

Inspiraaknotitie ‘Maastrichterweg 120-128’, behorende bij besluit 7 februari 2017

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Maastrichterweg 120-128’ heeft gedurende een periode van vier weken, van 28 januari 2016 tot en met 24 februari 2016, ter inzage gelegen:

- bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard;
- bij het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft (tijdens openstellingstijden).

Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard Weekblad, het 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 op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Uit het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant en Waterschap is gebleken dat het voorontwerpbestemmingsplan wel aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, die worden hierna nader uitgewerkt. Daarnaast zijn nog vijf inspraakreacties ingediend.

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

1. Provincie Noord-Brabant, t.n.v. P.M.A. Van Beek, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch, verstuurd op 3 maart 2016, ontvangen op 3 maart 2016.

- a) *Wij stellen voor om de bestaande en vigerende burgerwoning en de om te zetten bedrijfswoning van het nu nog vigerende boomkweek- annex hoveniersbedrijf, buiten het landgoed te houden. Deze woningen met een maximale maatvoering van 600 kubieke meter achten wij niet in overeenstemming met de na te streven karakteristieke verschijningsvorm van allure die past bij de aard en het karakter van een landgoed. Deze woningen kunnen buiten de landgoederenregeling om, apart worden bestemd.*

De twee bestaande woningen maken integraal onderdeel uit van het landgoed, waarbij de woning van de Maastrichterweg 120 het “hoofdgebouw” is. De bedoeling van de woning aan de Maastrichterweg 128 is om deze woning op den duur ook om te zetten naar een kwalitatief hoogwaardige woning van allure. Ook de ontsluiting van de woning zal gewijzigd worden en via het landgoed verlopen. Echter, aangezien er nog huurders in wonen wordt de woning nu nog niet omgebouwd.

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 is juist ook hetgeen een landgoedinitiatief nastreeft. 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.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b) *–Omvang nieuwe natuur en omvang landgoed*
Per woongebouw van 1500 kubieke meter, dient een gebied van tenminste 2,5 hectare te worden aangewezen voor het realiseren van nieuwe natuur. Uitgaande van de twee landgoedwoningen (van in totaal 3000 kubieke meter) leidt dit tot een verplichting voor ontwikkeling van tenminste 5 hectare nieuwe natuur binnen een landgoed van tenminste

10 hectare omvang. Wij constateren dat het plan op dit punt niet voldoet aan de Verordening Ruimte. De bestaande EHS en het populierenbos met een vigerende natuurbestemming, tellen in dit kader niet mee als nieuwe natuur.

Er worden twee landgoedwoningen gerealiseerd waardoor er 5 hectare nieuwe natuur aangelegd dient te worden. Er is inderdaad bestaande EHS aanwezig binnen het plangebied, wat niet meetelt als nieuwe natuur. Echter, uit berekening blijkt dat het gaat om circa 1 hectare bestaand EHS-gebied. Het totale gebied is circa 11,5 hectare. Hieruit blijkt dat er nog voldoende ruimte is om de 5 hectare nieuwe natuur te realiseren.

Tevens stelt de Verordening ruimte in artikel 7.9 lid 2 sub a het volgende: “het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken”. Hieruit kan opgemaakt worden dat de bestaande ecologische hoofdstructuur in het landgoed qua omvang meegeteld kan worden.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c) –Ruimtelijk-functionele eenheid

Het is van belang dat het landgoed herkenbaar als ruimtelijk-functionele eenheid wordt ingericht, beheerd en in stand gehouden. Het plan mist de planologisch-juridische borging (via een aanduiding of dubbelbestemming) dat het landgoed als één ruimtelijk-functionele eenheid herkenbaar is.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast op dit punt. Op het gehele landgoed wordt een aanduiding gelegd zodat herkenbaar is welk gebied als landgoed wordt aangemerkt.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er wordt een aanduiding voor het landgoed opgenomen.

d) –Woongebouwen van allure/concentratie bebouwing

Het plan verantwoordt onvoldoende dat de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure krijgen en dat de omvang daarvan past bij de aard en het karakter van het landgoed. Er is geen sprake van concentratie van bebouwing maar van een verdichting tussen de gebouwen parallel aan de weg.

Bij het plan was een bijlage toegevoegd met daarin de uitwerking van het inrichtingsplan. Tevens waren er stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (ook in bijlage) waaraan voldaan moet worden. Aangezien de verantwoording als onvoldoende wordt gezien is het inrichtingsplan verder uitgewerkt met daarin de uitwerking van de verschijningsvorm van de woningen.

De concentratie van de bebouwing vindt plaats rondom de bestaande woning Maastrichterweg 128.

