaan van 80.264 odourunits. Van de overige in het rapport genoemde veehouderijen is de geuremissie niet gewijzigd. Verder is in de nieuwe berekening het emissiepunt van Maastrichterweg 114 ten opzichte van het emissiepunt uit het web-bvb verplaatst naar het middelpunt van de stallen (sheds). In het web-bvb is het emissiepunt gelegen ter plaatse van de woning van deze nertsenhouderij. Voor de parameters is voor deze locatie uitgegaan van de worst-case situatie, zijnde natuurlijke ventilatie met horizontale uitstroming. Op basis van deze herberekening blijkt dat de geuremissies van alle veehouderijen (inclusief die van de nertsenhouderij) leiden tot de volgende achtergrond geurbelasting ter plaatse van:

- Maastrichterweg 120: 11,0 ouE/m³;
- Maastrichterweg 120 bijgebouw: 12,6 ouE/m³.

Dit komt overeen met de hinderpercentage van respectievelijk 15% en 13% en een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat respectievelijk redelijk goed woon- en leefklimaat. Dit wordt tevens als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beoordeeld. Mede omdat deze achtergrond geurbelasting voldoet aan de 'geurnorm' van de provincie Noord-Brabant. Aan de 'geurnorm' van de GGD wordt niet voldaan. De geurnorm van de GGD betreft echter slechts een advieswaarde en geen hard toetsingscriterium. Verder moet worden opgemerkt dat de berekende achtergrondbelasting slechts in geringe mate afwijkt van de advieswaarde van de GGD.

De provincie en de GGD hebben ieder 'geurnormen' voor de achtergrond geurbelasting vastgelegd.

- In de Verordening ruimte van de provincie is een maximaal hinderpercentage opgenomen van 20% op geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied. Deze waarde komt overeen met een achtergrond geurbelasting van 20 odour units.
- De GGD hanteert sinds november 2015 een gezondheidskundige advieswaarde van 10 odour units voor de maximale achtergrond geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is behalve de achtergrondbelasting ook van belang om de voorgrondbelasting te beoordelen. Op basis van de niet-officiële geuremissiefactor

voor nertsen is de voorgrondbelasting veroorzaakt door Maastrichterweg 114 op de woning gelegen aan Maastrichterweg 120 berekend. Deze berekening is uitgevoerd met verspreidingsmodel V-Stacks-vergunning. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van Maastrichterweg 120 6,3ouE/m³ bedraagt. Dit komt overeen met hinderpercentages van 15%. Het bijbehorende woon- en leefklimaat is redelijk goed tot matig. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat moet het hinderpercentage van zowel de voor- als de achtergrondbelasting worden beoordeeld. De hoogste waarde hiervan is maatgevend. In onderhavig geval is dat het hinderpercentage van de voorgrondbelasting. Op basis van de Verordening ruimte van de provincie wordt een maximaal hinderpercentage van 20% als aanvaardbaar geacht. Het woon- en leefklimaat ter plaats van de woning wordt derhalve als aanvaardbaar beoordeeld.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

2. *Verder is het nertsenbedrijf aan de Maastrichterweg 114 niet meegenomen in de cumulatieve geurberekening. Het zou gaan om 29.500 odeureenheden. Ook staat er een onverklaarbare kronkel over geurafstanden in de tekening die in bijlage 2 zit.*

De vaste afstand van de nertsenhouderij vertoont een kronkel. De kronkel van de afstandscontour is wel verklaarbaar. De veehouderij moet de afstand tot het bestaande geurgevoelige object aan de Maastrichterweg 120 respecteren. Vanwege het bestaande geurgevoelige object kan niet het volledige bouwvlak worden benut voor het realiseren van sheds. De afstandscontour die is ingetekend is de afstandscontour rondom het gedeelte van het bouwvlak dat wel te benutten is. Er moet een afstand van 150 meter vanaf het bouwblok van Maastrichterweg 114 ten opzichte van woonbestemmingen in acht worden genomen. Aan deze afstand wordt niet voldaan. De afstand vanaf het bouwblok ten opzichte van Maastrichterweg 114 bedraagt ca. 100 meter en de afstand ten opzichte van Maastrichterweg 120 bedraagt ca. 127 meter. De bestemming van deze woning volgens het bestaande bestemmingplan was agrarisch. De woning behoorde bij een tuinbouwbedrijf. Er was geen sprake van een veehouderij ter plaatse van het agrarisch bedrijf. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij was in de bestaande situatie al sprake van geurgevoelig objecten ten opzichte waarvan een afstand van 150 meter in acht diende te worden genomen. Omdat aan deze afstand niet werd voldaan, was ook in de bestaande situatie al sprake van een strijdige situatie. Door de bestemmingswijziging verandert deze situatie niet. De omzetting van agrarische bestemming naar een woonbestemming belemmert de veehouderij gelegen aan de Maastrichterweg 114 niet in haar belangen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

