

**Bestemmingsplan
“Maastrichterweg 120-128”**

TOELICHTING



Gemeente Valkenswaard

Bestemmingsplan

“Maastrichterweg 120-128”

TOELICHTING

Status: vastgesteld

Datum vaststelling: 28 november 2019

Gegevens opdrachtgever

Naam : Dhr. Van Boldrik
Adres : Maastrichterweg 120
Postcode : 5556 VA
Plaats : Valkenswaard

Gegevens adviesbureau

Naam : Van Gessel Advisering
Contactpersoon : M.H.H. van Gessel
Adres : Koornstraat 5
Postcode : 5341 BP
Plaats : Oss
Telefoon : 06 55882217
e-mail : mvgessel@vangessel-advies.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1.	Aanleiding en doel	7
1.2.	Plankarakter	7
1.3.	Opbouw bestemmingsplan	7
2.	PLANGEBIED	9
2.1.	Inleiding	9
2.2.	Situering	9
2.3.	Bestaande juridische regeling	9
3.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	13
3.1.	Inleiding	13
3.2.	Rijksbeleid	13
3.2.1.	Nota Ruimte	13
3.3.	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3.1.	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	14
3.3.2.	Verordening ruimte Noord-Brabant	15
3.3.3.	Brabantse omgevingsvisie en interim omgevingsverordening	26
3.4.	Waterschapsbeleid	28
3.4.1.	Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water'	28
3.4.2.	Keur Waterschap De Dommel 2015	29
3.5.	Gemeentelijk beleid	30
3.5.1.	Structuurvisie Valkenswaard 2011	30
3.5.2.	Woningbouwafspraken i.r.t. ladder duurzame verstedelijking	33
3.5.3.	Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard	33
3.5.4.	Welstandsbeleid	34
4.	BESTAANDE SITUATIE	37
4.1.	Bestaande ruimtelijke kwaliteit	37
4.2.	Bestaande functionele kwaliteit	39
4.3.	Fysieke milieuwaarden	39
4.3.1.	Water	40
4.3.2.	Bodem	44
4.3.3.	Flora en fauna	45
4.3.4.	Akoestiek	48
4.3.5.	Geur	49
4.3.6.	Luchtkwaliteit	51
4.3.7.	Externe veiligheid	52
4.3.8.	Bedrijven en milieuzonering	53
4.3.9.	Kabels en leidingen	54
4.4.	Historische kwaliteit	55
4.4.1.	Archeologie	55
4.4.2.	Monumenten	56

5.	PLANBESCHRIJVING	57
5.1.	Stedenbouwkundig plan	57
6.	UITVOERINGSASPECTEN	65
6.1.	Handhaving	65
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	66
6.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
7.	JURIDISCHE REGELING	67
7.1.	Algemeen	67
7.2.	Inleidende regels	67
7.3.	Bestemmingsregels	67
7.4.	Algemene regels en overgangs- en slotregels	69
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	71

BIJLAGEN

1. Inrichtingsplan landgoedontwikkeling
2. Bodemonderzoek
3.
 - a. Ecologische quickscan
 - b. Voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming
 - c. Aeries berekening
4. Akoestisch onderzoek
5. Geuronderzoek
6. Archeologisch onderzoek
7. Watertoets
8. Kapelontwerp
9. Nota van inspraak en vooroverleg
10. Zienswijzennota
11. Raadsbesluit 26-10-2017
12. Amendement (behorende bij raadsbesluit)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Familie Van Boldrik is eigenaar van het agrarisch bedrijf aan Maastrichterweg 120 te Valkenswaard. Ze exploiteert ter plaatse een boomkwekerij annex hoveniersbedrijf (Rustenburg Valkenswaard BV). Op de bedrijfslocatie zijn een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning aanwezig.

Familie Van Boldrik heeft het naastgelegen perceel Maastrichterweg 128 aangekocht. Op dit perceel is een (burger)woonhuis met bijgebouwen aanwezig.

Het idee is om de gronden aan Maastrichterweg 120 en 128 samen te voegen en in te zetten voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Onder de naam 'landgoed Rustenburg' is het de wens om, op basis van de (provinciale) landgoedregeling, natuur te ontwikkelen in combinatie met het toevoegen van 2 nieuwe landgoedwoningen. De thans bestaande woningen worden geïntegreerd in het nieuwe landgoed. De agrarische bedrijfswoning aan Maastrichterweg 120 wordt in dat kader omgezet naar een burgerwoning.

De beoogde landgoedontwikkeling past niet binnen het thans geldende bestemmingsplan Buitengebied. Middels een herziening van dit bestemmingsplan kan de voor het landgoedplan benodigde planologische ruimte geboden worden. Hiertoe dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Hetgeen voorligt betreft de toelichting van dit (nieuwe) bestemmingsplan 'landgoed Rustenburg'.

In de vergadering van 26 oktober 2017 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Maastrichterweg 120-128' vast. In het kader van de beroepsprocedure oordeelde de Raad van State dat één planonderdeel (in relatie tot kwaliteitsverbetering) onvoldoende in de planregels werd verankerd. In voorliggend plan is deze tekortkoming gerepareerd.

1.2. Plankarakter

Op onderdelen wijkt het beoogde plan af van het geldende planologische regime en is er sprake van een ontwikkelingsgericht karakter. De herziening heeft in hoofdzaak betrekking op een wijziging van de vigerende agrarische gebiedsbestemming naar een passende bestemming ten behoeve van de ontwikkeling van een landgoed. Deze ontwikkeling bestaat enerzijds uit het toevoegen van nieuwe natuur. Anderzijds richt het zich op de realisatie van 2 (nieuwe) landgoedwoningen. Tevens dienen de bestaande agrarische gebouwde objecten alsmede de woning aan Maastrichterweg 128 een passende bestemming te krijgen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de verschillende planonderdelen in onderlinge samenhang een planologisch-juridische vertaling krijgen.

1.3. Opbouw bestemmingsplan

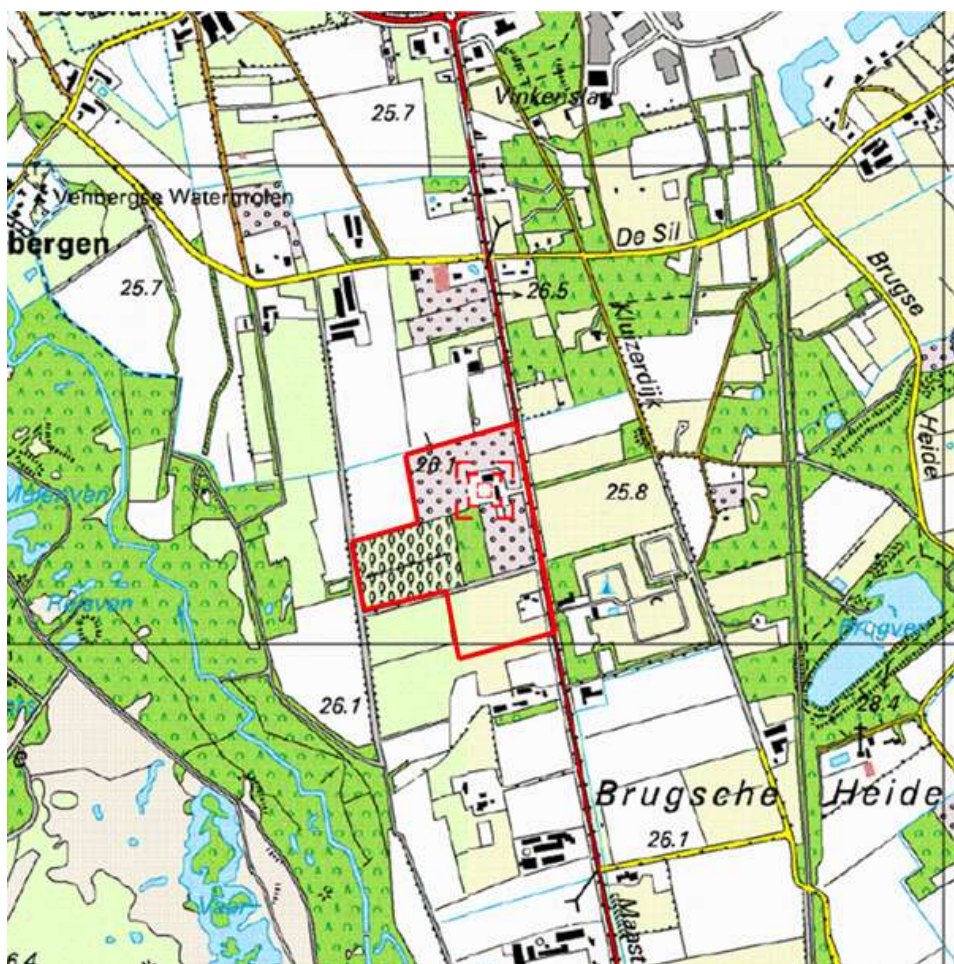
Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- **deel 1**, toelichting: in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven.

- **deel 2**, planregels: dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven.
- **deel 3**, verbeelding: dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben.

Wat voorligt betreft deel 1: de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader is gepresenteerd. Hoofdstuk 4 beschrijft de bestaande situatie alsmede de fysieke milieuwaarden en de historische kwaliteit van het plangebied en haar omgeving. Daarnaast komen de diverse relevante planologische (omgevings)aspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt het beoogde ontwikkelplan beschreven. Hoofdstuk 6 richt zich op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 bevat de juridische toelichting waarbij voor elke bestemming een toelichtende omschrijving de regels nader uitlegt. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de gevolgde procedure beschreven.

De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.



Figuur 1: plangebied

2. PLANGEBIED

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Tevens wordt voor het plangebied de bestaande juridische regeling omschreven.

2.2. Situering

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Valkenswaard, ten zuiden van de kern Valkenswaard. De percelen waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, zijn kadastraal bekend:

- Valkenswaard, K, 49
- Valkenswaard, K, 50
- Valkenswaard, K, 85
- Valkenswaard, K, 86
- Valkenswaard, K, 830
- Valkenswaard, K, 831
- Valkenswaard, K, 833
- Valkenswaard, K, 834

Behalve perceel K85 (eigendom gemeente Valkenswaard) zijn alle bovengenoemde percelen in eigendom van landgoed Rustenburg en kennen een gezamenlijke oppervlakte van 10,944 hectare.



Figuur 2: plangebied op luchtfoto

2.3. Bestaande juridische regeling

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

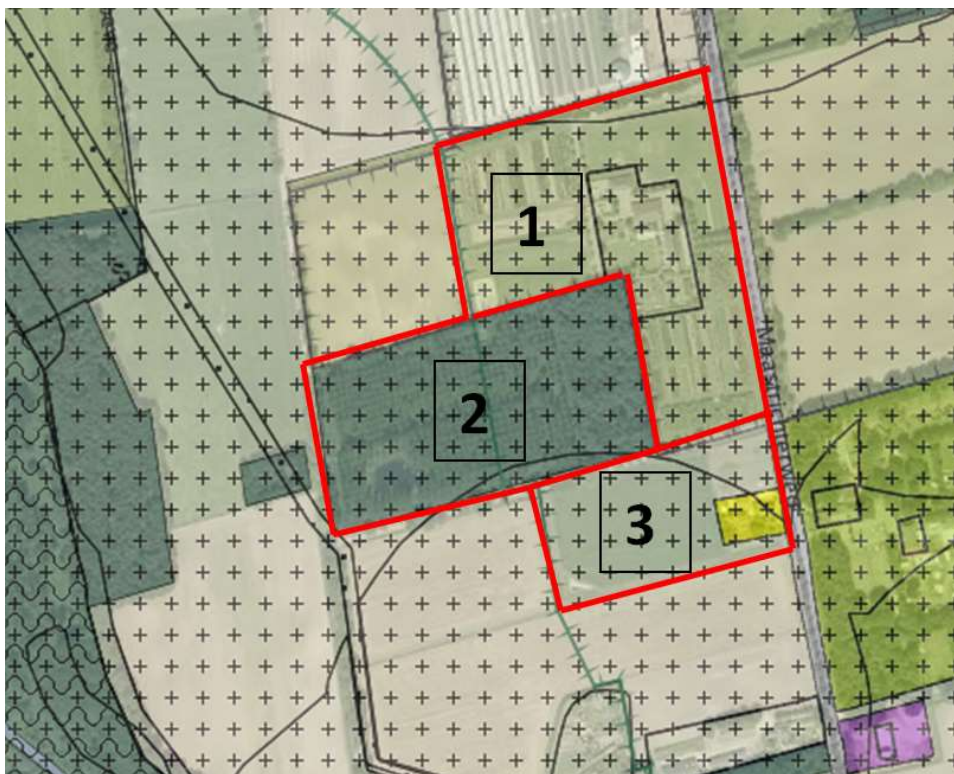
Het vigerende bestemmingsplan dat met het onderhavige bestemmingsplan wordt herzien, betreft het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit plan werd 27 juni 2013 vastgesteld en is op 20 mei 2015 (gedeeltelijk) onherroepelijk geworden. Gelet op

de beroepsprocedure is het plan nog niet onherroepelijk geworden. Wel is het plan op onderdelen in werking getreden.



Figuur 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied diverse bestemmingen. Figuur 3 laat een uitsnede zien van de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied. Gelet op de vigerende bestemmingen, is het plangebied in 3 zones in te delen, zie daarvoor figuur 4. Aan de hand van deze zones, wordt hierna aangegeven welke bestemmingen binnen het plangebied aan de orde zijn.



Figuur 4: zone-indeling plangebied m.b.t. bestemmingen

Voor zone 1 gelden de volgende bestemmingen:

- Agrarisch met waarden: de gronden kunnen agrarisch geëxploiteerd worden, aanwezige natuur- en landschappelijke waarden dienen zoveel als mogelijk te worden behouden. Binnen het bouwvlak mogen agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht. Ook mag er één (agrarische) bedrijfswoning aanwezig zijn;
- Waarde hydrologie (dubbelbestemming): de voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.
- Openheid: ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Openheid' aanvullend dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en herstel van de karakteristieke openheid van het landschap.
- gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen dat hervestiging, omschakeling en nieuwvestiging niet zijn toegestaan.

Voor zone 2 gelden de volgende bestemmingen:

- Natuur: De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden. Grondgebonden agrarisch medegebruik is toegestaan. De gronden mogen niet worden bebouwd.
- Waarde hydrologie (dubbelbestemming): de voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.

- gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied en reconstructiewetzone - extensiveringsgebied: Ter plaatse van deze gebiedsaanduidingen' geldt voor intensieve veehouderijen dat hervestiging, omschakeling en nieuwvestiging niet zijn toegestaan.

Voor zone 3 gelden de volgende bestemmingen:

- Agrarisch: de gronden mogen voor agrarisch gebruik geëxploiteerd worden. Er is géén sprake van een agrarisch bouwvlak zodat er géén bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf kan worden opgericht;
- Waarde hydrologie (dubbelbestemming): de voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen.
- Waarde archeologie: de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.
- gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied: Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen dat hervestiging, omschakeling en nieuwvestiging niet zijn toegestaan.
- Wonen: binnen het (gele) woonvlak mag 1 (burger)woning (met bijgebouwen) aanwezig zijn.