In de huidige situatie is sprake van twee plekken waar bebouwing aanwezig is, te weten nr. 120 én nr. 128. De stedenbouwkundige studie van SRO heeft hier op ingespeeld. Het concept in de studie is om het repeterende bebouwingspatroon aan de Maastrichterweg te respecteren. Mede op basis daarvan ligt het meer voor de hand om de bebouwing rondom nr. 128 te concentreren, zodat in vergelijking met de bebouwing aan nr. 120 (woning plus bijgebouwen) een soortgelijke concentratie van bebouwing ontstaat. Deze clustering zal in de tekeningen duidelijker worden uitgewerkt. Daarnaast zal worden aangegeven dat de entrees naar de

woningen (zowel bestaande op nr. 128 als de twee nieuw te realiseren landgoedwoningen) samenkomen op het zandpad. Hier ontstaat een soort plein van waaruit de woningen zijn te bereiken.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt.

e) Voorzieningen extensieve recreatie

Het plan beoogt een tweetal wandelpaden op een (beperkt) deel van het landgoed. Inzicht ontbreekt of feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.

De wandelpaden worden in het plan verder uitgewerkt. Tevens zal in een overeenkomst vastgelegd worden dat de wandelpaden openbaar toegankelijk blijven.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het inrichtingsplan worden verder uitgewerkt. Tevens wordt een overeenkomst opgesteld waaruit de openbaarheid blijkt.

f) - Aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed

Zowel in de plantoelichting als in het beeldkwaliteitsplan worden inrichtingsmaatregelen voorgesteld. Deze zijn niet concreet opgenomen in een samenhangend inrichtingsplan (bij het bestemmingsplan) en de zekerheid over daadwerkelijke uitvoering en instandhouding wordt gemist, ook in planologisch-juridische zin. Planartikel 6.4.1 behoeft aanpassing; tevens wordt verwezen naar een niet bestaand document.

Nu een concreet landschappelijk inrichtingsplan (met daarin een beschrijving van de natuurtypen, het beheer, de begroting en borging via een overeenkomst) ontbreekt, is een beoordeling van het plan op dit onderdeel niet mogelijk. Overigens is de provincie geen partij voor deze overeenkomst.

Het complete inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt met daarin inrichtingsmaatregelen, beschrijving van natuur, de begroting, beheer etc. Tevens zullen er regels in het bestemmingsplan opgenomen worden waaruit blijkt dat het natuurdeel van het landgoed gerealiseerd moet worden. Ook zal dit in een overeenkomst vastgelegd worden.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt. De regels van het bestemmingsplan zullen borgen dat de natuur gerealiseerd en beheerd wordt. Ook wordt er een overeenkomst opgesteld met daarin de borging.

g) - Huidig boomkweekbedrijf annex hovenier

Het is voor ons niet duidelijk of sloop van de huidige bedrijfsbebouwing plaatsvindt. Voor omzetting naar een burgerwoonbestemming attenderen wij u op de artikelen 3.1 Vr (zorgvuldig ruimtegebruik), 3.2 Vr (kwaliteitsverbetering landschap) en 7.7, 5e lid van de Vr.

Zowel de bedrijfswoning als de bijgebouwen worden niet gesloopt. Deze gebouwen zijn van zeer hoge kwaliteit. Het slopen van deze panden zou het plan niet ten goede komen. De

bijgebouwen blijven staan tegen de daartoe geldende regels. Om deze reden wordt er extra gecompenseerd in het landschap. De gebruikte methode staat uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt. Ook wordt de toegepaste methode uitgewerkt in het bestemmingsplan.

h) - Attentiegebied Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De plantoelichting stelt, zonder onderbouwing dan wel verantwoording, dat het plan voldoet aan provinciale beleidskaders voor deze gebieden. In dit kader constateren wij onder meer dat er wel een watertoets is uitgevoerd waarin wordt aangegeven dat de bebouwing hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Het plan bevat evenwel ook andere ontwikkelingen zoals aanleg en vergroting van vennen/poelen en verandering van sloten. Daadwerkelijk inzicht ontbreekt of het plan niet op gespannen voet staat met artikel 12.1,1e lid van de Vr.

Om te voorkomen dat de grondingrepen met betrekking tot het water schade aan het gebied toe brengen wordt op de verbeelding de aanduiding 'waarde-hydrologie' gelegd en in de regels wordt het bijbehorende artikel toegevoegd.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'waarde-hydrologie' gelegd en in de regels wordt het artikel 'waarde-hydrologie' toegevoegd.