3. *Uit het plan blijkt onvoldoende of de openbare weg goed toegankelijk blijft voor agrarisch verkeer.*

Paden zijn mogelijk in zowel de bestemming 'natuur' als in de bestemming 'agrarisch met waarden'. Het pad is ook opgenomen in het ontwerp van het landgoed. Het pad dat op de verbeelding is opgenomen is in eigendom van de gemeente. Dit pad maakt wel deel uit van het plangebied en exploitatiegebied maar niet van het projectgebied. Het pad maakt onderdeel uit van de ontwikkeling. Dit wil niet zeggen dat het pad niet meer openbaar toegankelijk zal zijn. Het pad blijft openbaar toegankelijk en in eigendom van de gemeente. Dit is in de plantoelichting aangegeven alsook in het landschapsplan. In de planregels is geborgd dat het landgoed wordt ontwikkeld conform dit landschapsplan. Daarnaast is de openbaarheid van dit pad ook in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen



h. **Fa. van Kuijk, Maastrichterweg 144, 5556 MA, Valkenswaard, verstuurd op 29 maart 2017, ontvangen op 29 maart 2017.** GEMEENTE VALKENSWAARD

1. *Indiener geeft aan dat de openbare weg wordt meegenomen in de planontwikkeling. Er is onvoldoende duidelijk of de weg goed toegankelijk blijft voor agrarisch verkeer. Verder wordt de overeenkomst gemist in het plan.*

Paden zijn mogelijk in zowel de bestemming 'natuur' als in de bestemming 'agrarisch met waarden'. Het pad is ook opgenomen in het ontwerp van het landgoed. Het pad dat op de verbeelding is opgenomen is in eigendom van de gemeente. Dit pad maakt wel deel uit van het plangebied en exploitatiegebied maar niet van het projectgebied. Het pad maakt onderdeel uit van de ontwikkeling. Dit wil niet zeggen dat het pad niet meer openbaar toegankelijk zal zijn. Het pad blijft openbaar toegankelijk en in eigendom van de gemeente. Dit is in de plantoelichting aangegeven alsook in het landschapsplan. In de planregels is geborgd dat het landgoed wordt ontwikkeld conform dit landschapsplan. Daarnaast is de openbaarheid van dit pad ook in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

AANPASSINGEN N.A.V. NOTA VAN ZIENSWIJZEN D.D. 1 AUGUSTUS 2017

Nr.	Inhoud aanpassing	Hoe aangepast?	Pagina/paragraaf
	PLANTOELICHTING		
	PROVINCIE NOORD-BRABANT		
1.	De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt de waardevermeerderingsmethode toegelicht . Deze waardevermeerdering wordt ook verwerkt in de begroting van het landschapsplan.	Op diverse plaatsen in de plantoelichting is expliciet weergegeven dat naast de ontwikkeling van het landgoed ook de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning onderdeel is van het plan. Er is een uitleg gegeven van de meerwaardemethode, er is verwezen naar het getaxeerde bedrag en de omvang van de landschapsinvestering die daaruit voortvloeit. Vervolgens is een berekening gegeven van de kosten die nodig zijn om het betreffende populierenbos om te zetten naar EHS-waardige natuur.	Paragraaf 1.1 Paragraaf 3.3.2, behandeling artikel 3.2 en artikel 7 van de VR. Paragraaf 3.5 Paragraaf 5.1
2.	Een kaart wordt in het bestemmingsplan en inrichtingsplan toegevoegd waarin staat aangegeven hoeveel m2 natuur wordt toegevoegd, waar en wat voor natuur.	Het bestemmingsplan en inrichtingsplan is hierop aangepast	Op pagina 7 t/m 10 van het inrichtingsplan zijn de betreffende overzichten opgenomen. In het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.2 wordt het kaartje opgenomen.
	WATERSCHAP DE DOMMEL		