De huidige bestemmingen laten het realiseren van een landgoed, waaronder het toevoegen van 2 landgoedwoningen, niet toe. Ook via de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsregels is de benodigde planologische ontwikkelruimte niet toe te kennen. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk richt zich op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de projectlocatie en het beoogde initiatief.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen. De nota bevat, conform het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concrete invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie), de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening', ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Overigens zijn niet alle nationale (ruimtelijke) belangen opgenomen in de AMvB Ruimte. De AMvB is slechts één instrument uit een grotere instrumentenset die dient ter realisering van de nationale ruimtelijke belangen. Er zijn ook onderwerpen die van nationaal ruimtelijk belang worden geacht waarbij de AMvB niet het geschikte instrument is voor realisatie. In die gevallen worden andere instrumenten zoals financiële, bestuurlijke, communicatieve of bijvoorbeeld sectorwetgeving ingezet. De Minister van IenM (destijds VROM) heeft in de Realisatieparagraaf

Nationaal Ruimtelijk Beleid (d.d. 6 juni 2008) aan de Tweede Kamer een overzicht gegeven van alle nationale ruimtelijke belangen.

De AMvB Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. Deze kaders zijn afkomstig uit de PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Volgens planning zou deze eerste fase in het 3^e kwartaal van 2010 in werking treden. Echter door de val van het kabinet in het voorjaar van 2010 en daarmee samenhangend het controversieel verklaren van de AMvB Ruimte loopt deze vertraging op tot minstens medio eind 2011. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw nationaal beleid bevatten. Volgens planning zou deze tweede fase als ontwerp in de eerste helft van 2010 aan de Eerste en Tweede Kamer worden aangeboden en in 2011 worden vastgesteld, hetgeen ook vertraging heeft opgelopen.

Nota Vitaal Platteland

Het kabinetsbeleid is gericht op een leefbaar platteland en een vitale en duurzame agrarische sector. De vitaliteit van een gebied wordt volgens het kabinet bepaald door een bloeiende economie, goede woonomstandigheden, een levendige sociale structuur en een sterke identiteit, een gezond functionerend ecosysteem en een aantrekkelijk landschap. Vanwege de samenhang tussen deze factoren, is de Agenda voor een Vitaal Platteland als een integrale kabinetsnota geschreven.

Besluit ruimtelijke ordening

Sinds 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

Het voorgenomen plan betreft een ontwikkeling in het landelijk gebied van Valkenswaard. De uitgangspunten met betrekking tot de duurzame verstedelijking zijn met name gericht op stedelijk gebied. De Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking geeft het volgende aan:

"De ladder moet worden toegepast bij verbindende ruimtelijke plannen waaronder de provinciale verordening. De meeste Ruimte voor ruimte-regelingen hebben geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, die voorziet in een regionale behoefte (zie art. 3.1.6. lid 3 van het Bro). Toepassing van de ladder is dan niet nodig."

Toetsing van het voorgenomen plan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is dan ook niet nodig. Voorgenomen bestemmingsplan is niet in strijd met de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking.

3.3. Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

In de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet

ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Het hoofddoel binnen de structuurvisie is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd: 1. concentratie van verstedelijking; 2. inspelen op demografische ontwikkelingen; 3. zorgvuldig ruimtegebruik; 4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit; 5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur; 6. versterking van de economische kennisclusters.

3.3.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant. De Verordening is per januari 2019 geactualiseerd.

De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de Verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op voorliggend bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden aangehaald.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. De regels met betrekking tot bevordering van ruimtelijke kwaliteit zijn in de verordening ruimte opgenomen in artikel 3.1 en 3.2.

Artikel 3.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
reactie: in onderhavig plan wordt het landgoed ontwikkeld vanuit twee bestaande bouwpercelen, te weten die voor Maastrichterweg 120 en die voor Maastrichterweg 128.
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen

plaatsvinden;

reactie: het plan ziet toe op de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Tegenover de ontwikkeling van een forse oppervlakte aan nieuwe natuur staat de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Voor deze landgoedwoningen dienen nieuwe bouwpercelen te worden geformaliseerd. De ontwikkeling van de woningen past niet binnen de thans aanwezige bouwpercelen.

- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
reactie: het ontwikkelen van een nieuw landgoed, zeker in de vorm en omvang van onderhavig plan, wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
reactie: zoals onder b al werd aangegeven richt een nieuw landgoed zich op een integrale ontwikkeling van nieuwe natuur en nieuwe woningen. Voor de 2 nieuwe woningen zullen nieuwe bouwpercelen worden geformaliseerd. Het is vervolgens wel zo dat de nieuwe woningen en bijgebouwen binnen deze nieuwe bouwpercelen (bouwvlakken) gesitueerd worden. Bovendien worden de bouwpercelen, voor zowel de thans bestaande woningen als de nieuw te ontwikkelen woningen, zo klein mogelijk gehouden.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:
- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
reactie: alle relevante aspecten zijn belicht en zonodig van een nader onderzoek voorzien (zie daarvoor paragraaf 4.3). Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het ontwikkelen van het beoogde plan.
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
reactie: Ten grondslag van onderhavig plan ligt een integraal afgewogen inrichtingsplan. Zowel de nieuwe bouwmogelijkheden, de natuurontwikkeling, alsook de bestaande en nieuwe infrastructuur, zijn ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de binnen en buiten het plangebied aanwezige waarden, afgewogen. Alle relevante milieuaspecten zijn, zonodig via nader onderzoek, afgewogen. Het plan is dusdanig opgezet dat van een negatieve invloed op de omgeving geen sprake is. Ook is er geen sprake van negatieve invloeden van bestaande functies in de omgeving op de functies binnen het plangebied.

- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
reactie: de (toekomstige) bewoners van het landgoed kunnen hun woonbestemming gemakkelijk bereiken via de Maastrichterweg.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Conclusie voor onderhavig bestemmingsplan

In onderhavig bestemmingsplan is onderbouwd dat optimaal rekening is gehouden met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
Reactie: Een landgoedplan betreft op zichzelf al een rood-voor-groen constructie. Tegenover de ontwikkeling van (2) nieuwe woningen staat een forse oppervlakte aan nieuwe natuur. Onderhavig plan gaat uit van vele hectaren nieuwe natuur die rekening houdt met enerzijds de bestaande fysieke mogelijkheden van het gebied alsmede de ecologische, landschappelijke, en waterhuishoudkundige waarden binnen en buiten het plangebied. De beoogde ecologische ingrepen zijn gericht op het creëren van een habitat van de in en rondom het plangebied aanwezige en/of gewenste doelsoorten.
Door het landgoed te voorzien van wandelpaden, zal het landgoed een meerwaarde zijn voor de recreatieve waarden van het gebied.
Voor de omzetting van de agrarische bedrijfswoning aan Maastrichterweg 120 naar een woonbestemming wordt een (op het landgoedplan) aanvullende kwaliteitsverbetering doorgevoerd. Uitgangspunt daarbij is dat 20% van de waardevermeerdering zal worden geïnvesteerd in landschapsverbetering.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
- a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
reactie: Er wordt een (anterieure) overeenkomst gesloten tussen landgoed Rustenburg en gemeente Valkenswaard. In deze overeenkomst worden (o.a.) de verplichtingen met betrekking tot realisatie (alsmede het duurzaam beheer daarvan) van de nieuwe natuur vastgelegd.
- b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
reactie: Het landschappelijk en ecologische overheidsbeleid is erop gericht om het gebied rondom het kwetsbare natuurgebied De Malpie te versterken. Daarbij wordt ook gestreefd naar versterking van de ecologische oost-west verbinding ten opzichte van de noord-zuid georiënteerde Maastrichterweg. Ook de recreatieve versterking van het gebied rondom de Malpie is een belangrijke ambitie van de gemeente Valkenswaard. Het plangebied voor landgoed Rustenburg is dusdanig

gelegen dat via het beoogde landgoedplan al de genoemde ambities (deels) worden gerealiseerd.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
reactie: hoewel dit voor onderhavig landgoedplan niet per definitie een vereiste is, is de natuurontwikkeling binnen het landgoed dusdanig geprojecteerd, dat zowel de bestaande als de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk uit het zicht getrokken wordt.
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land.
reactie: er zal zeker sprake zijn van een versterking van de landschapsstructuur. Hier is een/het landgoed op gericht.
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.
reactie: niet van toepassing.
 - d. het wegnemen van verharding.
reactie: niet van toepassing.
 - e. het slopen van bebouwing;
reactie: er wordt geen bebouwing gesloopt.
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
reactie: hoewel er geen sprake is van de (gedeeltelijke) aanleg van een ecologische verbindingzone, zal de beoogde landschappelijke inpassing wel een dergelijke functie krijgen. Via de nieuw aan te leggen robuuste landschapsstructuur worden de reeds bestaande natuurgebieden nabij onderhavig plangebied nog sterker aan elkaar verbonden.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
reactie: niet aan de orde, de beoogde natuurontwikkeling is voldoende verzekerd.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
reactie: niet van toepassing
6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.
reactie: niet van toepassing

Conclusie voor onderhavig bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de ontwikkeling van een nieuw landgoed waarbij tevens de agrarische bedrijfswoning aan Maastrichterweg wordt omgezet naar een burgerwoning. Het plan voldoet aan de regels uit artikel 3.1 en 3.2 van Verordening ruimte. Voor het landgoed is gekozen voor een inrichting die optimaal aansluit bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Concreet gaat het in onderhavig bestemmingsplan om behoud en ontwikkeling van met name de waarden:

- Natuur: Onderhavig bestemmingsplan houdt optimaal rekening met de natuurwaarde;

- Landschap: voor de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing opgesteld die voorziet in het accentueren van openheid en beslotenheid die optimaal aansluit bij de landschappelijke identiteit.
- Extensieve recreatieve mogelijkheden: het plangebied bevindt zich in een populair wandel- en fietsgebied. Hier is in onderhavig bestemmingsplan rekening mee gehouden door een kwalitatief hoogwaardig landschap in te richten. Tevens zal in het nieuwe landgoed ruimte zijn voor medegebruik ten behoeve van recreatief wandelen en fietsen.

Met bovenstaande aspecten is kwaliteitsontwikkeling van het landschap, een aspect dat voor zowel de provincie als de eigenaren van het gebied van groot belang is, gewaarborgd voor de lange termijn.

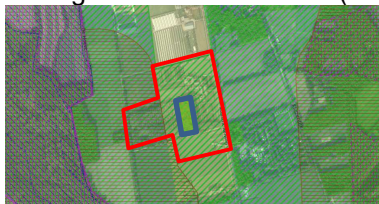
Kaart Verordening ruimte

Op basis van de kaart behorende bij de Verordening ruimte is op te maken dat de volgende aanduidingen aan de orde zijn:



Figuur 5: Uitsnede plankaart Verordening ruimte

Ecologische Hoofdstructuur (artikel 5)



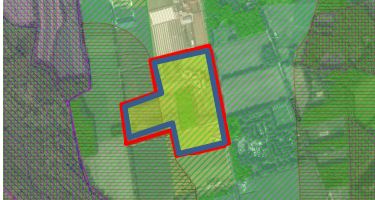
Groenblauwe mantel (artikel 6.9)



Gemengd landelijk gebied (artikel 7.9)



Attentiegebied ecologische hoofdstructuur (artikel 12)



Artikel 5. Ecologische hoofdstructuur

Binnen het totale plangebied is één perceel bos aanwezig (9.550m²) die als Ecologische Hoofdstructuur is aangeduid.

Artikel 5.1 biedt regels voor de bescherming van de aanwezige waarden binnen de Ecologische Hoofdstructuur:

1. Een bestemmingsplan gelegen in de ecologische hoofdstructuur:
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
reactie: het betreffende bosje blijft behouden en zelfs versterkt.
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
reactie: de waarden van het betreffende bosje, alsmede alle nog aan te leggen nieuwe EHS-waardige natuur binnen het landgoed, zal via de planregels worden beschermd. Daarnaast zal het duurzame beheer van alle natuur binnen het landgoed worden geborgd middels een anterieure overeenkomst.
 - c. bepaalt dat zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.
reactie: niet van toepassing
2. Als ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in het eerste lid gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.
reactie: hier bedoelde beheertypen zijn gebruikt om te komen tot een op de EHS-waarden gericht beheerplan.
3. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming als bedoeld in het eerste lid, onder a en b, of het recreatieve medegebruik daarvan, zijn toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.
reactie: niet van toepassing
4. Artikel 3.3, tweede lid (nieuwvestiging), is niet van toepassing.
reactie: niet van toepassing
5. In afwijking van het eerste lid, onder c, stelt de gemeenteraad binnen negen maanden een bestemmingsplan vast waarbij een natuurbestemming wordt aangewezen als de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn

verzekerd op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur.

reactie: niet van toepassing op onderhavig plan. Wel zal in onderhavig bestemmingsplan de EHS op een juiste wijze planologisch beschermd worden.

6. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

reactie: De ecologische waarden binnen het plangebied alsmede de relatie met de ecologische waarden daarbuiten zijn middels een ecologisch onderzoek in beeld gebracht. Het landgoedplan ziet er juist op toe dat de ecologische waarden juist worden versterkt door voor een ecologische inrichting binnen het landgoed te kiezen die aansluit bij de natuurdoeltypen die in de omgeving passen en de waarden aanvullen en versterken.

Artikel 6. Groen blauwe mantel

Het meest westelijke deel van het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel. De Groenblauwe structuur kiest de provincie voor een koppeling van het water- en natuursysteem van Brabant. Door meer samenhang in natuur en water worden het landschap en recreatiemogelijkheden versterkt. Deze aanpak maakt het ook mogelijk de gevolgen van klimaatveranderingen voor de natuur en het watersysteem beter op te vangen.

De in deze verordening opgenomen ecologische hoofdstructuur (artikel 5) maakt deel uit van de kern van de groenblauwe structuur. Om de robuustheid van het systeem te bevorderen, zijn er binnen de groenblauwe structuur ook gebieden opgenomen als verbinding tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijk gebied; de groenblauwe mantel.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten de EHS. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. Het is in eerste instantie aan de gemeenten om te beoordelen welke huidige waarden er in een gebied aanwezig zijn en of de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit daarvan. Daarbij is vooral de versterking van leefgebieden voor plant- en diersoorten in de groenblauwe mantel van belang.

Via de ontwikkeling van nieuwe landgoederen kunnen de ambities binnen de groenblauwe mantel worden gerealiseerd. Artikel 6.9 van de Verordening geeft regels voor het realiseren van nieuwe landgoederen binnen de groenblauwe mantel. Omdat het grootste deel van het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, en het dáárbinnen onder dezelfde planregels mogelijk is nieuwe landgoederen te realiseren, wordt voor de landgoedregels verwezen naar de paragraaf inzake gemengd landelijk gebied.

De volgende artikelen zijn voor onderhavig plan relevant:

6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden

reactie: hierbedoelde waarden binnen het plangebied zijn geïnventariseerd en in het bestemmingsplan beschermd. De waarden zijn bovendien

gehanteerd als uitgangspunt om te komen tot een inrichtingsplan voor het landgoed.

- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Reactie: hiervoor geldt hetzelfde. De aanwezige waarden zijn geïnventariseerde en gehanteerd als uitgangspunt voor het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan richt zich op versterking van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Reactie: onderhavige bestemmingsplantoelichting kent een uitgebreide analyse van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden in het gebied.

6.9 Landgoederen

De regels binnen dit artikel zijn dezelfde als die binnen artikel 7.9. Voor de behandeling van deze regels alsmede de reactie daarop hoe in onderhavig plan deze regels zijn gehanteerd, wordt verwezen naar de behandeling van de regels ex artikel 7.9 (zie hieronder).

Artikel 7. Gemengd landelijk gebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen gemengd landelijk gebied. In deze gebieden stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

De Verordening veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. Het aanwijzen van de bestemmingen zoals in dit artikel benoemd draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3 en het gewenste ontwikkelingsperspectief.

De landgoedregeling is niet alleen bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het is daarom van belang om het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' en daarbij ook de 'kwaliteit van het ontwerp' te betrekken. Onder de kwaliteit van het ontwerp wordt verstaan: eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving. Hoewel van belang, is dit niet goed in formele regels te "vangen".

Gelet op het wezenlijke kenmerk van een landgoed moet een woongebouw (al dan niet na nieuwbouw of verbouw) een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben. Met het begrip 'allure' wordt in essentie bedoeld dat de woonbebouwing van een aangewezen landgoed een geheel eigen verschijningsvorm heeft dat afwijkt van een reguliere woonbebouwing, ook al zou dit een groot landhuis betreffen. Het is aan de gemeente(n) en initiatienemer(s) over hieraan invulling te geven. Uiteraard wel in de context van andere in deze verordening opgenomen voorwaarden met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en agrarisch gebied. Ook kunnen aardkundige of cultuurhistorische waarden een rol spelen.

Woningen op landgoederen vallen onder de regionale woningbouwafspraken.

De bedoelde nieuwe natuur kan de aanleg van nieuw bos- of natuurgebied betreffen. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal)grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Onder omstandigheden kan deze aanleg van nieuwe natuur een fysieke bijdrage zijn aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzones.

De gemeente dient inrichtingsvoorstellen te beoordelen aan de hand van beoogde natuurbeheertypen in relatie tot de bestaande omgevingskwaliteiten. Er is geen eenduidige definitie van 'nieuwe natuur' te geven. Van belang is dat er substantiële natuurwaarden worden toegevoegd, wat per situatie wordt beoordeeld op basis van de a-biotiek (bodem en water), de landschappelijke omstandigheden en de wijze waarop inrichting en beheer plaatsvindt. Hierbij kan de provinciale systematiek van de natuurbeheertypen worden gehanteerd. Substantiële natuurwaarden worden toegevoegd wanneer er nieuw bos- of natuurgebied gerealiseerd wordt met een bepaalde kwantiteit (omvang en oppervlakte) en kwaliteit (kenmerken en aard). Ook is de openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het nieuwe landgoed een wezenlijk kenmerk. Openbare toegankelijkheid voor extensieve recreatie kan bijvoorbeeld worden verzekerd door voorzieningen zoals wandel- of fietspaden aan te leggen.

Artikel 7.9 geeft specifieke regels voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed.
2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. 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;
reactie: de omvang van landgoed Rustenburg bedraagt 10,944 hectare inclusief de bestaande bouwblokken voor Maastrichterweg 120 (deze wordt omgezet van agrarisch bedrijf naar wonen) en Maastrichterweg 128. Ook het centraal in het plangebied gelegen bosperceel met EHS-status is daarbij meegerekend.
 - b. in afwijking van artikel 7.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
 - i. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - ii. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;
 - iii. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.
reactie: het plan voorziet in de ontwikkeling van 2 nieuwe landgoedwoningen die samen een maximale inhoudsmaat van 3.000m³ mogen hebben. De woningen zullen een low-impact uitstraling krijgen om deze zo veel mogelijk onderdeel van het landgoed te laten zijn. Hiervoor is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. De situering van de woningen is stedenbouwkundig onderbouwd waarbij het patroon van bebouwing aan de Maastrichterweg als uitgangspunt is genomen. De bestaande woning aan Maastrichterweg 128 vormt in de beoogde nieuwe situatie een bebouwingscluster samen met de twee toe te voegen landgoedwoningen.

De voormalige agrarische bedrijfswoning aan Maastrichterweg 120 vormt, tezamen met de aanwezige bedrijfsgebouwen, een tweede bebouwingscluster.

Artikel 3.1, 2^e lid is niet van toepassing

- c. ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan een gebied van 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;
reactie: Onderhavig plan biedt ruimte voor de ontwikkeling van 2 nieuwe landgoedwoningen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 3.000m³. Het totale landgoed kent een omvang van 10,944 hectare zodat aan de eis van 5 ha per 1.500m³ wordt voldaan.
Daarnaast gaat onderhavig plan uit van het toevoegen 5,5 hectare aan nieuwe natuur in relatie tot de landgoedregeling. Daarmee voldoet het plan ook aan het uitgangspunt dat minimaal 2,5 hectare nieuwe natuur ontwikkeld moet worden per 1.500m³ woongebouw. Hiermee wordt aan deze regel voldaan. Daarnaast sluit het landgoed direct aan op de bestaande EHS-gebied De Malpie en is de inrichting van het landgoed zodanig gekozen dat sprake is van versterking van de EHS. De nieuwe natuur binnen het landgoed zal van EHS-niveau zijn.
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
reactie: niet van toepassing
- e. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder.
reactie: niet van toepassing
- f. de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten.
reactie: de nieuwe bebouwing is niet geprojecteerd in de ecologische hoofdstructuur.
Binnen het landgoed worden twee bebouwingsclusters gecreëerd. De eerste wordt gevormd door de bestaande (voormalig agrarische bedrijfs-) woning en de daarbij behorende bijgebouwen aan Maastrichterweg 120. Het tweede cluster wordt gevormd door de bestaande woning aan Maastrichterweg 128 samen met de twee nieuw te ontwikkelen landgoedwoningen. Door bijvoorbeeld de entrees van deze 3 woningen te bundelen (aan het aanwezige laantje) wordt het cluster-gevoel versterkt.
- g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
reactie: binnen het landgoed worden wandelpaden aangelegd die aansluiten op het routenetwerk die reeds aanwezig is buiten het plangebied. De wandelpaden zullen openbaar toegankelijk zijn. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en de exploitant van het landgoed.
- h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.

reactie: Er zal wordt een overeenkomst gesloten tussen gemeente en exploitant van het landgoed waarin zowel de aanleg vereisten alsook de duurzame instandhouding worden geborgd.

3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

reactie: via een ecologische en landschappelijke analyse van het plangebied zijn de gebiedswaarden in beeld gebracht. Tevens is gezien welke natuurdoeltypen passen bij de geïventariseerde ecologische waarden alsmede zorgen voor een versterking van de ecologische en landschappelijke structuur.

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:

- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
- c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m²

reactie: niet van toepassing.

5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

reactie: niet van toepassing.

6. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Reactie: aangezien binnen het landgoedinitiatief een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, is sprake van een functiewijziging. Voor die specifieke wijziging is artikel 3.2 wél van toepassing. Op basis van de waardevermeerderingsmethodiek is de omvang van de landschappelijke kwaliteitsverbetering berekend. Deze kwaliteitsverbetering wordt integraal binnen het landgoedplan gerealiseerd.

Artikel 12. Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Het gehele plangebied is aangeduid als 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. In de toelichting van de Verordening ruimte is opgenomen dat stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. In het derde lid van dit artikel is opgenomen dat het waterschap betrokken wordt bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

In artikel 12.1 is het volgende opgenomen:

1. Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

reactie: De grondingrepen bestaan uit bouwen van woningen en bouwwerken, aanbrengen van beplanting én het aanbrengen van vennen. Voorkomen dient te worden dat deze ingrepen een negatief effect veroorzaken op de waterhuishouding die gerelateerd is aan de ecologische hoofdstructuur. De regels, zoals geformuleerd in artikel 12.1 van de Verordening ruimte, zullen in voorliggend bestemmingsplan worden verwerkt. Daarbij wordt geborgd dat in overleg met gemeente en waterschap bezien wordt of de op dat moment beoogde grondingreep als verantwoord wordt beschouwd.

Ten aanzien van het graven de beoogde vennen zal rekening worden gehouden met de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG). Door qua diepte boven dit GLG te blijven, ontstaat er zeker geen negatief hydrologisch effect.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

reactie: De grondingrepen bestaan uit bouwen van woningen en bouwwerken, aanbrengen van beplanting én het aanbrengen van vennen. Voorkomen dient te worden dat deze ingrepen een negatief effect veroorzaken op de waterhuishouding die gerelateerd is aan de ecologische hoofdstructuur. De regels, zoals geformuleerd in artikel 12.1 van de Verordening ruimte, zullen in voorliggend bestemmingsplan worden verwerkt. Daarbij wordt geborgd dat in overleg met gemeente en waterschap bezien wordt of de op dat moment beoogde grondingreep als verantwoord wordt beschouwd.

Ten aanzien van het graven de beoogde vennen zal rekening worden gehouden met de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG). Door qua diepte boven dit GLG te blijven, ontstaat er zeker geen negatief hydrologisch effect.

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan is getoetst aan de provinciale ruimtelijke beleidskaders, te weten de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant. Op basis van de planbeschrijving kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voldoet aan de provinciale beleidskaders.

3.3.3. Brabantse omgevingsvisie en interim omgevingsverordening

Brabantse omgevingsvisie

Provinciale Staten stelden op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vast. De Omgevingswet, waar deze visie uit voortvloeit, treedt pas 2021 in werking.

De provincie wacht dit niet af, maar start alvast met het werken in lijn met deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De provincie onderkent een vastgelopen praktijk, waarbij de stapeling van regelingen en inhoudelijke en procedurele vereisten menig goed initiatief heeft doen sneuvelen en die velen een doorn in het oog is. We staan aan de vooravond van een transitie van systeemwereld naar leefwereld. Met de huidige en volgende generaties op ons netvlies, grijpt het provinciaal bestuur de Omgevingsvisie aan als kans om privaat, maatschappelijk en publiek handelen en beslissingen over ontwikkelingen met elkaar in samenhang te brengen. De ruimte om te handelen ontstaat door te werken vanuit doelen in plaats van instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen in ons handelen. Door de meerwaardebenadering per definitie toe te passen, in plaats van als uitzondering. En door te redeneren vanuit casuïstiek en doelen in plaats vanuit regels. Bestuurlijke afwegingsruimte maakt van maatwerk de nieuwe standaard.

De basisopgave in de omgevingsvisie betreft: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurlijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Onze basis op orde houden is dus een essentiële opgave teneinde ook de internationale aantrekkelijkheid van Brabant te borgen.

In feite sluit de achterliggende gedachte van een landgoed-ontwikkeling (en het daarvoor geformuleerde beleidskader) binnen het thans geldende provinciaal beleid reeds goed aan op de basisopgave vanuit de Omgevingsvisie.

Concept-interim omgevingsverdening

De Interim Omgevingsverordening zal na vaststelling de huidige Verordening ruimte vervangen. De omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

In artikel 43.3 van de Interim-verordening zijn beleidsregels ten aanzien van landgoederen geformuleerd:

43.3 Landgoederen

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een landgoed onder de volgende voorwaarden:
 - a. de omvang bedraagt ten minste 10 hectare;
 - b. het landgoed kan mede bestaande agrarische bedrijven, bestaande woningen en gronden binnen het Natuur Netwerk Brabant omvatten;
 - c. de nieuwvestiging van één of meer woongebouwen is toegestaan als:
 - de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed;

- per 1500 m³ woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd;
 - per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten.
 - d. de bebouwing op het landgoed wordt zoveel als mogelijk geconcentreerd, waarbij het oprichten van nieuwe bebouwing in het Natuur Netwerk Brabant is uitgesloten;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder c. is binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing de vestiging van een woonfunctie of splitsing in meerdere woonfuncties toegestaan als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - f. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegrond)s teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;
 - g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed zijn verzekerd.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het eerste lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
 3. In geval er gronden binnen het landgoed liggen die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant is de verplichte realisering van nieuwe natuur, bedoeld in het eerste lid, mede mogelijk binnen nog niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant.
 4. Een bestemmingsplan kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toelaten binnen de in het tweede lid toegelaten bebouwing, als dit:
 - a. ondergeschikt blijft aan de woonfunctie van het landgoed;
 - b. past binnen de overige voorwaarden van deze verordening.
 5. Een complex van cultuurhistorisch belang, als bedoeld in artikel [32.4](#), kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

De wijze waarop deze planregels zijn geformuleerd wijkt af van de wijze waarop dit in de thans geldende Verordening ruimte is gedaan. In de basis geven bovengenoemde regels dezelfde ontwikkelruimte voor een landgoed aan Maastrichterweg 120-128. De nieuwe regels beperken de beoogde landgoedontwikkeling niet.

3.4. Waterschapsbeleid

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap de Dommel. De meest relevante beleidsstukken van waterschap de Dommel worden hierna behandeld:

3.4.1. Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

3.4.2. Keur Waterschap De Dommel 2015

In de Keur staat wat er wel en niet mag in watergangen, waterkeringen, bergingsgebieden en ondersteunende kunstwerken en met grondwater. Met die regels beschermt het waterschap de dijken, sloten, waterstanden en grondwaterstanden.

Zo mogen bepaalde activiteiten bij wateren en dijken alleen worden uitgevoerd als het waterschap daarvoor een vergunning heeft verleend. Hiermee worden risico's op wateroverlast of gevaren voor de dijken voorkomen.

In bepaalde gevallen gelden algemene regels in plaats van de vergunningplicht. In deze algemene regels worden minder risicovolle activiteiten toegestaan zonder dat er vooraf toestemming hoeft te worden gevraagd aan het waterschap. Wel gelden er meestal voorwaarden en moet er achteraf een melding worden gedaan.

Artikel 15: Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

1. Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- I. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- II. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- III. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

2. Toelichting

Motivering

Toename of afkoppelen van verhard oppervlak tot 10.000 m² heeft een beperkte invloed op het waterhuishoudkundig systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Trits vasthouden-bergen-afvoeren

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel. De noodoverloopconstructie moet hierbij voldoen aan de algemene regels voor lozingsconstructies.

De benodigde compensatie heeft als boven- en ondergrens respectievelijk de noodoverloopconstructie en de lokale grondwaterstand. De grondwaterstand is bepaald op de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zodat infiltratie in de bodem mogelijk is en de capaciteit niet wordt beperkt door grondwater.

De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen tussen 2.000 m² en 10.000 m² toename van verhard oppervlak voor het ontvangende watersysteem moeten worden gecompenseerd door een voorziening aan te leggen. De benodigde omvang van de compensatie in kubieke meters dient te worden vastgesteld met de vermelde rekenregel.