Planregels

i) Landgoederenregeling/Algemene regels

- het begrip 'landgoed' is niet gedefinieerd;

- planartikel 3.1.2 onder 'c' regelt dat de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mede zijn bestemd voor voorlichting en educatie binnen bestaande bebouwing tot maximaal 100m². Binnen deze gebiedsbestemming bestaat evenwel geen bestaande bebouwing;

- planartikel 3.2.2 maakt bebouwing voor kleinschalig kamperen mogelijk. Op zich achten wij kleinschalig kamperen aanvaardbaar op een landgoed maar vanwege het ontbreken van bestaande bouwpercelen in de agrarische gebiedsbestemming bestaat strijdigheid met artikel 3.1 van de Vr;

- planartikel 4.1.1 geeft aan dat extensief grondgebonden (hobbymatig) agrarisch medegebruik is toegestaan, onder andere het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Een dergelijke activiteit kan op gespannen voet staan met de EHS en bepalingen van de Vr (landgoed en veehouderij).

Het begrip 'landgoed' zal worden opgenomen. De definitie komt overeen met de definitie in de Verordening ruimte: "ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos of overige natuur, al dan niet in combinatie met agrarische gronden, met daarin een geconcentreerde vorm van karakteristieke (woon)bebouwing".

De aangewezen gronden zullen geen bebouwing toestaan voor voorlichting en educatie. Dit artikel zal geschrapt worden.

Ook kleinschalig kamperen wordt uit de regels verwijderd. Deze mogelijkheid is niet van toepassing voor het landgoedplan.

Initiatiefnemer wil graag hobbymatig een paar paarden houden. Dit zal dan ook onderbouwd worden en in de regels vastgelegd worden.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 3.1.2 onder c en artikel 3.2.2 worden verwijderd. Tevens wordt het begrip 'landgoed' uitgewerkt.

j) Ecologische HoofdStructuur

- de planartikelen 13.1 onder 'b', 'd' en 'f' maakt realisering van niet voor bewoning bestemde gebouwen, zendmasten en bouwwerken voor reclaimedoeleinden mogelijk, ook binnen de EHS. Dergelijke voorzieningen staan haaks op de doelstellingen van de EHS zoals verwoordt in artikel 5 van de Vr.

Deze artikelen zijn niet noodzakelijk voor de realisering van het landgoed en worden om die reden dan ook verwijderd uit het bestemmingsplan. Wel worden er regels opgenomen om het kapelletje en de loopbruggen te realiseren.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De planartikelen 13.1 lid b, d en f worden verwijderd.

k) Attentiegebied Ecologische HoofdStructuur

- artikel 1 ontbeert een definitie van attentiegebied EHS en in artikel 8 is de bestemmingsomschrijving niet hierop toegesneden;
- de artikelen 3.4.1 onder 'e' en 4.4.1 onder 'd' maken in relatie met de artikelen 3.4.3 en 4.4.3, ingrepen in de grondwaterstand of de waterhuishouding onder voorwaarden mogelijk, anders dan voor natuurontwikkeling. Ook ingrepen voor natuurontwikkeling moeten afweegbaar worden gemaakt;

- in de artikelen 3.4.3 en 4.4.3 dient 'geen onevenredige afbreuk' vervangen te worden door 'geen negatief effect'. Voorts wijzen wij op enkele onjuiste verwijzingen in de regels van de artikelen 3 en 4;

- artikelen 8.2.2 onder 'b' en 8.3.3 spreken van 'rekening houden met de aanwezige waarden', respectievelijk 'geen onevenredige afbreuk' terwijl de Vr aangeeft dat er geen sprake mag zijn van 'een negatief effect'. Voorts wijzen wij ook hier op enkele onjuiste verwijzingen (artikel 8).

Er wordt een definitie van EHS opgenomen in artikel 1. Hierbij wordt aangesloten op de definitie gehanteerd in de Verordening ruimte: "gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding".

Artikelen 3.4.1 onder e en d worden aangepast waardoor ingrepen voor de natuurontwikkeling ook afweegbaar worden gemaakt.

Artikelen 3.4.3 en 4.4.3 worden aangepast. De verwijzingen worden aangepast.

Artikelen 8.2.2 onder b en 8.3.3. worden aangepast.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bovengenoemde artikelen worden aangepast.

l) Nader inzicht

- Beoogde bomenkap

Het plan maakt gewag van beoogde bomenkap. Redelijk inzichtelijk is gemaakt dat - met de uitwerking in een ecologisch werkprotocol - de effecten op de flora en fauna gering zullen zijn. Toch adviseren wij om nader inzicht te verschaffen over de omvang en locatie van deze bomenkap gezien de aanwezigheid van bestaande EHS binnen het plangebied.

Het inrichtingsplan is verder uitgewerkt. In dit inrichtingsplan staat opgenomen hoe het gebied wordt ingericht. Tevens staat opgenomen wat er gekapt zal worden. In het plan staat geen tekening opgenomen met aanduiding waar bomen worden gekapt. Wel hebben we in de tekst opgenomen dat het populierenbos wordt omgevormd. Dit is niet het perceeltje bos wat momenteel reeds als EHS is begrepsd. Verder staat duidelijk in de tekeningen aangegeven dat bestaand EHS behouden blijft

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt.