3.	In de toelichting wordt in paragraaf 4.3.1 beschreven dat 270m3 bergingsruimte mogelijk wordt gemaakt.	De dimensionering van de toe te voegen waterpartijen is aangepast zodat er nu (ruimschoots) aan de berekende 270m3 wordt voldaan.	Dimensionering is aangepast in paragraaf 4.3.1. afmetingen worden 25 m x 25 m x 0,5m. Talud 1:3. In zowel het inrichtingsplan als de plantoelichting (paragraaf 4.3.1) is aangegeven dat via aanleg van sloten en poelen ruimschoots aan de vereiste bergingscapaciteit wordt voldaan.
	GROEN & HEEM		
4.	Er is een Natura 2000 toets uitgevoerd. Deze toets wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.	Dit onderzoek is toegevoegd	Paragraaf 4.3.3. is aangepast. De resultaten van het onderzoek voortoets in kader wet natuurbescherming (juni 2017) zijn verwerkt in deze paragraaf. Deze paragraaf is daarmee geactualiseerd en gebaseerd op de meest recente regelgeving m.b.t. natuur (wet Natuurbescherming).
5.	Het financiële overzicht zal worden toegevoegd aan het landschapsplan.	Een financiële uitwerking is geen verplichting in kader landgoedregeling. Het gaat namelijk niet om hoeveel de inrichting kost maar of er voldoende natuur ontwikkeld wordt van voldoende kwaliteit. M.b.t. de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning ligt dit anders en zal wél een financiële onderbouwing nodig zijn om te onderbouwen dat de landschappelijke	In het inrichtingsplan is op pagina 53 een kostenbegroting opgenomen voor het omvormen van het populierenbos naar EHS-waardige natuur als onderdeel van het landgoed. In paragraaf 5.1 van de bestemmingsplantoelichting is gerefereerd aan de berekening in het inrichtingsplan.



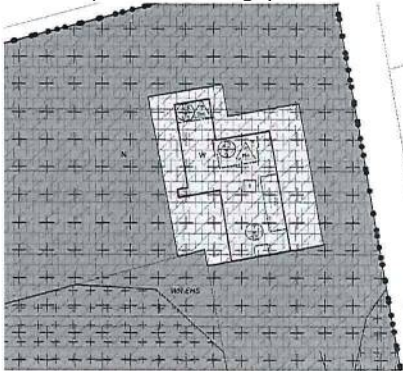
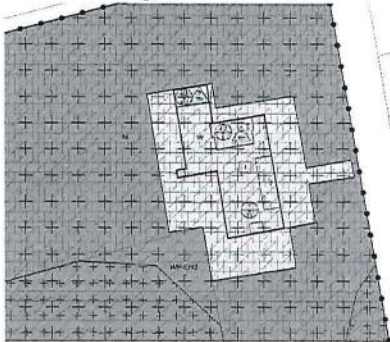
		kwaliteitsverbetering in verhouding is tot de berekende 20% meerwaarde. Deze onderbouwing zal worden gegeven en worden opgenomen in zowel het inrichtingsplan als de toelichting van het bestemmingsplan.	
6.	Een kaart wordt in het bestemmingsplan en inrichtingsplan toegevoegd waarin staat aangegeven hoeveel m2 natuur wordt toegevoegd, waar en wat voor natuur.	Het bestemmingsplan en inrichtingsplan is hierop aangepast	Op pagina 7 t/m 10 van het inrichtingsplan zijn de betreffende overzichten opgenomen. In het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.2 wordt het kaartje opgenomen.
	GEBR. VD HEIJDEN		
7.	Een kaart wordt in het bestemmingsplan en inrichtingsplan toegevoegd waarin staat aangegeven hoeveel m2 natuur wordt toegevoegd, waar en wat voor natuur.	Het bestemmingsplan en inrichtingsplan is hierop aangepast	Op pagina 7 t/m 10 van het inrichtingsplan zijn de betreffende overzichten opgenomen. In het bestemmingsplan in paragraaf 3.3.2 wordt het kaartje opgenomen.
8.	Er is een Natura 2000 toets uitgevoerd. Deze toets wordt bij het bestemmingsplan gevoegd.	Dit onderzoek is toegevoegd	Paragraaf 4.3.3. is aangepast. De resultaten van het onderzoek voortoets in kader wet natuurbescherming (juni 2017) zijn verwerkt in deze paragraaf. Deze paragraaf is daarmee geactualiseerd en gebaseerd op de meest recente regelgeving m.b.t. natuur (wet Natuurbescherming).