Onderhavig plan

Voor het beoogde plan is de rekenmethode uit de keur gehanteerd via het uitvoeren van een watertoets. Daarbij is de toename aan verharding als uitgangspunt gebruikt (zie daarvoor paragraaf 4.3.1 van deze plantoelichting). De uit het plan voortvloeiende waterretentie-opgave wordt middels aanleggen van nieuwe vennen binnen het landgoed, opgelost.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie Valkenswaard 2011

De Structuurvisie Valkenswaard is opgebouwd uit twee delen: deel A (vastgesteld d.d. 02-07-2012) en deel B (vastgesteld d.d. 28-11-2013). Deel A bevat een ruimtelijke toetsingskader en visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling.

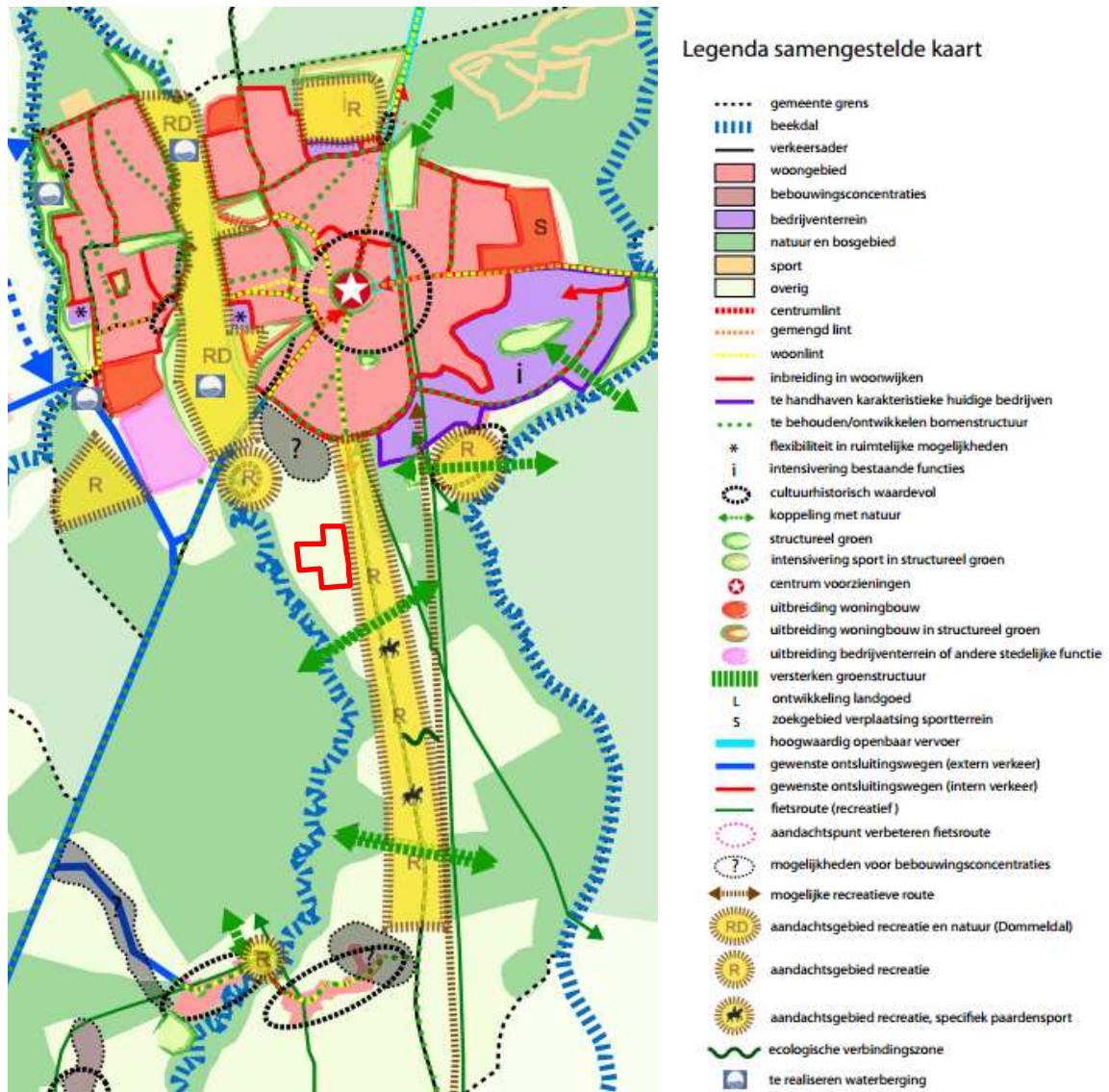
In deel A van de structuurvisie is ook een visie beschreven voor het buitengebied van Valkenswaard. De mogelijkheden voor ontwikkeling zijn afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling gewenst is. In natuur- en bosgebieden zijn er in de regel minder ontwikkelingen mogelijk dan in de agrarische gebieden.

Basisbeleid voor het buitengebied is als volgt geformuleerd:

- versterken van de aanwezige waarden in de verschillende landschapstypen;

- een oplossing voor de recreatieve parkeerdruk;
- realiseren van ecologische verbindingzones.

De ecologische verbindingen liggen onder andere aan de Maastrichterweg, namelijk tussen de natura-2000 gebieden 'de Groote Heide' en 'de Malpie'. Hier is een robuuste verbinding gewenst. Indien mogelijk eventueel gecombineerd met recreatieve verbindingen.



Figuur 6: uitsnede kaart structuurvisie deel A

Het doel van het opstellen van een structuurvisie is een samenhangend en integraal beeld ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen op het gebied. In de structuurvisie wordt expliciet ingegaan op de Maastrichterweg als zone. De Maastrichterweg tussen de Zuidelijke Randweg tot aan de grens met België vormt een centrale 'rode' as, voorzien van een doorlopende laanbeplanting.

De Maastrichterweg wordt gekenmerkt als recreatie- en landschapszone. Er zijn mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van de bedrijvigheid langs deze as. Dit dient gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing zodat de karakteristieke en plaatsgebonden kwaliteiten van de dekzandrug worden versterkt.

Onderhavig plangebied is in de structuurvisie aangeduid als agrarisch gebied. Uitgangspunt in deze gebieden is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Er liggen veel kansen voor plattelandsverbreiding. De gemeente wil in dat kader maximale ruimte bieden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (verblijfsrecreatie, dagrecreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorg, kunst en cultuur). Hierdoor ontstaat er ruimte om te komen tot een breed georiënteerde plattelandseconomie. Deze ontwikkelingen dienen wel gepaard te gaan met landschappelijke kwaliteiten. Dit vraagt bij de ontwikkeling van het initiatief, een zekere afweging.

Eén van de ambities die in de structuurvisie is geformuleerd, is het behouden en versterken van een mooi en bruikbaar landschap. Hiermee wordt gestreefd naar een functionele inrichting van het landschap voor de gebruiksfuncties in het landelijk gebied en het behoud en ontwikkelingen van identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap. Met landschapsontwikkeling kan het buitengebied kwalitatief worden verbeterd waardoor het aantrekkelijker wordt voor toeristen en recreanten, maar ook voor de ontwikkeling van flora en fauna. Voor natte natuurgebieden geldt dat de ontwikkeling en herstel van ecologische waarden voorop staat.

In deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk-functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn opgenomen. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden. Het projectenplan zal periodiek worden geactualiseerd en geeft daarmee steeds voor een bepaalde periode weer op welke wijze de ontwikkelingskoers tot uitvoering wordt gebracht. Deze actualisatie is nodig om kostenverhaal van bovenplanse kosten zeker te stellen en locatie-eisen te kunnen stellen. Bovendien biedt dit deel mogelijkheden om accenten in de ruimtelijke ontwikkeling te verschuiven, zonder daarbij de totale visie (deel A) aan te passen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In deel B van de structuurvisie is aangegeven op welke wijze de kwaliteitsverbetering met betrekking tot ontwikkelingsplannen in het buitengebied van Valkenswaard berekend moet worden. Bepaald is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die leiden tot een wijziging van het planologisch regime 20% van de waardevermeerdering van de grond geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor onderhavig plan voor het realiseren van een nieuw landgoed is de regeling voor kwaliteitsverbetering niet van toepassing. Uitgangspunt van een landgoedontwikkeling is namelijk dat de beoogde ontwikkeling van rode en groene functies elkaar in evenwicht houden waardoor er reeds sprake is van een kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van de beoogde omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is onderhavige regeling wél van toepassing. De beoogde omzetting brengt een waardevermeerdering met zich mee temeer omdat de aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen niet worden gesaneerd maar als bijgebouw bij de woning in stand blijven. Om de waardevermeerdering te bepalen is een taxatie opgesteld. 20% van de waardevermeerdering zal worden geïnvesteerd in het landschap. Concreet zal hiervoor het thans aanwezige populierenbos worden omgezet tot EHS-waardige natuur. Dit populierenbos is buiten de landgoedregeling gehouden.

Hiermee is de ontwikkeling passend in de structuurvisie.

3.5.2. Woningbouwafspraken i.r.t. ladder duurzame verstedelijking

De gemeente Valkenswaard heeft, onder andere om te voldoen aan de voorwaarden met betrekking tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (op basis van artikel 3.1.6 lid van het besluit ruimtelijke ordening alsmede artikel 3.1 lid 2c en 37.4 van de Verordening Ruimte 2014), een integrale afweging en prioritering van woningbouwprojecten uitgevoerd. De provinciale woningbouwprognose is daarbij de basis geweest voor deze prioritering.

Prioritering

Op 24 september 2015 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard een besluit genomen over de prioritering. Daarbij is onderscheid gemaakt in 4 categorieën:

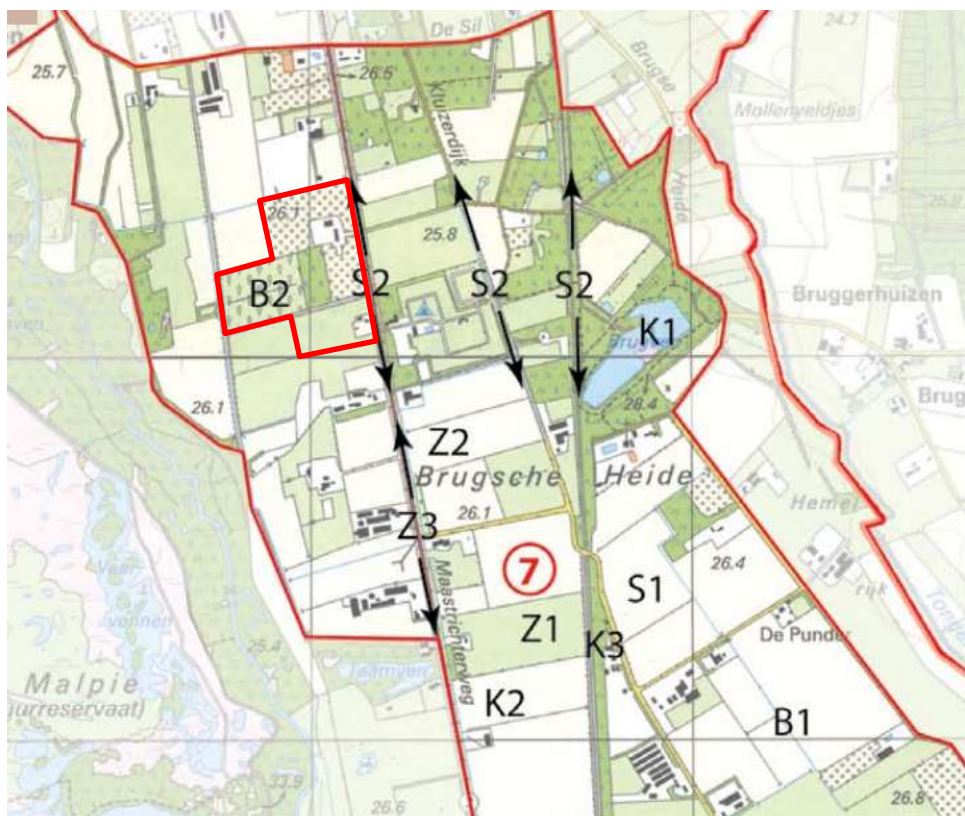
- Categorie 1: binnenstedelijke plannen die NIET gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en daarmee de toets van de ladder van duurzame verstedelijking niet hoeven te ondergaan;
- Categorie 2: plannen die NIET binnenstedelijk zijn en NIET worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Ook deze plannen hoeven de toets van de ladder duurzame verstedelijking niet te doorstaan;
- Categorie 3: plannen die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die binnenstedelijk zijn. Een ladder onderbouwing is verplicht;
- Categorie 4: plannen die gezien worden als een stedelijke ontwikkeling en die NIET binnenstedelijk zijn. Een ladder onderbouwing is verplicht.

Ten aanzien van onderhavig ontwikkelplan 'landgoed Rustenburg', dat zich onder andere richt op het ontwikkelen van 2 nieuwe woningen, heeft de gemeenteraad besloten dat deze valt onder categorie 2. Er is daarmee géén toets aan de ladder duurzame verstedelijking noodzakelijk.

3.5.3. Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard

Om de visie op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen heeft de gemeente Valkenswaard het Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de Structuurvisie en het Bestemmingsplan Buitengebied. Het landschapsontwikkelingsplan bouwt voort op de grote hoeveelheid informatie en plannen die al eerder voor het gebied zijn opgesteld.

In het Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard is een analyse gemaakt van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen in het gebied. Onderhavig plangebied valt in het deelgebied 7: 'Brugse Heide en Opperheide'.



Figuur 7: uitsnede kaart landschapsontwikkelingsplan, deelgebied 7

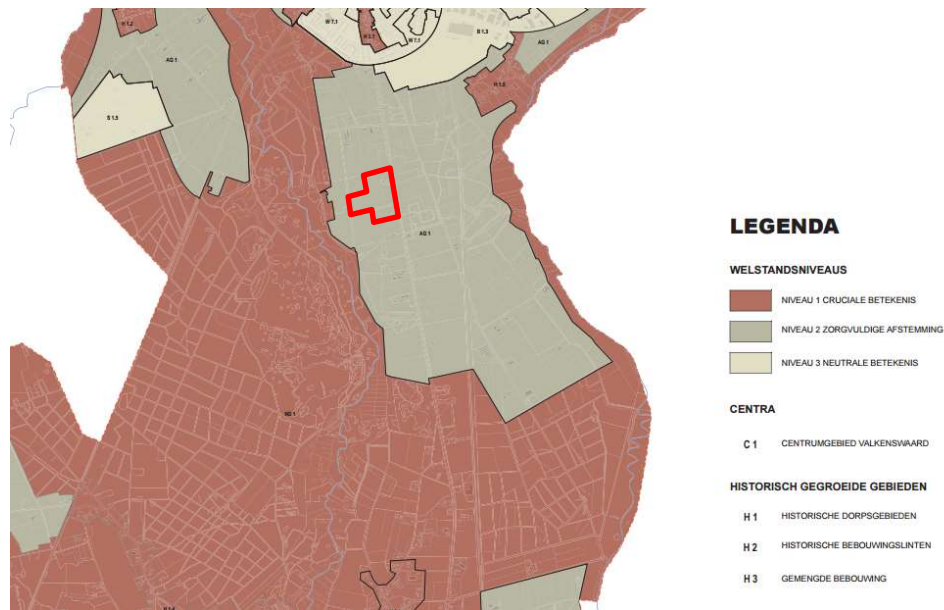
In het landschapsontwikkelingsplan is per deelgebied aangegeven welke sterke en zwakke punten er zich qua landschapswaarden voordoen. Daarnaast zijn ook kansen en bedreigingen geformuleerd. Voor deelgebied 7 komt vooral de ambitie om de ecologische oost-west verbinding te versterken naar voren.