-Tweede deel ontwikkelingen

Het plan vermeldt een 'tweede deel van de beoogde ontwikkeling' waarin ruimte zal zijn voor medegebruik voor recreatief wandelen en fietsen. Informatie over dit tweede deel ontbreekt en de (openbare toegankelijkheid van de) recreatieve voorzieningen behoren van aanvang aan geborgd te zijn.

In de toelichting staat 'tweede deel van de beoogde ontwikkeling' beschreven. Hiermee wordt bedoeld op een aanvullende ontwikkeling op het landgoed, namelijk de extensieve recreatie in de vorm van wandelen en fietsen over het landgoed. Dit 'tweede deel' zal tekstueel aangepast worden, aangezien het om een totaal ontwikkeling gaat waarvan de extensieve dagrecreatie onderdeel uitmaakt. De openbare toegankelijkheid is vastgelegd in een overeenkomst. Tevens wordt er in het inrichtingsplan het padenplan verder uitgewerkt. In de toelichting zal het bestemmingsplan omtrent de recreatieve voorziening verder uitgewerkt worden.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan zal de recreatieve ontwikkeling op het landgoed verder beschrijven.

-Zendmasten/reclamewerken/kleinschalige bebouwing/paardenbakken

Wij zijn benieuwd in hoeverre dergelijke voorzieningen bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor het landgoed.

Deze bouwwerken zullen niet meer mogelijk gemaakt worden. De bouwmogelijkheid zal verwijderd worden. Echter, de bouwmogelijkheden voor het kapelletje en de paardenbakken zullen in stand worden gehouden.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bouwmogelijkheden worden geschrapt.

2. Waterschap de Dommel, t.n.v. Hanne Baudoin, Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel, verstuurd 22 februari 2016, ontvangen 22 februari 2016.

- a) *Attentiegebied EHS: dit plan voegt verharding toe in een Keur attentiegebied. Gezien de omvang van de nieuwe verharding (tussen de 2000 en 10.000 m²) zijn hierop de algemene regels van de keur van toepassing.*

De Keur zal worden toegepast.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b) *Voldoende hoog bouwpeil: ik adviseer om voor de nieuwbouw woningen minimaal hetzelfde bouwpeil aan te houden als dat van de bestaande naastgelegen bebouwing. Dit om grondwater overlast te voorkomen.*

In het ontwerp zal zoveel mogelijk met het advies rekening gehouden worden.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- c) *Provinciaal waterbeleid: in de toelichting wordt verwezen naar het Provinciaal Waterplan “Waar water werkt en leeft”. Dit beleidsstuk is vervangen door het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021. Ik adviseer u de toelichting hierop aan te passen.*

De toelichting wordt aangepast. Het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 wordt toegepast.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 toegepast.

- d) *Waterschap beleid: ik adviseer u in de toelichting te verwijzen naar het beleid van het waterschap. Het Waterbeheerplan “Waardevol water” (2016-2021) en de Keur zijn hierbij het belangrijkste. (zie bijlage voor standaard tekst over het Waterbeheerplan).*

Het Waterbeheerplan ‘Waardevol water’ en de Keur worden in de toelichting opgenomen.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt het Waterbeheerplan en de Keur toegepast.

- e) *Bestaande bebouwing: alhoewel dit bestemmingsplan gericht is op het mogelijk maken van de nieuwe landschapsontwikkeling, valt de reeds aanwezige bebouwing ook binnen het plangebied. Ik adviseer u ook de hydrologische gegevens van de bestaande bebouwing op te nemen in de waterparagraaf. (bestaande verharding, manier van verwerking hemelwater en vuilwater) Wellicht is er in het kader van deze ontwikkeling nog een hydrologisch voordeel te behalen voor de bestaande functies.*

De hydrologische gegevens zijn niet opgenomen. In de waterparagraaf worden de hydrologische gegevens van de bestaande bebouwing opgenomen.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De waterparagraaf wordt uitgebreid met de hydrologische gegevens van de bestaande bebouwing.

- f) *Hemelwaterberging: hemelwater wordt op eigen perceel geborgen en geïnfiltreerd. De berekening voor de benodigde berging is enkele jaren oud. Conform de nu geldende normen is er geen 215m³ maar 270m³ hemelwaterberging nodig. Ik adviseer u hiermee rekening te houden bij de verdere uitwerking. Binnen het plangebied is er overigens voldoende ruimte om de berging zonder problemen te realiseren.*

De hemelwaterberging wordt opnieuw bekeken. Indien 270m³ waterberging nodig is zal dit aangepast worden in het bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De berekening van de benodigde hemelwaterberging wordt aangepast.