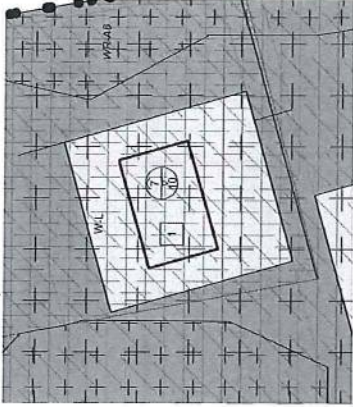
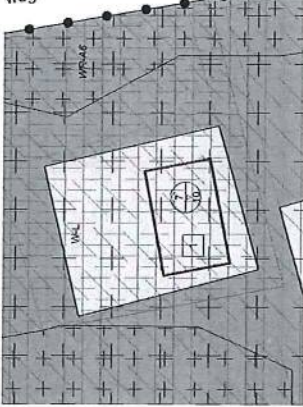
9.	Het financiële overzicht zal worden toegevoegd aan het landschapsplan.	Een financiële uitwerking is geen verplichting in kader landgoedregeling. Het gaat namelijk niet om hoeveel de inrichting kost maar of er voldoende natuur ontwikkeld wordt van voldoende kwaliteit. M.b.t. de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning ligt dit anders en zal wél een financiële onderbouwing nodig zijn om te onderbouwen dat de landschappelijke kwaliteitsverbetering in verhouding is tot de berekende 20% meerwaarde. Deze onderbouwing zal worden gegeven en worden opgenomen in zowel het inrichtingsplan als de toelichting van het bestemmingsplan.	In het inrichtingsplan is op pagina 53 een kostenbegroting opgenomen voor het omvormen van het populierenbos naar EHS-waardige natuur als onderdeel van het landgoed. In paragraaf 5.1 van de bestemmingsplantoelichting is gerefereerd aan de berekening in het inrichtingsplan.
		PLANREGELS	
		PROVINCIE	
1.	Artikel 5.3 zal worden aangepast zodat naar het Inrichtingsplan landgoedontwikkeling wordt verwezen.	De koppeling met het juiste inrichtingsplan wordt gelegd	Koppeling in artikel 5.3
2.	De planregels worden aangepast zodat alleen begrazing van de natuur mogelijk is.	Het hobbymatig agrarisch medegebruik regelen via een apart artikel 'medebestemming'.	Regel 3.1.1, sub b is geschrapt. Hierdoor vindt er ook een verschuiving plaats van de daarop volgende regels. Leden c, d, e, f, g, h worden respectievelijk b, c, d, e, f, g.
			Daarnaast wordt artikel 3.1.2

			toegevoegd: 3.1.2 Medebestemming De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 mede bestemd voor: a. hobbymatig agrarisch gebruik;
3.	De regels in artikel 7 worden afgestemd op de regels van de Verordening ruimte artikel 12.	afgestemd	Artikel 7.1
		Artikel 7.3.2 uit het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast aan artikel 12.1 lid 4 Vr.	Artikel 7.3.2: lid b en c worden verwijderd. Artikel 7.3.3: De in artikel 7 lid 3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen negatief effect optreedt ten aanzien van het waterbergend vermogen de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
4.	In de planregels wordt artikel 4.2.1 aangepast waardoor de inhoudsmaat van de Maastrichterweg 120 1700m ³ wordt en die aan de Maastrichterweg 128 600m ³ .	aangepast	Artikel 4.2.1: bouwvolumes zijn aangepast
5.	In artikel 7 wordt een voorrangsregeling opgenomen.	Vorrangsregeling toegevoegd in artikel 7.2.3	7.2.3 Voorrangsregeling Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de attentiegebieden EHS als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen

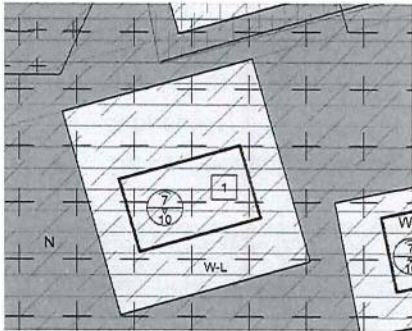
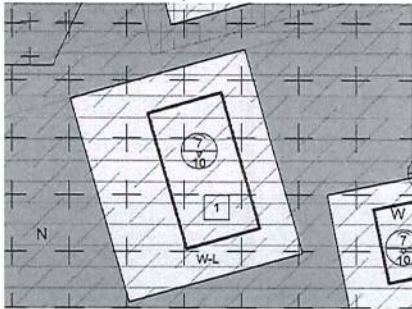
			prevaleert de bestemming Waarde – attentiegebied EHS.
	GEBR. VD HEIJDEN		
6.	in de regels wordt de verwijzing naar de juiste bijlage aangepast.	De koppeling met het juiste inrichtingsplan wordt gelegd	Koppeling in artikel 5.3
	ABAB		
7.	In de planregels wordt regel 4.1 lid e verwijderd.	Regel verwijderd	Regel is verwijderd. Hierdoor vindt er ook een verschuiving plaats van de daarop volgende regels. Leden f, g, h, i, j, k worden respectievelijk e, f, g, h,, i, j
8.	Artikel 4.2.2 lid b verwijderen.	Regel verwijderd	Artikel 4.2.2 lid b is verwijderd
9.	In de planregels wordt artikel 4.2.1 aangepast waardoor de inhoudsmaat van de Maastrichterweg 120 1700m3 wordt en die aan de Maastrichterweg 128 600m3.	aangepast	Artikel 4.2.1: bouwvolumes zijn aangepast
10	In de planregels wordt artikel 4.4.2 lid b aangepast. Het zinsdeel “met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon” wordt verwijderd.	Zinsdeel is verwijderd	artikel 4.4.2 lid b is aangepast. Het zinsdeel “met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon” is verwijderd.
11	Lid b in artikel 4.5.2 en 5.4.2 wordt verwijderd.	Regel 4.5.2, lid b wordt geschrapt	Regel is verwijderd. Hierdoor vindt er ook een verschuiving plaats van de daarop volgende regels. Leden c, d, e, f, g, h worden respectievelijk b, c, d, e, f, g.
	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN		
1.	Bestemmingsvlak Maastrichterweg 120	Het bestemmingsvlak voor de woning aan	Bestemmingsvlak



		Maastrichterweg 120 is aangepast en strak om de elementen gelegd die qua functies binnen dit vlak zouden moeten liggen. De aanpassing is met name aan de zuid- en oostzijde waarneembaar.	ontwerpbestemmingsplan:  Voorstel aanpassing bestemmingsvlak:  • De verbeelding is hierop aangepast • Het inrichtingsplan is hierop aangepast
2.	Bestemmingsvlak en bouwvlak landgoedwoning Noord	Dit bestemmingsvlak is aangepast tot een omvang van 3.000m ² . Het bouwvlak heeft	Bestemmingsvlak en bouwvlak ontwerpbestemmingsplan (circa

	dezelfde omvang behouden maar is dichtter naar het zandpad geprojecteerd om op deze manier meer achtertuin te creëren. Bovendien komt de woning hiermee geconcentreerder te liggen ten opzichte van de andere woningen en er sprake is van een betere clustering.	3.200m²):  Voorstel aanpassing bestemmingsvlak en bouwvlak (circa 3.000m²):  • De verbeelding is hierop aangepast • Het inrichtingsplan is hierop aangepast
--	--	---



3.	Bestemmingsvlak en bouwvlak landgoedwoning Zuid	Dit bestemmingsvlak is aangepast tot een omvang van 3.000m². Het bouwvlak heeft dezelfde omvang behouden maar is 90% gedraaid, zodat de positie van de woning ten opzichte van de andere bebouwing logischer wordt en er prive-ruimte achter de woning beter kan worden geborgd. Bovendien komt de woning hiermee geconcentreerder te liggen ten opzichte van de andere woningen en er sprake is van een betere clustering.	Bestemmingsvlak en bouwvlak ontwerpbestemmingsplan (circa 3.200m²)  Voorstel aanpassing bestemmingsvlak en bouwvlak (circa 3.000m²):  • De verbeelding is hierop aangepast • Het inrichtingsplan is hierop aangepast
----	---	---	--

4.	Vanwege de aanpassingen m.b.t. de bestemmings- en bouwvlakken, is het geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï voor de 2 nieuwe landgoedwoningen, geactualiseerd.	Actualiseren geluidsonderzoek	Het aangepaste geluidsonderzoek is als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting gevoegd. Daarnaast is paragraaf 4.3.4 van de plantoelichting aangepast.
----	---	-------------------------------	--

Valkenswaard,

de gemeenteraad voornoemd

de griffier,

drs. C. Miedema

de voorzitter,

drs. A.B.A.M. Ederveen.