3.5.4. Welstandsbeleid

Voor de gemeente Valkenswaard is een welstandsnota opgesteld die als wettelijke basis dient voor het welstandsbeleid binnen de gemeente. De welstandsnota Valkenswaard is vastgesteld in juni 2004. In de welstandsnota is Valkenswaard ingedeeld in een aantal clusters van gebieden, te weten: centra, historische gegroeide gebieden, planmatig ontworpen woongebieden, bedrijfs- en voorzieningenlocaties, groengebieden en buitengebied. Het buitengebied is vervolgens opgedeeld in natuurgebied en open agrarisch gebied.

Het buitengebied kent een grote diversiteit in natuurgebieden die onderdeel zijn van de gemeentelijke duurzame structuur en maken deel uit van de Ecologische en Groene Hoofdstructuur (EHS en GHS). De duurzame structuur is onder meer opgebouwd uit de drie beekdalen, grootschalige bos- en heide complexen en het cultuurhistorisch schootsveld rond Borkel en Schaft.

Het open agrarisch gebied wordt gekenmerkt door een open ruimtelijke karakteristiek dat is vormgegeven met weidegronden en akkerland. Rond de bebouwde kommen van Dommelen en Valkenswaard is het agrarisch gebied meer kleinschalig van karakter. Ten zuiden van deze kernen wordt het agrarisch gebied gekenmerkt door het jonge ontginningenslandschap dat grootschalig, rationeel en open van karakter is. De bebouwing concentreert zich voornamelijk in kleinschalige clusters van boerderijen en solitaire agrarische complexen die verspreid voorkomen in het gebied.



Figuur 8: Uitsnede welstandsnota

Het plangebied is gelegen binnen het gebied met aanduiding 'niveau 2, zorgvuldige afstemming'. Gebieden die om een zorgvuldige afstemming vragen van nieuwe bouwkundige ingrepen vallen onder dit niveau. Bij nieuw te ontwikkelen gebieden is een bijzondere karakteristiek gewenst. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid dient gericht te zijn op behoud, herstel of verbetering van waardevolle elementen en structuren. De extra inspanning die geleverd dient te worden is tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit.

De gebieden hebben bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische karakteristieken, waarbij nieuwe ingrepen extra zorgvuldig beoordeeld dienen te worden. Ten aanzien van deze gebieden geldt een behoudende insteek welke in beginsel geen verandering, vernieuwing of afwijking van de bestaande karakteristiek kunnen verdragen. Behoud of herstel van waardevolle elementen of structuren met de mogelijkheid om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek vormen uitgangspunt van het welstandsbeleid in deze gebieden.

In algemene zin kan worden vermeld dat met onderliggend initiatief een representatieve locatie ontstaat die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. De voorziene bouwmassa's van de nieuwbouw worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Verder wordt het plangebied door gebiedseigen en inheemse (erf)beplanting ingericht, in aansluiting op het omringende landschap.

Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omgeving en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

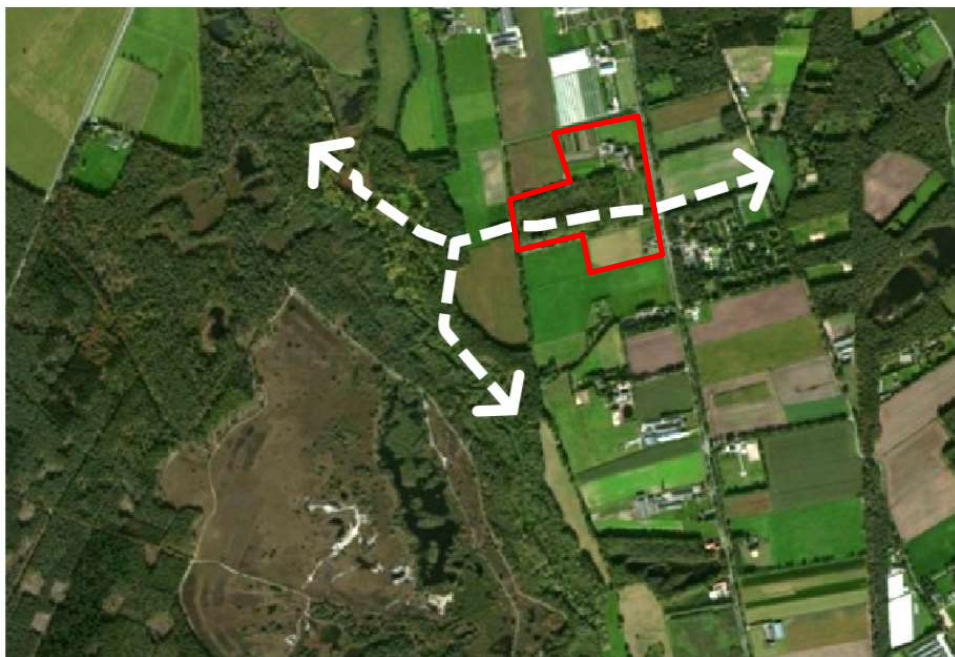
4. BESTAANDE SITUATIE

In het kader van het onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen. De uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn in dit hoofdstuk vermeld.

4.1. Bestaande ruimtelijke kwaliteit

Het complex van initiatiefnemer ligt in de zone tussen natuurgebied De Malpie en de Maastrichterweg. Het plangebied kan een belangrijke stapsteen vormen voor de oost-west verbinding tussen de Malpie en de Leenderheide. Het landschap waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen, kenmerkt zich door een sterk noord-zuid georiënteerde structuur. Deze structuur wordt bepaald door de diverse beken in dit landschap. Voor Valkenswaard zijn dit de Keersop, de Dommel en de Tongelreep. De laaglandbeken (Dommel en Tongelreep) bezitten een langgerekte zone van lage, relatief natte beekdalgronden. De beide beekdalen zijn van elkaar gescheiden door een dekzandrug van relatief hoge en droge zandgronden, lopend van noord naar zuid. De Maastrichterweg vormt functioneel en ruimtelijk de ruggengraat van de dekzandrug waar het plangebied tegenaan ligt.

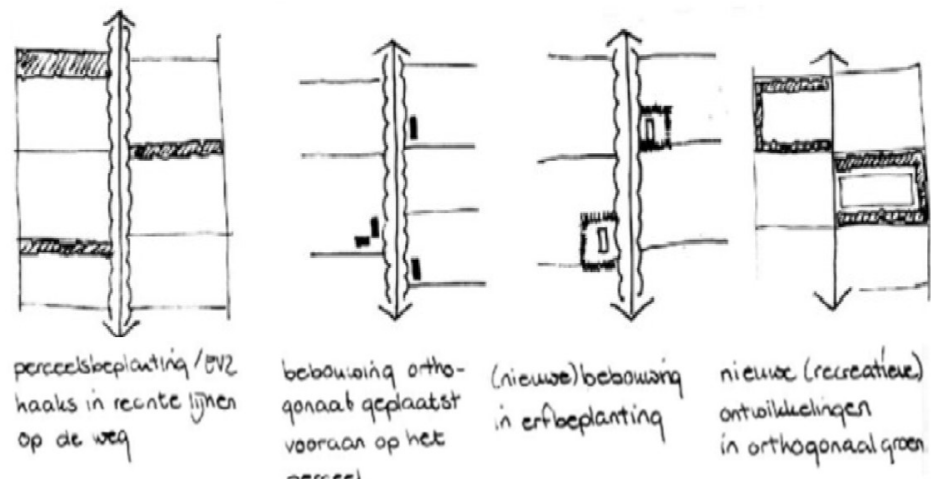
Rondom het beekdal van de Dommel (de Malpie) is sprake van grootschalige, kwetsbare natuurgebieden. Deze gebieden maken onderdeel uit van de EHS en betreffen Natura 2000-gebieden. De Maastrichterweg, en de gronden aan weerszijden ervan, vormen feitelijk een niet-ecologische buffer tussen de genoemde Natura 2000-gebieden in. Het gebruik van de direct aan de Maastrichterweg grenzende gronden bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch en recreatie.



Figuur 9: Relatie plangebied met omgeving

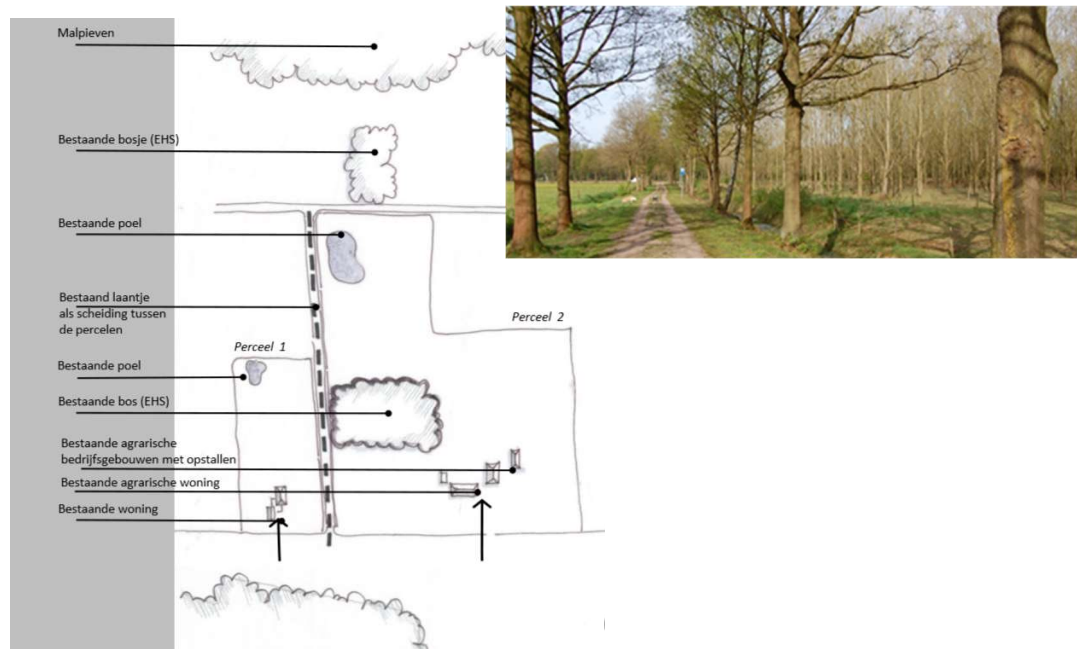
Het landschap van de Kempen is eeuwenlang gedomineerd geweest door uitgestrekte heidevelden, bossen stuifzanden en moerassige vennen. Hier werden

slechts schapen geweid, heide geplagd en op beperkte schaal turf gestoken. Met de uitvinding van kunstmest waren deze woeste gronden vanaf de 20e eeuw niet meer nodig voor het landbouwsysteem en konden de voorheen onvruchtbare heidevelden worden ontgonnen voor de landbouw. Dat gebeurde ook in Valkenswaard op veel plaatsen (Brugsche Heide, Schaftsche Heide en Beeker Heide). Deze jonge ontginningen kenmerken zich nu door de rationele opbouw van een regelmatige blokverkeveling, rechte wegen en grote agrarische bedrijven (zie figuur 10).



Figuur 10: structuur

De bestaande situatie binnen het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische percelen. Kenmerkend is de rationele blokvormige verkeveling die een coulisselandschap vormen met een wisselend open en gesloten karakter. Over het plangebied loopt het bestaande laantje die de percelen fysiek van elkaar scheiden. Centraal in het plangebied ligt een blokvormig kavel met een bos die onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 11: structuur plangebied huidige situatie

4.2. Bestaande functionele kwaliteit

Aan Maastrichterweg 120 bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf (boomkwekerij annex hoveniersbedrijf). De bijbehorende bebouwing bestaat uit een agrarische bedrijfswoning en een tweetal bedrijfsgebouwen (zie figuur 11).

De bestaande bedrijfslocatie kent twee ontsluitingen direct op de Maastrichterweg, één voor het bedrijf en één voor de bedrijfswoning. De bedrijfswoning betreft een grootschalige langgevelboerderij. Vanwege de ligging in het buitengebied in combinatie met het soort en type bedrijf zijn, naast de aanwezige bebouwing, diverse groenelementen aanwezig. De buitenruimte van de agrarische bedrijfswoning is reeds voorzien van een landschappelijke inpassing die aansluit bij wat als karakteristiek kan worden beschouwd in de Kempen (beukenhagen). Aan de achterzijde van de agrarische bedrijfswoning is een grootschalige landschapstuin aangelegd. Hier bevinden zich ook de buitenruimten (terras) en kweektuin behorende bij de woning.



Figuur 12: bestaande functies

Aan Maastrichterweg 128 bevindt zich een kleinschaligere (burger)woning met bijgebouwen. De bijbehorende gronden aan de achterzijde van de woning worden momenteel gebruikt als grasland. De woning wordt rechtstreeks via de Maastrichterweg ontsloten.

Ten noorden van de woning bevindt zich een zandpad, die vanaf de Maastrichterweg te bereiken is. Dit zandpad vormt de grens tussen Maastrichterweg 120 en 128 en verbindt de Maastrichterweg met de Malpie.

4.3. Fysieke milieuwaarden

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal milieuaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant)

aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende milieuaspecten worden achtereenvolgens, in afzonderlijke paragrafen behandeld:

- 4.3.1 Water
- 4.3.2 Bodem;
- 4.3.3 Flora en fauna
- 4.3.4 Akoestiek;
- 4.3.5 Geur;
- 4.3.6 Luchtkwaliteit;
- 4.3.7 Bedrijf- en milieuzonering;
- 4.3.8 Externe veiligheid;
- 4.3.9 Kabels en leidingen.

4.3.1. Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

In de Waterwet (2009) is opgenomen dat iedere provincie een regionaal Waterplan moet opstellen. De provincies moeten daarbij rekening houden met het landelijke waterbeleid. Dat beleid is beschreven in het Nationaal Waterplan (2009). Ook moeten zij rekening houden met het Europees beleid zoals dat bijvoorbeeld is vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn Overstromingsrisico's. Daarnaast zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2008) belangrijke afspraken gemaakt door rijk, provincies, waterschappen en gemeenten.

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Noord-Brabant kent sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet een integrale Verordening water. Hierin zijn regels opgenomen voor het waterbeheer door de waterschappen. Zo zijn er normen gesteld voor de regionale waterkeringen en voor wateroverlast. De waterschappen moeten ervoor zorgen dat de keringen en de capaciteit van het watersysteem hieraan voldoen. Ook zijn in de verordening voorschriften opgenomen voor de grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. Op de kaarten bij de verordening worden de beschermde gebieden waterhuishouding aangegeven en de natte

natuurparels met de attentiezones daaromheen. De verordening is de formele basis voor de begrenzing van deze gebieden op perceelniveau.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Motivering en conclusies water voor bestemmingsplan

Door adviesbureau MILON is de watertoets uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen uit de watertoets van MILON geformuleerd. De volledige onderzoeksrapportage van MILON is als bijlage 7 bij deze plantoelichting opgenomen.