- g) *Riool: er hebben de laatste jaren meerdere ontwikkelingen plaatsgevonden langs de Maastrichterweg. Ik wijs u op het risico dat hierdoor de gemeentelijke riolering mogelijk teveel belast wordt.*

Dit risico is bekend en wordt verder in de procedure afgestemd met de gemeente.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- h) *Begrippenlijst: Ik adviseer u in de begrippenlijst het begrip “waterhuishoudkundige voorzieningen” aan te passen naar “water en waterhuishoudkundige voorzieningen”. U kunt de volgende toelichtende tekst hanteren voor dit begrip: “Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.”.*

Het begrip ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ wordt aangepast in het begrip ‘water en waterhuishoudkundige voorzieningen’. De toelichtende tekst zoals hierboven staat beschreven wordt opgenomen.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het begrip wordt aangepast.

- i) *Artikel 8.2.2.c: Ik adviseer deze regel aan te passen naar “vooraf advies is gevraagd aan het waterschap” in plaats van “een onafhankelijke deskundige”.*

De tekst ‘een onafhankelijke deskundige’ wordt aangepast in ‘aan het waterschap’.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De tekst wordt aangepast.

- j) *Artikel 8.3.4: In dit artikel wordt verwezen naar artikel 9, lid 3.3. Dit artikel 9, lid 3.3 maakt echter geen deel uit van dit bestemmingsplan.*

De verwijzing in artikel 8 naar artikel 9 wordt aangepast. Dit geldt voor meerdere artikelen van 8.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verwijzingen in artikel 8 worden aangepast.

3. De heer P. Arts, Korenstraat 3, 5554 JS Valkenswaard, verstuurd 12 februari 2016, ontvangen 15 februari 2016.

Op de verbeelding is te zien dat er rond de nieuwe bouwwerken de grond agrarisch met waarde is. Achter de bouwwerken is het natuur. Zowel de agrarische grond als de natuur is getekend over het openbare pad. Mijn vraag is of dit zomaar kan? Het pad wordt door mij gebruikt als toegangsweg naar mijn perceel. Ik kan dit ook bereiken via De Hoeve, maar dat pad is zeer slecht. Ook via de Taamvenhoeve is het pad heel slecht. Meerdere mensen maken van dit pad gebruik.

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 is onderdeel 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 zal overigens ook in een overeenkomst worden opgenomen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. N. Van den Honing-Van de Vegt, Klinkersstraat 16, 5552 BP Valkenswaard, verstuurd 12 februari 2016, ontvangen 15 februari 2016.

Op de verbeelding is te zien dat de rond de nieuwe bouwwerken de grond agrarisch met waarde is. Achter de bouwwerken is het natuur. Zowel de agrarische grond als de natuur is getekend over het huidige pad. Mijn vraag is of dit zomaar kan? Het pad wordt door mij gebruikt als toegangsweg naar mijn perceel. Ik kan dit ook bereiken via De Hoeve, maar dat pad is zeer slecht. Ook via de Taamvenhoeve is het pad heel slecht. Meerdere mensen maken van dit pad gebruik.

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 is onderdeel 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 zal overigens ook in een overeenkomst worden opgenomen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**5. Gebr. F&G Van der Heijden, Westerhovenseweg 2, 5551 AD Dommelen,
verstuurd 22 februari 2016, ontvangen 22 februari 2016.**

- a) *Zoals ter inzage gelegd voldoet het voorontwerpbestemmingsplan totaal niet aan het doel dat wordt nagestreefd met het aanleggen van een landgoed. Het te realiseren landgoed is niet aaneengesloten gelegen en voldoet niet met hetgeen men wil realiseren aan woningbouw op een landgoed.*

Het landgoed is een aaneengesloten geheel. De gronden zijn aaneengeschakeld en vormen hierdoor voldoende hectare grond om gebruik te kunnen maken van de landgoedregeling zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- b) *Er staan al twee woningen op het beoogde landgoed, dat is het aantal dat volgens de richtlijnen toelaatbaar is. Om deze redenen dienen de twee te realiseren nieuwe woningen te vervallen.*

Er is een plan om een gebied van 11,5 hectare om te vormen naar een landgoed. Binnen die 11,5 hectare worden de reeds aanwezige woningen integraal meegenomen. Gelet op de hoeveelheid te ontwikkelen nieuwe natuur, mogen er 2 nieuwe landgoedwoningen worden toegevoegd.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- c) *De beoogde twee nieuwe woningen tasten de ecologische hoofdstructuur ernstig aan. Dit is niet toelaatbaar.*

Binnen het plangebied is slechts een relatief klein bosperceel (omvang circa 1 hectare) aangemerkt als EHS. Dit perceel wordt in het landgoedplan behouden en versterkt. Het nieuwe landgoed heeft als doel om op (vanuit ecologie (en recreatie)) strategische plekken nieuwe natuur toe te voegen. Deze toevoeging van natuur zorgt voor versterking van de ecologische waarden in de omgeving. De toe te voegen natuur dient EHS-waardig te zijn. Er wordt dus EHS-waardige natuur toegevoegd i.p.v. dat er EHS wordt aangetast. De beoogde woningen worden dusdanig geprojecteerd (geclusterd) dat er geen negatieve effecten zijn t.o.v. de reeds bestaande als de toe te voegen ecologische waarden.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- d) *De bereikbaarheid van ons perceel gelegen achter het landgoed vanaf de Maastrichterweg gezien vervalt over de nu bestaande openbare weg. Uiteraard hebben we hier grote bezwaren tegen. De openbare weg vanaf de Maastrichterweg dient een Openbare weg te blijven en mag niet tot het landgoed gerekend worden.*

Het pad dat op de verbeelding is opgenomen is in eigendom van de gemeente. Dit pad maakt wel deel uit van het plangebied en is onderdeel 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 zal overigens ook in een overeenkomst tussen gemeente en de

initiatiefnemer van het landgoed worden opgenomen. Daarnaast zullen meer paden toegevoegd worden die eveneens openbaar toegankelijk zijn. Dit is tevens ook een vereiste voor een landgoed dat valt onder de landgoedregeling.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

e) Het plan bevat niet de allure van een landgoed en vertoont geen onderlinge samenhang van hetgeen vereist voor een landgoed. Het is aan weerszijde van de openbare weg gelegen. Het maakt geen samenhangend geheel van woningbouw mogelijk en tast de aanwezige ecologische hoofdstructuur ernstig aan tussen de Malpie en de Brugse Heide.

Het plan met daarbij behorende inrichting is verder uitgewerkt in de documenten. Hieruit is duidelijker te halen hoe de inrichting, met de daar bijbehorende allure, eruit komt te zien. Uit de stukken is ook duidelijker te halen dat er wel degelijk sprake is van een samenhangend geheel. De stedenbouwkundige visie en het landschappelijk inrichtingsplan geven hier meer inzicht in. De woningen zijn zoveel mogelijk geclusterd. Er is gekozen om de clustering voornamelijk te leggen rondom Maastrichterweg 128.

In de huidige situatie is sprake van twee plekken waar bebouwing aanwezig is, te weten nr. 120 én nr. 128. De stedenbouwkundige studie van SRO heeft hier op ingespeeld. Het concept in de studie is om het repeterende bebouwingspatroon aan de Maastrichterweg te respecteren. Mede op basis daarvan ligt het meer voor de hand om de bebouwing rondom nr. 128 te concentreren, zodat in vergelijking met de bebouwing aan nr. 120 (woning plus bijgebouwen) een soortgelijke concentratie van bebouwing ontstaat. Deze clustering zal in de tekeningen duidelijker worden uitgewerkt. Daarnaast zal worden aangegeven dat de entrees naar de woningen (zowel bestaande op nr. 128 als de twee nieuw te realiseren landgoedwoningen) samenkomen op het zandpad. Hier ontstaat een soort plein van waaruit de woningen zijn te bereiken. Hierdoor ontstaat een samenhangend geheel van de woningbouw.

Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat er geen sprake is van aantasting van de ecologische hoofdstructuur. Sterker nog, door het realiseren van nieuwe natuur wordt de ecologische hoofdstructuur zelfs vergroot en ontstaat er een kwalitatieve toevoeging van natuur. Zie tevens beantwoording onder c.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het inrichtingsplan wordt verder uitgewerkt waardoor de plannen concreter beschreven worden.

e) Het plan omvat geen enkele maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving en beoogd alleen maar bouwen en aantasting van de ecologische hoofdstructuur.

De maatschappelijke meerwaarde van dit plan komt terug in de recreatieve aard van het landgoed en de ecologische versterking van de natuur. Door het realiseren van nieuwe natuur wordt de ecologische hoofdstructuur zelfs vergroot en ontstaat er een kwalitatieve toevoeging van natuur. Het landgoed dient openbaar toegankelijk te zijn, zodat mensen kunnen wandelen en recreëren in de natuur. Er worden dan ook paden aangelegd op het landgoed. Deze ontwikkeling voorziet in nieuwe natuur en recreatie wat zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- f) *Het plan bevat reeds vier hectare bestaand natuurgebied en maar 7 hectare landbouwgrond van de tien hectare extra natuur die vereist worden bij een nieuw te realiseren landgoed.*

In de Verordening ruimte is het volgende opgenomen: “ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;”

Daaruit blijkt dat er bij twee nieuwbouw woongebouwen 5 hectare nieuwe natuur aangelegd dient te worden. Het plan voldoet hier aan. In de Verordening ruimte staat tevens aangegeven dat EHS onderdeel mag uitmaken van het landgoed. Er is, anders dan inspreker aangeeft, één hectare EHS aanwezig. Er is dus voldoende grond aanwezig om het landgoedverzoek te mogen realiseren. Om dit te verduidelijken zal dit in het bestemmingsplan uitvoeriger worden beschreven.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting wordt uitvoerig omschreven dat het plan voldoet aan de voorwaarden van de Verordening ruimte.