Onderzoeklocatie

De onderzoekslocatie is onderdeel van Landgoed Rustenburg aan de Maastrichterweg 120, ten zuiden van de kern van Valkenswaard. De onderzoekslocatie betreft een tweetal percelen aan beide zijden van een laantje (zijweg van de Maastrichterweg), beiden in gebruik als grasland. De onderzoekslocatie is momenteel geheel onverhard.

Ter plaatse van de onderzoeklocatie is men voornemens twee woningen te realiseren. Ervan uitgegaan wordt dat de nieuwe bouwpercelen inclusief entree een gezamenlijk oppervlak hebben van circa 5.500 m².



Figuur 13: verharding plangebied

In onderstaande tabel is de verhardingssituatie in de huidige en toekomstige situatie beschreven. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met circa 4.500 m².

	Huidige m ² (circa)	Toekomstig m ² (circa)
Bestaande woning nr 120 totaal verhard inclusief bebouwing	5.100	5.100
Bestaande woning nr 128 totaal verhard inclusief bebouwing	1.500	1.500
Entree: (semi) verhard	0	1.500
Twee bouwpercelen: totaal verhard inclusief bebouwing	0	3.000
Totaal verhard	6.600	11.100
Totaal onverhard	103.400	98.900
Totaal terrein landgoed	110.000	110.000

Voor een T=10+10%-situatie dient 270 m³ te worden geborgen. Bij situaties extremer dan T=10+10% zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water infiltreren. Een mogelijke

afmeting voor een zakvijver is 25 x 25 x 0,5 meter (l x b x h). Uitgegaan wordt van een talud van 1:3 in verband met de veiligheid.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap De Dommel en de gemeente Valkenswaard. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het beleid van waterschap De Dommel en de gemeente Valkenswaard is, in het kader van de watertoets, berging noodzakelijk met een capaciteit van 270m³. Deze berging wordt binnen het plan gerealiseerd.

In het inrichtingsplan is aangegeven dat de vereiste waterretentievoorzieningen worden aangelegd via ontwikkeling van poelen en sloten (zie figuur 14). In totaal wordt in een burffercapaciteit van circa 497m³ voorzien. Dit is ruimschoots

voldoende voor waterberging van het gebied. De solitaire poel kan nog worden ingezet als extra overstortbuffer.



Figuur 14: aanleg waterelementen die tevens dienst doen als retentievoorzieningen

4.3.2. Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen.

Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan regelt de bestaande situatie, uitvoering van bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Omdat er wel een signaalfunctie van het onderzoek uit kan gaan, wordt een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem in het plangebied uitgevoerd.

Onderzoek

Door adviesbureau Bodem-inzicht is in september 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen uit het bodemonderzoek van Bodem-inzicht letterlijk overgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen.

Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM1, zuid) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM2, noord) is een gehalte aan cadmium boven de achtergrondwaarde gemeten. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (MM3) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van Pb01 zijn gehalten aan zink, cadmium en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan zware metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes en zinkassenproblematiek in Zuidoost Brabant. De overschrijding van een aantal zware metalen in grond en grondwater behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese 'onverdacht'. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoeklocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.3.3. Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de

Flora- en faunawet. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn in deze wet geïmplementeerd. Bevoegdheden inzake ontheffingen en vrijstellingen komen met deze wet te liggen bij de provincie. In sommige situaties is het Rijk bevoegd gezag.

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermd plant- en diersoorten ontleen hun bescherming aan opname in de Wet natuurbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is ook verankerd in de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Invloeden (ook van buitenaf) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen. Toetsing aan dit kader is het doel van deze voortoets.

Daarnaast biedt de Wet natuurbescherming bescherming aan soorten. Bij soorten onderscheidt de Wet drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. Verder geldt altijd voor alle soorten de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

Ook biedt de Wet bescherming aan houtopstanden. Dit betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod.

Motivering en conclusies flora en fauna voor bestemmingsplan

Door Ecoresult is in februari 2015 een ecologische quickscan uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998 (zie bijlage 3a).

De conclusies van de quickscan flora en fauna zijn:

- Op voorhand is uit te sluiten dat de verwachte storende factoren die voortkomen uit de voorgenomen activiteiten, afgezet tegen de ligging en doelstelling van beschermde natuurgebieden, leiden tot (significant) schadelijke effecten op soorten, habitattypen en wezenlijke waarden en kenmerken van Natura 2000-gebieden of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In het plangebied is EHS aanwezig, echter vormen de plannen geen bedreiging voor de waarde van het gebied.
- In het plangebied zijn potentieel geschikte locaties voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen in bomen aangetroffen. Aanvullend onderzoek is niet nodig, alle bomen met potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen en functionele omgeving blijven bestaan. De voorzorgsmaatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol verder te worden uitgewerkt.
- In het plangebied is potentieel geschikte voortplantingsplaats aangetroffen voor vogels waarvan de nesten jaar-rond beschermd zijn (vermoedelijk buizerd). Schadelijke effecten op deze horst zijn te voorkomen door het beoogde wandelpad door het lariksbos op minimaal 50 meter afstand van het nest te houden en het pad aan te leggen buiten het broedseizoen. De voorzorgsmaatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol verder te worden uitgewerkt.

- In het plangebied zijn potentieel geschikte voortplantingslocaties en functioneel leefgebied aangetroffen voor algemene vogelsoorten en categorie 5- soorten waarvan de nesten alleen beschermd zijn zodra ze in gebruik zijn. Deze vogelnesten vallen alleen tijdens het broedseizoen onder de bescherming van de Flora- en Faunawet. De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde voortplantingsplaatsen. Het is mogelijk maatregelen voor de voortplantingsplaatsen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden;
- Er is potentieel geschikt habitat aangetroffen voor algemene tabel I soorten uit de Flora- en faunawet (grondgebonden zoogdieren en amfibieën). De activiteiten kunnen schadelijke effecten hebben (verstoring, vernietiging) op in gebruik zijnde verblijfplaatsen. Soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet zijn vrijgesteld van een ontheffing. Artikel 2 'Zorgplicht' van de Flora- en faunawet blijft wel van kracht. Het is mogelijk mitigerende maatregelen te treffen waardoor schadelijke effecten niet optreden of worden verzacht. De exacte maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden uitgewerkt
- Potentieel geschikt habitat voor overige beschermde soortgroepen is afwezig of worden voor deze soorten op grond van de bekende verspreiding niet in het plangebied verwacht.

Samenvattend: Door de bomenkap in het plangebied kan een vaste rust- en verblijfplaats voor vermoedelijk buizerd worden verstoord evenals potentiële verblijfplaatsen voor boombewonende vleermuizen. Door het treffen van voorzorgsmaatregelen is een negatief effect te voorkomen. Alle maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol te worden uitgewerkt.

Aanvullend onderzoek: Voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming

Aanvullend op het aangehaalde onderzoek van Ecoresult uit 2015 is door hetzelfde bureau in juni 2017 (zie bijlage 3b) een voortoets met betrekking de Wet natuurbescherming uitgevoerd. In deze voortoets zijn nadrukkelijk de eventuele effecten op het Natura 2000-gebied Groote Heide & de Plateaux beschouwd op basis van de 'nieuwe' Wet natuurbescherming. Uit de voortoets wordt geconcludeerd dat:

Het plangebied buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux ligt. Significante schadelijke effecten door de activiteiten (tijdelijk en permanent) op beschermde habitats of doelsoorten van het Natura 2000-gebied zijn op voorhand uit te sluiten. De aangewezen habitatsoorten en vogelsoorten komen op ruime afstand van het plangebied voor. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effecten die over grote afstand gaan, waardoor instandhoudingsdoelen negatief beïnvloed kunnen worden. Hierdoor zijn (significante) negatieve effecten uitgesloten.

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Eén van de neven doelstellingen van de ontwikkeling van landgoed Rustenburg is juist om een aanzet te geven van een ecologische verbindingszone om losse delen van het Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux meer te verbinden met positieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. De huidige inrichtingsschets met o.a. poelen voor de kamsalamander geven hiertoe een goede aanzet.

Stikstof

In de Wet natuurbescherming staat, dat nieuwe economische activiteiten of uitbreidingen van bestaande activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op Natura 2000-gebieden. Economische activiteiten kunnen leiden tot een verhoging

van de hoeveelheid stikstof in natuurgebieden. Sommige beschermde plantensoorten groeien alleen in voedselarme omstandigheden. Stikstof zorgt voor voedselrijkere grond, waardoor deze beschermde soorten kunnen verdwijnen en ook de diversiteit van plantensoorten achteruit gaat.

Om te bepalen of er sprake is van toename van stikstofuitstoot (depositie) door de ontwikkeling van het beoogde landgoed, en in het bijzonder de 2 beoogde nieuwe woningen, is een Aeries-berekening uitgevoerd (zie bijlage 3c). Uit deze berekening blijkt dat door de geplande werkzaamheden geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt binnen stikstofgevoelige habitatten van het Natura 2000-gebied. Op basis van Aeries wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar als gevolg van de realisatie van de twee woningen. Dit heeft betrekking op zowel de aanleg- als op de woonfase. De bouw van de twee woningen hebben geen effect op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

4.3.4. Akoestiek

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. In deze wet is onder ander vastgelegd welke geluidsniveaus op de gevel van nieuwe woningen, ten gevolge van wegverkeer, maximaal toelaatbaar zijn. In beginsel geldt dat de geluidsbelasting op nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op grond van artikel 76 lid 1 van de Wet geluidhinder dienen bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen.

Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

Motivering en conclusies wegverkeerslawaai voor bestemmingsplan

Door Van der Boom Advies is in augustus 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek volgt:

Toetsing Wet Geluidhinder

De geluidbelasting door wegverkeer op de Maastrichterweg bedraagt ten hoogste 53 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de oostgevel van de woningen in resp. de rekenpunten 1

en 4. Op de hoogst geluidbelaste woning (rekenpunt 1) wordt de voorkeursgrenswaarde met 5 dB overschreden. Op de andere woning (rekenpunt 4) wordt de voorkeursgrenswaarde met 3 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Maatregelen en hogere waarden

Een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld wanneer maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg. Afscherming van de woningen is op deze locatie eveneens niet haalbaar. Voor de gevels van de beide woningen dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 resp. 51 dB voor wegverkeer op de Maastrichterweg, conform tabel II.2.



Figuur 15: meetpunten geluid

4.3.5. Geur

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. Omdat in de Wgv de meest recente milieuhygiënische inzichten zijn vastgelegd, geldt deze toets ongeacht of de inrichting vergunningplichtig is of onder het Besluit landbouw milieubeheer valt.

Motivering en conclusies voor bestemmingsplan

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij is door De Roever Omgevingsadvies in maart 2012 (zie bijlage 5) een geuronderzoek uitgevoerd.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval worden de nabij gelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Voorgrondbelasting

Rondom het landgoed Rustenburg liggen enkele veehouderijen. Deze veehouderijen kunnen wat betreft voorgrondbelasting van invloed zijn op het bouwplan. Bij het berekenen van de voorgrondbelasting zijn wij uitgegaan van een worst-case situatie.

Voor elke veehouderij is uitgegaan van één emissiepunt dat zich op de rand van het bouwvlak van de veehouderij bevindt, zo dicht mogelijk bij het bouwplan.

De invoerparameters van de geurberekeningen zijn weergegeven in figuur X. Naast de coördinaten zijn ook de overige invoerparameters worst-case gekozen. Het zijn parameters die horen bij een natuurlijk geventileerde stal, wat leidt tot een zo slecht mogelijke verspreiding van geur.

Veehouderij	X- coördinaat (m)	Y- coördinaat (m)	Emissiepunt hoogte (m)	Gemiddelde Gebouwhoogte (m)	Emissiepunt diameter (m)	Uittreesnelheid (m/s)	Geuremissie (ouE/s)
Hoeve 3	159 797	371 555	1,5	1,5	0,5	0,4	80.264
Maastrichterweg 134	160 134	370 909	1,5	1,5	0,5	0,4	7.405
Maastrichterweg 144	160 180	370 606	1,5	1,5	0,5	0,4	38.778
Maastrichterweg 150	160 230	370 421	1,5	1,5	0,5	0,4	58.593

De te realiseren woningen op het landgoed Rustenburg worden beschouwd als geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom in termen van de Wgv. Voor de woningen geldt een geurnorm van 14 ouE/m³.

Het bouwplan is gelegen buiten de worst-case geurcontouren van alle omliggende veehouderijen. Wat betreft voorgrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er worden geen veehouderijen in hun belangen geschaad.

Afstanden

De te realiseren woningen op het landgoed Rustenburg worden gezien als een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom in termen van de Wgv. De aan te houden afstand tussen een stal met dieren waarvoor in de Rgv geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld en de te bouwen woningen bedraagt 50 meter.

De nertsenfarm aan de Maastrichterweg 114 heeft een vergunning voor het houden van 6.000 nertsen. Voor deze veehouderij moet rekening worden gehouden met een afstand van 150 meter (emissiearme huisvesting).

Het bouwplan is gelegen buiten de worst-case afstandcontouren van alle omliggende veehouderijen. Wat betreft afstanden is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er worden geen veehouderijen in hun belangen geschaad.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting van alle veehouderijen samen op een geurgevoelig object. Bij het onderzoek naar de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied zijn alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van dit plangebied betrokken.

Met behulp van het rekenmodel V-Stacks gebied is achtergrondbelasting in beeld gebracht. De geursituatie wordt uitgedrukt in termen van milieukwaliteit (goed, matig, slecht, etc.). Het leefklimaat door toedoen van de achtergrondbelasting is ter plaatse van het (gehele) landgoed Rustenburg 'goed'. Wat betreft achtergrondbelasting is geen sprake van een knelpunt.

Conclusie

Is een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

In de rapportage is de geursituatie ter plaatse van de te realiseren woon/zorgboerderij beschreven. Hierbij is gekeken naar de voorgrondbelasting en de vaste afstanden in een worst-case situatie. Ook is gekeken naar de geurbelasting van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting). Op basis van voorgrondbelasting, afstanden en achtergrondbelasting kan een acceptabel leefklimaat worden gegarandeerd.

Worden veehouderijen in hun belangen geschaad?

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats buiten de worst-case geur- en afstandscontouren van alle omliggende veehouderijen. Er worden geen veehouderijen in hun belangen geschaad.

Bijgebouwen

Tussen het (bestaande) woongebouw aan Maastrichterweg 120 en het naastgelegen agrarisch bedrijf (nertsen) aan Maastrichterweg 114 liggen de 2 (vrijstaande) bijgebouwen behorende bij Maastrichterweg 120. Ter bescherming van de agrarische bedrijfsvoering aan Maastrichterweg 114 zal voor deze bijgebouwen expliciet worden bepaald dat deze alleen gebruikt kunnen worden ten behoeve van opslag. Er mogen geen activiteiten plaatsvinden waardoor de gebouwen als geurgevoelig object moeten worden beschouwd.