- g) *Aan de voorwaarde dat 90% van het nieuwe landgoed openbaar toegankelijk moet zijn kan niet worden voldaan. Zeker niet als men het bestaande hekwerk laat zoals het nu is en ook de manier zoals de woningbouw nu is weergegeven in het voorontwerp.*

De voorwaarde dat 90% van het landgoed openbaar toegankelijk moet zijn betreft geen voorwaarde op basis van de Verordening ruimte. Uiteraard zal het landgoed zoveel mogelijk openbaar toegankelijk worden gemaakt, waarbij rondom de bestaande en nieuw te realiseren woningen rekening wordt gehouden met privacy.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- h) *De tussen onze percelen gelegen aanwezige ontwateringssloot dient in stand te blijven en op orde gehouden te worden en dus ook aan weerszijde bereikbaar te blijven.*

De ontwatering in het gebied dient in stand te blijven. Hier zal rekening mee worden gehouden in het plan. Aanvullend daarop ligt de ontwateringssloot op gemeenteground en zal dus niet zomaar aangepast kunnen worden. Aan weerszijden dient de sloot toegankelijk te blijven. Aangezien een groot deel van het landgoed openbaar toegankelijk is, ook rondom het gebied van de ontwateringssloot, blijft de sloot aan weerszijde bereikbaar.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- i) *Verder is het overheidsbeleid inbreiding voor uitbreiding*

De landgoedregeling is ontwikkeld met als doel om meer kwaliteit in het buitengebied te brengen. In ruil voor een forse investering in het verbeteren van de ecologische ,

landschappelijke en recreatieve waarden, mogen landgoedwoningen worden ontwikkeld als integraal onderdeel van het totale landgoedplan. Voor een dergelijke ontwikkeling is de regel inbreiding voor uitbreiding niet van toepassing.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- j) *Bij de inleiding op 2.2 wordt vermeld dat de zeven percelen (K49, K 50, K86, K830, K831, K833 en K834) eigendom zijn van het toekomstige landgoed Rustenburg. Is daar het perceel van de openbare weg ook bij?*

Nee

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- k) *De gronden in zone 2 worden aangewezen voor natuur waarop niet gebouwd mag worden zoals in de toelichting wordt vermeld dus ook geen kapel en loopbruggen.*

In deze bestemming mag inderdaad niet gebouwd worden. Echter, in de regels is er een speciale aanduiding opgenomen om de kapel wel mogelijk te maken. De loopbruggen worden toegestaan omdat dit de recreatieve waarde vergroot. Ter verduidelijking zal dit ook nog in artikel 4 opgenomen worden.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 4.1.1 wordt opgenomen dat er in de bestemming 'natuur' een kapel is toegestaan op de locatie waar de aanduiding ligt. Tevens worden de loopbruggen in de bestemming 'natuur' toegestaan.

- l) *Van de gronden in zone 3 is reeds een woning aanwezig. Deze wordt niet genoemd in de toelichting.*

Er is in zone 3 een woning aanwezig. Deze is wel genoemd in de toelichting. Zie pagina 10 onder zone 3, de laatste regel.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- m) *Het plan voldoet niet aan een zorgvuldig ruimtegebruik. M.a.w. onnodige aantasting ecologische hoofdstructuur en wirwar van bebouwing in het gebied, dat het doel van een landgoed helemaal mist. En er wordt ook geen gebruik gemaakt van een reeds bestaand bouwperceel.*

Zie tevens de reactie onder c. en e.

Zoals eerder is aangegeven blijkt uit het flora en fauna onderzoek dat er geen sprake is van aantasting van de ecologische hoofdstructuur. Sterker nog, door het realiseren van nieuwe natuur wordt de ecologische hoofdstructuur zelfs vergroot en ontstaat er een kwalitatieve toevoeging van natuur.

Er hoeft geen gebruik gemaakt te worden van het bestaande bouwperceel. Overigens, wordt er gebruikt gemaakt van twee bestaande bouwpercelen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- n) Artikel 5 Ecologische hoofdstructuur. in dit artikel wordt aangegeven dat een perceel bos aanwezig is van circa 1.150m² die aangeduid is als ecologische hoofdstructuur. Dit moet zijn 11.500m² en het is reeds een bestaande ecologische hoofdstructuur.*

Er staat in de toelichting dat er circa 1.150m² bos aanwezig is. Dit is incorrect en wordt aangepast. Volgens onze gegevens gaat het om 9.550m². Dit zal dan ook worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op pagina 18 van de toelichting wordt het aantal m² aangepast.