4.3.6. Luchtkwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Besluit NIBM) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Motivering en conclusies luchtkwaliteit voor bestemmingsplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt. Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

4.3.7. Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld

een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10-6 contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen, zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan

Onderhavig plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Er is in de beoogde situatie géén sprake van het noemenswaardig toenemen van het zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico. De risico's blijven namelijk onder de daarvoor gestelde normen. Gelet op bovenstaande zijn geen belemmeringen te voorzien met betrekking tot het omgevingsaspect externe veiligheid.

4.3.8. Bedrijven en milieuzonering

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen

moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Motivering en conclusies voor bestemmingsplan

In de omgeving van onderhavig plangebied zijn de volgende niet-agrarische bedrijfsfuncties aanwezig:

- Maastrichterweg 183: Vakantiepark Brugse Heide – VNG SBI 2008 5510. Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) - categorie 3.1 – grootste afstand 50 meter geluid
- Maastrichterweg 191, Hertroijs Architecten
- Maastrichterweg 134, Jansen en Stas accountants en kantoren

De activiteiten op de genoemde locaties/adressen vormen geen belemmering voor de beoogde landgoedontwikkeling. In de directe omgeving van onderhavig plangebied zijn ook agrarische bedrijfsvoeringen actief. Hoe deze bedrijvigheid zich verhoudt tot de beoogde landgoedontwikkeling, is in paragraaf 4.3.5 gemotiveerd.

4.3.9. Kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de

hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Motivering en conclusies voor bestemmingsplan

In de paragraaf over externe veiligheid is al vermeld dat binnen het plangebied en de directe omgeving ervan geen (hoge druk) hoofdtransportleidingen liggen. Er bevinden zich in en nabij het plangebied ook geen hoogspanningsleidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de verdere planontwikkeling.

Verder geldt dat nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. Initiatienemer is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht. Eventuele omleggingen en/of aanpassingen van het kabel- en leidingennetwerk worden in overleg met de beheerders uitgevoerd.

4.4. Historische kwaliteit

4.4.1. Archeologie

Beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

1. archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
2. de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
3. bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies archeologie voor bestemmingsplan

ADC ArcheoProjecten heeft op 12 en 13 februari 2015 een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd in het plangebied (bijlage 6). In een eerdere fase is ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden door ADC ArcheoProjecten een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek concludeerde dat er voor het plangebied een verwachting geldt voor archeologische resten vanaf de vroege Prehistorie tot en met de IJzertijd en

in de zuidoosthoek van het plangebied voor resten uit de Late Middeleeuwen. Bij het verkennende booronderzoek is gebleken dat de ondergrond bestaat uit dekzand, met in het westelijk en zuid(oost)elijk deel een veldpodzolgrond. Dit laatste wijst erop dat de top van het dekzand hier nog intact is en er een potentieel archeologisch niveau aanwezig is. In de overige delen bestaat de bodemopbouw uit gooreerdgronden of ontbreekt de natuurlijke bodemopbouw.

De waargenomen bodemopbouw komt gedeeltelijk overeen met de gegevens uit het booronderzoek. Het oostelijk deel van put 1 en 2 laat in het vlak sporen van ontginningen zien, waarbij de oorspronkelijke veldpodzolbodem is omgespit. Dit geeft een verstoord profiel. Meer richting het (zuid)westen werd een bodemopbouw met een gedeeltelijk intacte podzolbodem verwacht, die echter niet is aangetroffen. Er zijn uitsluitend A-C profielen opgetekend. Dezelfde profielen zijn aangetroffen in de putten op het zuidelijke perceel. Het is waarschijnlijk dat de zone met een A-C profiel groter is dan op basis van het booronderzoek kon worden verondersteld. Overeenkomstig met de boringen is in put 5 en 6 een gedeeltelijk intacte podzolbodem aangetroffen. Dit deel van het plangebied is echter zeer nat.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn zeven proefsleuven aangelegd. Er zijn nauwelijks archeologische resten aangetroffen, behalve enkele karrensporen. Waarschijnlijk is het een kortstondig gebruikte alternatieve route voor de weg, die afgebeeld staat op de kadastrale minuut van 1811-1832. Er is geen vondstmateriaal aangetroffen. Gezien de natte ondergrond en de verspitte en omgeploegde bodem zijn binnen het plangebied ook niet meer archeologische resten te verwachten. Het advies van het onderzoek luidt dat ook om de onderzochte delen van het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

4.4.2. Monumenten

Er zijn geen objecten met een monumentale status in het geding. Evenmin bevinden die zich in de omgeving van het plangebied.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Stedenbouwkundig plan

Versterken ecologische en landschappelijke waarden

Een belangrijk uitgangspunt voor het landgoed is dat het bijdraagt aan de versterking van de in het gebied en haar omgeving aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. Zowel het gemeentelijk als het provinciaal ruimtelijk beleid is erop gericht om in de schil rondom de Malpie te investeren in natuur en landschap, met de mogelijkheid om dit te combineren met zogenoemde 'rode' elementen. Op deze manier kan invulling gegeven worden aan de ambities van zowel de groenblauwe mantel, gemengd landelijk gebied en de ecologische hoofdstructuur. Voor het plangebied (en haar omgeving) is het van belang om rekening te houden met de kwetsbare (water)natuur, één en ander in relatie tot de natte natuurparel De Malpie.

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het belangrijk om daar waar mogelijk de oost-west verbinding te leggen. Deze ambitie vloeit voort uit het gegeven dat de Maastrichterweg de natuur- en landschappelijke gebieden van de Malpie en de Groote Heide/Leenderbos doorsnijdt en een barrière vormt voor met name amfibieën en zoogdieren.

Om een beeld te krijgen van de huidige ecologische waarden binnen het plangebied en het directe gebied daaromheen, is een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 3). Op basis van dit onderzoek is aanbevolen om het landgoed met name in te richten als kleinschalig landschap welke bestaat uit struikgewas, struweel, ruig grasland en/of bosrijk gebied, aangevuld met zonbeschenen ondiep water als voortplantingsgebied voor amfibieën. Door binnen het terrein af te wisselen met deze habitats ontstaat een fraai beeld alsmede een goede leefomgeving voor diverse doelsoorten. Het beoogde kleinschalige landschap sluit goed aan bij het landschap van het naastgelegen natuurgebied 'de Malpie' en zal daardoor ecologisch een versterking vormen ten behoeve van het grotere geheel.

De volgende concrete ecologische ambities zijn geformuleerd:

- Ten behoeve van amfibieën (Kamsalamander en Heikikker) is het van belang dat bij de inrichting van het terrein ruimte ontstaat voor voortplantingswater. Dit water wordt uitgevoerd in geïsoleerde stilstaande poelen in halfschaduw (welke droog mogen vallen) en ondiep zon beschenen water. De omgeving van het water (landklimaat voor deze doelsoorten) bestaat uit struweel en ruig grasland. De slagingskans dat deze doelsoort zich hier vestigt, is vooral bij de Heikikker zeer groot.
- Ten behoeve van dagvlinders (klein koolwitje) worden kruidenrijke stroken grasland ingericht. Dit geeft een zeer grote slagingskans voor deze soort. Voor reptielen worden dicht begroeide gebieden (schuilmogelijkheid) en open gebieden (snel opwarming plekken) gecombineerd. De slagingskans voor de levendbarende hagedis wordt hiermee aanzienlijk vergroot.
- Voor vogels is de variatie van gebiedsinrichting van belang (open en gesloten) beplanting, sloot taluds, lage doornige struiken, houtwallen en kruidenrijke graslanden, heggen en bosjes en begraasde graslanden. De soorten die hierdoor een verhoogde slagingskans krijgen zijn de roodborsttapuit, de grasmus, nachtzwaluw en kerk- en steenuil.
- Ten behoeve van kleine zoogdieren is het van belang dat er beplanting langs watergangen komt, vrije parkachtige bomen, hagen en struwelen. Dit is van belang voor diverse soorten vleermuizen. Voor de grondzoogdieren is

voldoende ondergroei, houtstapels, afgevallen blad van belang. Hierdoor krijg je een goed vestigingsklimaat voor de egel.

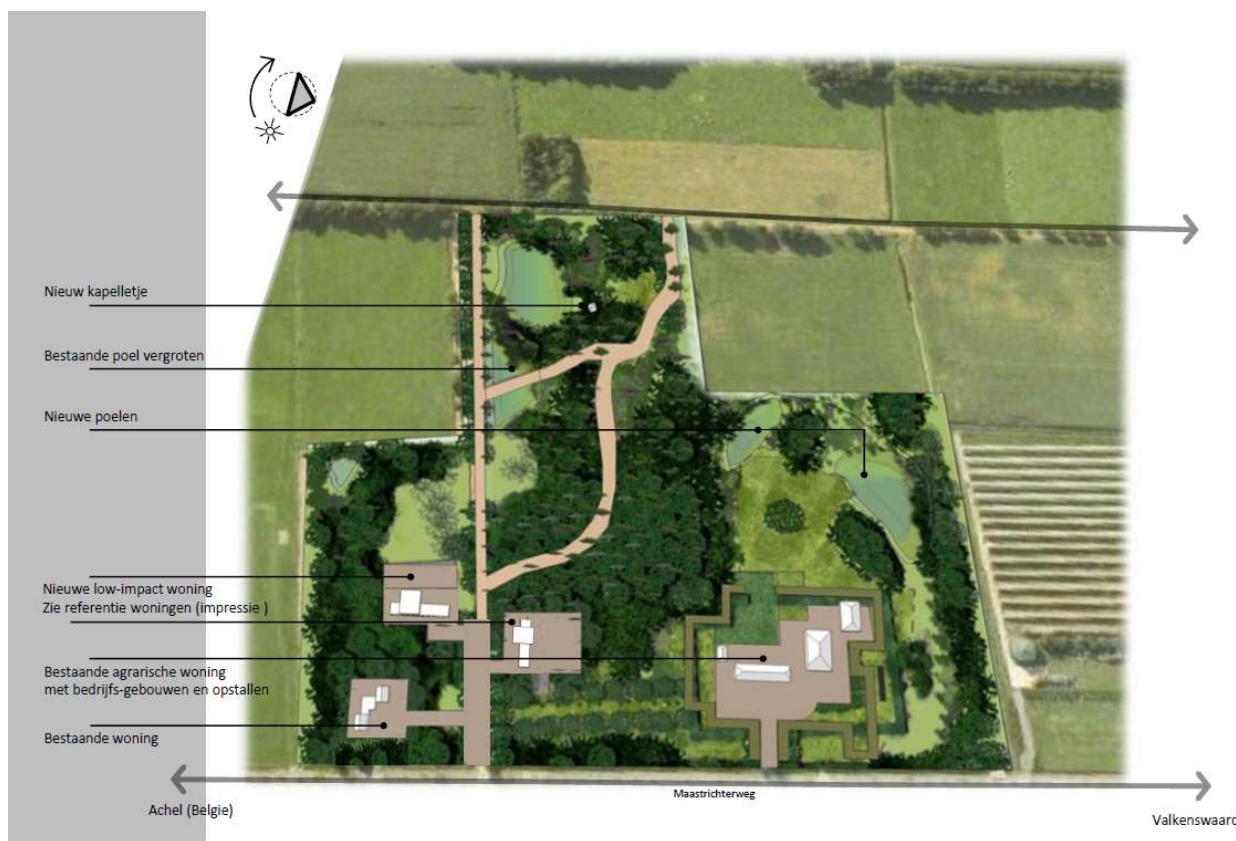
De volgende maatregelen zijn gedefinieerd:

- De inrichting van het terrein zal bestaan uit een opbouw van gras(kruiden) naar zoom naar mantel naar bomenlaag. Dit geeft de mogelijke beschutting en migratieplaatsen voor de verschillende (doel)soorten die voorkomen in het gebied.
- Het bestaande populierenbos zal omgevormd worden naar nieuwe natuur.
- In het aangrenzende akkergebied worden meerdere ondiepe poelen voorgesteld.
- Ten noorden van het terrein is een watervoerende sloot aanwezig. Het plan is om deze sloot aan te laten sluiten (al dan niet geregeld) op een poel op het terrein. Hierdoor ontstaat een poel met permanent water (in verbinding met omliggend gebied) wat kan dienen als goede voortplantingsplaats voor vissen. Door deze poel zo te situeren werkt deze ook als afscheiding van de tuin naar het landgoed en zijn geen zware hekwerken nodig.
- Andere sloten in het gebied kunnen worden afgegraven en voorzien van flauwe taluds op het zuiden.
- Een deel van de nieuw te ontwikkelen natuur zal door begrazing beheerd gaan worden. Het voorstel is om schapen toe te laten op de graslanden rondom de woning.
- Binnen het landgoed is het hobbymatig houden van vee toegestaan. Het houden van vee is gericht op het beheer van de beoogde natuurdoeltypen. Het soort vee en het aantal stuks vee is afgeleid van het beoogde beheer.

Voor onderhavige landgoedontwikkeling is een inrichtings- en beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is in z'n geheel opgenomen in bijlage 1. In dit plan zijn de ecologische – en landschappelijke uitgangspunten nader uitgeschreven en verbeeld.



Figuur 16: bestaande situatie plangebied



Figuur 17: Nieuwe beoogde situatie

In totaal wordt er 83.496 m² nieuwe natuur toegevoegd binnen het plan voor landgoed Rustenburg. Circa 5,5 hectare nieuwe natuur wordt ontwikkeld op basis van de landgoedregeling zoals die in de Verordening ruimte is opgenomen. Op basis daarvan dient er 2,5 hectare nieuwe natuur te worden ontwikkeld per 1.500m³ aan woongebouw.

Onderhavig plan gaat uit van het toevoegen van 2 nieuwe landhuizen die gezamenlijk een inhoud hebben van maximaal 3.000m³. Dit brengt een opgave van ontwikkeling landgoed van minimaal 10 hectare met zich mee waarvan minimaal 5 hectare nieuwe natuur. Onderhavig plan ziet toe op de ontwikkeling van een landgoed met een omvang van 10,944 hectare waarvan 5,5 hectare nieuwe natuur. Hiermee voldoet het landgoedplan ruimschoots aan de regels uit de Verordening ruimte.