- o) Met de voorgestelde woningbouw worden de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur negatief beïnvloedt.*

Zoals al in eerder is aangegeven is blijkt uit het flora en fauna onderzoek dat er geen sprake is van aantasting van de ecologische hoofdstructuur. Sterker nog, door het realiseren van nieuwe natuur wordt de ecologische hoofdstructuur zelfs vergroot en ontstaat er een kwalitatieve toevoeging van natuur.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- p) Van een zoveel mogelijk geconcentreerde op te richten bebouwing, zoals het bestemmingsplan eist is totaal geen sprake.*

De woningen zijn zoveel mogelijk geclusterd. Er is gekozen om de clustering voornamelijk te leggen rondom Maastrichterweg 128.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

- q) Mocht het realiseren van het landgoed Rustenburg voor onze eigendommen planschade veroorzaken dienen deze geregeld te zijn, voordat het landgoed onherroepelijk wordt.*

Planschade kan geclaimd worden, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden. In de Wro staat opgenomen dat twee procent van de vermindering van de waarde voor rekening van de aanvrager blijft.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

19. Verder dienen er ook nadat het landgoed gerealiseerd zou mogen worden geen aanpassingen plaatsvinden aan de bestaande uitgangssituatie.

In zowel de regels van het bestemmingsplan als een overeenkomst worden er voorwaarden opgenomen om het landgoed na realisatie in beheer en onderhoud te voorzien. Op deze manier blijft de uitgangssituatie in stand.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

6. A. Vossen, Hobosstraat 20, 3900B Overpelt, België, verstuurd onbekend, ontvangen 24 februari 2016.

Op de verbeelding is te zien dat de rond de nieuwe bouwwerken de grond agrarisch met waarde is. Achter de bouwwerken is het natuur. Zowel de agrarische grond als de natuur is getekend over het huidige pad. Mijn vraag is of dit zomaar kan? Het pad wordt door mij gebruikt als toegangsweg naar mijn perceel. Ik kan dit ook bereiken via De Hoeve, maar dat pad is zeer slecht. Ook via de Taamvenhoeve is het pad heel slecht. Meerdere mensen maken van dit pad gebruik.

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 is onderdeel 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 zal overigens ook in een overeenkomst worden opgenomen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. ZLTO, t.n.v. A.H. Scheepers, Strijpersestraat 73, 5595 GB Leende, verstuurd 23 februari 2016, ontvangen 24 februari 2016.

- a) *De commissie RO Valkenswaard van onze ZLTO afdeling vraagt u met klem om bij de ontwikkeling van de plannen rekening te houden met de rechten en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven en de daarbij horende vergunningen. Het kan niet zo zijn dat de plannen in de toekomst een belemmering vormen voor de ontwikkeling van bestaande (agrarische) bedrijven in de directe omgeving. De omzetting van agrarisch bedrijf naar burgerwoning kan namelijk voor een enorme impact zorgen. In dit kader wijzen wij u op de mogelijkheden die de bestemming plattelandswoning in dergelijke gevallen kan brengen.*

De gemeente Valkenswaard poogt alle belangen in het buitengebied zo goed mogelijk te behartigen, zo ook van de agrarische bedrijven. Om deze reden is er dan ook gekeken naar de omliggende agrarische bedrijven. Bij het bestemmingsplan is een geuronderzoek toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen belangen van omliggende bedrijven worden geschaad. Dit onderzoek is door een ander extern bureau gecontroleerd. Zij zijn akkoord gegaan met deze conclusie. De omzetting van 'agrarisch' naar 'wonen' levert in dit geval dus geen problemen op van omliggende bedrijven.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- b) *Daarnaast moet er in onze ogen rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van het gebied. Voor onze agrariërs is het van belang dat de percelen via de openbare weg goed bereikbaar zijn en blijven.*

Het pad dat op de verbeelding is opgenomen is in eigendom van de gemeente. Dit pad maakt wel deel uit van het plangebied en is onderdeel 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 zal overigens ook in een overeenkomst worden opgenomen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- c) *In het plan wordt aangegeven dat de ontwikkelingen geen impact hebben op de agrarische bedrijven in de omgeving, dan wel op de bereikbaarheid van het gebied. Kijkende naar de uitgangspunten van het plan is dit vanuit ons oogpunt niet correct getoetst en vormen de plannen in enkele opzichten wel degelijk een belemmering voor de (agrarische) bedrijven in de directe omgeving.*

Zie tevens reactie 7a. Zowel het externe bureau dat het rapport heeft opgesteld als een ander extern bureau heeft geconcludeerd dat er geen belemmeringen ontstaan voor agrarische bedrijven in de omgeving. Aangezien er bij de inspraakreactie ook geen aanvullende gegevens zijn toegevoegd die anders aantonen, kunnen wij dan ook niet anders concluderen dan dat er correct is getoetst en dat er geen problemen ontstaan.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.