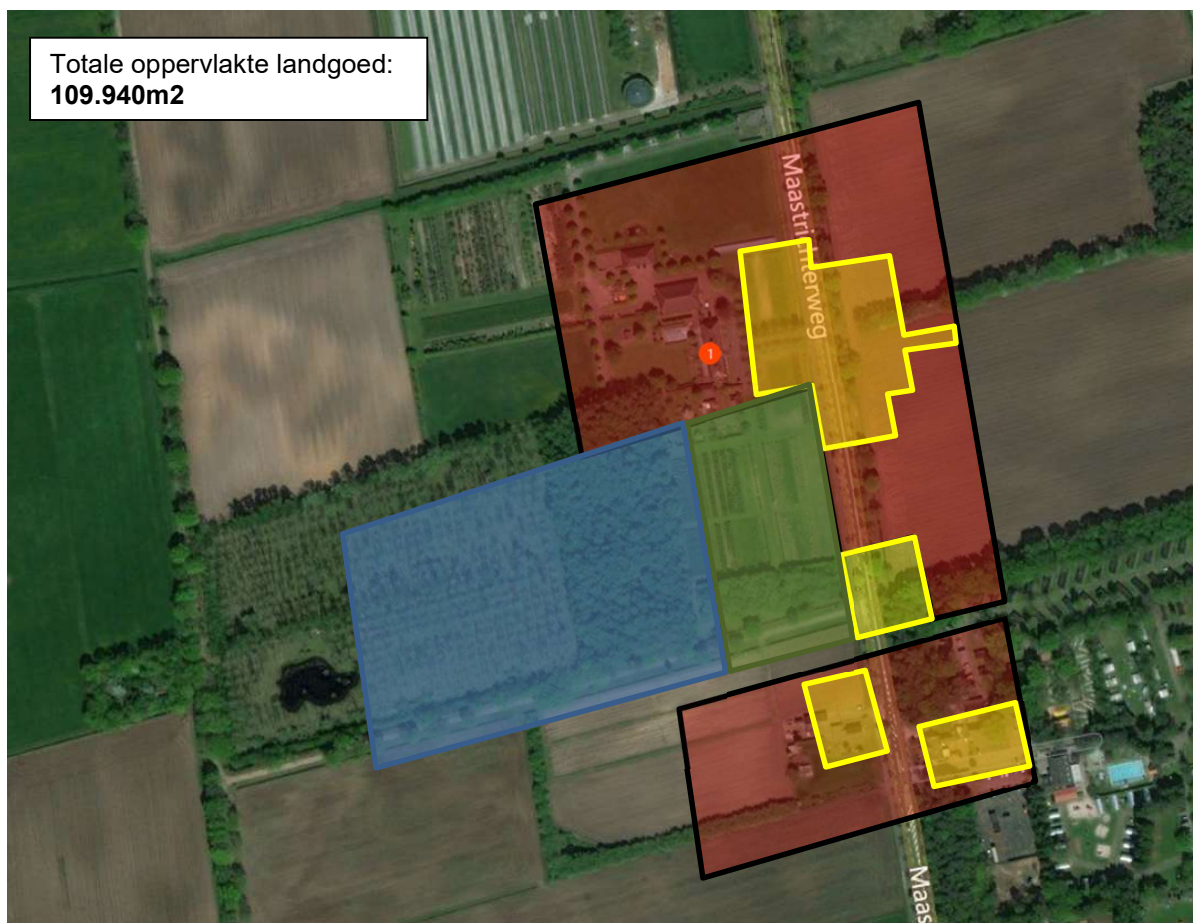
Het plan ziet aanvullend toe op het omzetten van de agrarische bedrijfswoning aan Maastrichterweg 120 naar een burgerwoning, inclusief het handhaven van de bedrijfsgebouwen als bijgebouwen behorende bij de woning. Hierbedoelde functiewijziging brengt een waardevermeerdering met zich mee. 20% van deze waardevermeerdering wordt ingezet als kwaliteitsverbetering in het landschap. Concreet wordt hiervoor het aanwezige populierenbos omgezet naar EHS-waardige natuur. De beoogde natuurontwikkeling van het populierenbos valt buiten de landgoedregeling maar maakt wel integraal onderdeel uit van het landgoedplan.

De woning aan Maastrichterweg 120 kent een omvang van 1.700m³. De reeds aanwezige bijgebouwen hebben een oppervlakte van respectievelijk 380m² en 200m² groot.

De uitgevoerde taxatie laat een berekende meerwaarde ten aanzien van hierbedoelde omzetting zien van € 515.000. 20% hiervan betreft € 103.000. Voor het omzetten van het betreffende populierenbos naar EHS-waardige natuur (wat aansluit op de inrichting van het landgoed en daar ook integraal onderdeel van uit zal maken) is een begroting gemaakt (zie daarvoor het opgestelde inrichtingsplan). Op basis hiervan worden de kosten begroot op circa € 208.000. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de meerwaardeberekening in relatie tot de landschappelijke kwaliteitsverbetering.

In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan de berekende kwaliteitsverbetering plaatsvindt alvorens de extra oppervlakte en inhoud met betrekking tot de woning en bijgebouwen aan Maastrichterweg 120 als zodanig mag worden gebruikt.

huidige situatie	m2	beoogde situatie	m2	
totale oppervlakte	109940	totale oppervlakte	109940	
oppervlakte woonvlakken	11937	oppervlakte woonvlakken	16894	
oppervlakte EHS-bosje	9550	oppervlakte EHS-bosje	9550	
populierenbos	27716	omvormen populierenbos	27716	op basis van meerwaardemethode i.r.t. omzetten bestemming voor Maastrichterweg 120
agrarisch (bestemming)	60737	toevoegen nieuwe natuur (bestemming)	55780	op basis van landgoedregeling



Reeds onderdeel van Natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS). Blijft in het plan onveranderd en wordt NIET meegerekend in de oppervlakte landgoed.
Oppervlakte: **9.550m²**.
Huidige/Nieuwe bestemming: natuur/natuur
Aanduiding Verordening Ruimte: Natuurnetwerk Brabant (EHS)



Dit betreft het huidige populierenbos dat wordt omgezet naar hoogwaardige natuur. Deze omzetting wordt NIET meegenomen in de oppervlakteberekening i.r.t. de landgoedregeling, maar wordt ingezet als tegenprestatie voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning aan Maastrichterweg 120 naar burgerwoning (inclusief behoud van bijgebouwen). De beoogde omzetting maakt wel integraal onderdeel uit van het landgoedplan.
Oppervlakte: **27.716m²**
Huidige/Nieuwe bestemming: natuur/natuur
Aanduiding Verordening Ruimte: deels gemengd landelijk gebied, deels Groenblauwe mantel



Betreft de woonvlakken. Deze vlakken worden wel meegenomen als totale oppervlakte landgoed, maar niet als oppervlakte nieuw te ontwikkelen natuur. De woningen zijn geen van allen gelegen binnen de huidige bestemming natuur en zullen in de nieuwe situatie ook geen bestemming natuur krijgen.
Oppervlakte (bij elkaar opgeteld): **16.894m²**.



Betreft de ruimte waar de nieuwe natuur i.r.t. de landgoedregeling wordt ontwikkeld. In het inrichtingsplan is aangegeven welke natuurtypen waar worden gerealiseerd.
Oppervlakte (bij elkaar opgeteld): **55.780m²**
Huidige/nieuwe bestemming: agrarisch met waarden/natuur

Woningen van allure

Gelet op de omvang van het te ontwikkelen landgoed is het mogelijk om 2 nieuwe woningen toe te voegen. De twee reeds bestaande woningen zullen blijven.

- De agrarische bedrijfswoning aan Maastrichterweg 120 kent reeds een uitstraling van allure en betreft in het totaalontwerp het stedenbouwkundig hoofdgebouw. Dit zal in de beoogde nieuwe situatie zo blijven. De agrarische bestemming zal worden herzien in een (burger)woonbestemming. Het huidige agrarische bouwblok wordt verkleind naar een bouwblok op maat ten behoeve van de woonbestemming. Binnen deze bestemming vallen uiteraard de huidige woning en de bijgebouwen alsmede de bij de woning behorende prive-buitenruimte. Momenteel is er circa 580m² aan bijgebouwen aanwezig. Op basis van het beleid voor het Valkenswaardse buitengebied wordt een bijgebouwenregeling gehanteerd op basis waarvan per woning 100m² aan bijgebouw acceptabel wordt geacht. In onderhavige situatie zou deze maat met 480m² worden overschreden. De huidige woning én de bijgebouwen zijn echter als een ensemble ontworpen en gerealiseerd. Saneren van (een deel van) de bijgebouwen doet afbreuk aan de stedenbouwkundige situatie ter plekke. Daarnaast zou sprake zijn van kapitaalvernietiging. Ten behoeve van het omzetten van de bestemming agrarisch naar burgerwoning voor Maastrichterweg 120 is een taxatie uitgevoerd. Bij de waardebepaling van het object in de nieuwe beoogde situatie zijn de huidige bouwvolumes en –maten als uitgangspunt genomen.
 - De woning aan Maastrichterweg 128 zal op termijn worden herbouwd waarbij een ontwerp wordt gekozen die passend is bij het landgoed. De woning is en blijft qua omvang ondergeschikt aan de woning aan Maastrichterweg 120 alsook aan de nieuw te realiseren landgoedwoningen;
 - Het aanwezige zandpad vormt de nieuwe entree voor de woning aan Maastrichterweg 128. Ook de 2 nieuwe landgoedwoningen worden via het zandpad ontsloten;
 - De beoogde architectuur van de twee nieuwe woningen is low-impact. Zowel in vormtaal, architectuur en toepassing van materialen wordt naar soberheid gezocht. Zo blijven de woningen duidelijk ondergeschikt aan de bestaande hoofdwoning.
 - Erfafscheidingen De erfscheidingen lopen vloeiend over in de natuur van het landgoed, en zijn gekoppeld aan de architectuur van de woning. Zo blijft het open karakter en de kwaliteit van het landgoed gewaarborgd.
-
- ***Zie voor een nadere uitwerking en visualisatie het ‘inrichtingsplan landgoedontwikkeling’.***



Figuur 20: referentiebeelden landgoedwoningen

Versterken recreatieve structuur

Ten behoeve van het landgoed wordt het terrein opengesteld voor wandelaars. Hiervoor worden paden aangelegd incl. diverse bruggetjes. De paden worden zo gesitueerd dat de privacy in de tuin aan de woning gewaarborgd blijft. Het plan kan aansluiting vinden op bestaande wandelroutes en daardoor het recreatieve gebruik te bevorderen.



Figuur 21: Aansluiting recreatieve routes

Versterken beleving

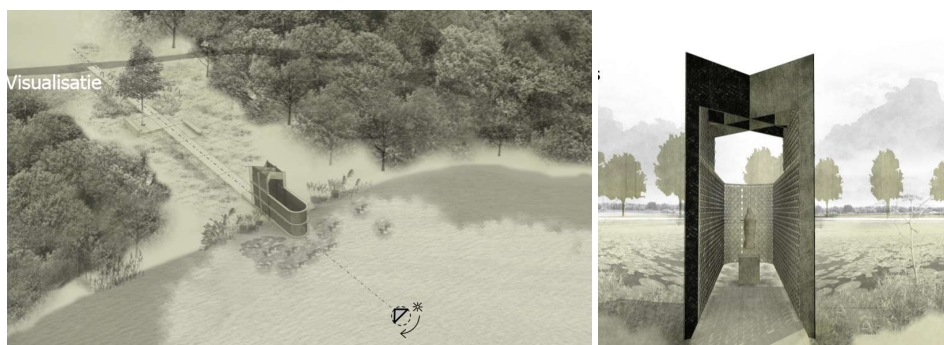
De initiatiefnemer heeft als ambitie om zijn landgoed een eigen karakter te geven. Naast de ecologische, landschappelijke en recreatieve meerwaarde die het landgoed zal bieden, is er de wens om op het landgoed iets unieks te creëren zodat de beleving intenser wordt. Aangezien dit samen moeten (kunnen) gaan met de gewenste rust ten behoeve van natuur en landschap, is gezocht naar kleine nuances in het landgoedontwerp, wat een bezoek aan dit landgoed speciaal maakt. Het gaat om een tweetal elementen:

1. Brug over het ven: door een houten wandelpad/brug aan te leggen over één van de te realiseren vennen, is er een bijzonder contact mogelijk tussen mens en (water)natuur.



Figuur 22: Beoogde brug over ven

2. Kapelletje: Het idee is om op een subtiele manier een kapelletje op het landgoed te realiseren. Door dit element ogenschijnlijk nonchalant in het landschap te plaatsen, ontstaat een verrassende plek waar je als bezoeker graag naar toe wordt getrokken. In bijlage 8 is een korte studie met betrekking dit kapelletje opgenomen. Op basis daarvan wordt duidelijk dat de positie van het kapelletje juist zorgvuldig is gekozen. De beoogde kapel betreft een bouwwerk geen gebouw zijnde aangezien deze van boven open zal blijven. Het bouwwerk zal een oppervlakte krijgen van niet meer dan 25m² en een bouwhoogte van circe 3,7 meter.



Figuur 23: Kapelletje

6. UITVOERINGSASPECTEN

6.1. Handhaving

Eén van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan. Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risicoanalyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer te regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Wanneer deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggerepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- of gebruiksregels worden overtreden. Door een

inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc.. Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Valkenswaard een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemers kunnen binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden hun (bouw)plannen en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemers ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Conform de provinciale vereiste zal de aanleg en het beheer van het landgoed worden vastgelegd in een realisatie en beheersovereenkomst tussen initiatiefnemers, gemeente en provincie.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening).

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

7. JURIDISCHE REGELING

7.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelregel en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

7.2. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

7.3. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten 5 bestemmingen.

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3: Natuur

Basis voor dit artikel zijn de bestaande mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Deze gronden zijn bestemd voor instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden. Ook is er binnen deze bestemming ruimte voor extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wandelpaden en loopbruggen.

Binnen de bestemming natuur is ruimte voor het oprichten van een kapel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kapel'. Deze kapel kan in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd. Op de verbeelding is exact aangegeven waar deze kapel is toegestaan.

Artikel 4: Wonen

De voormalige agrarische bedrijfswoning is nu een burgerwoning en hier wordt de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn behalve de woning (en eventuele bijbehorende bouwwerken) ook bijbehorende bouwwerken, tuin en erf toegestaan. Voor de woning aan Maastrichterweg 128 is er qua maximale inhoud aangesloten op de regeling voor het gehele buitengebied van Valkenswaard, te weten 600m³. Via een afwijkmogelijkheid kan deze worden verruimd naar maximaal 750 m³. De inhoudsmaat van 750 m³ sluit beter aan bij de moderne wensen voor het gebruik van de woning.

Voor de woning aan Maastrichterweg 120 is de huidige maatvoering als maximuminhoud opgenomen, te weten 1.700m³.

Voor de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is een maatwerk-regeling opgenomen. Dat wil zeggen dat de maatvoering van de bijgebouwen die reeds aanwezig zijn bij zowel Maastrichterweg 120 als 128 als maxima zijn aangehouden. De specifieke maatvoeringen zijn op de verbeelding per gebouw expliciet weergegeven.

Voor de (vrijstaande) bijgebouwen, behorende bij de woning aan Maastrichterweg 120, geldt dat deze zijn voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huishoudelijke opslag'. Hiermee wordt voorkomen dat er activiteiten kunnen plaatsvinden waardoor de gebouwen als geurgevoelig object moeten worden beschouwd.

In artikel 4.4.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming 'Wonen' pas is toegestaan nadat de berekende kwaliteitsverbetering is uitgevoerd en als zodanig wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 5: Wonen – landgoed

Binnen het landgoed is ruimte om 2 landgoedwoningen te realiseren. Deze woningen zijn enerzijds van allure en tegelijkertijd passend in het landschap. Er is gekozen voor low-impact woningen waarbij de maximale goot- en bouwhoogte is afgestemd op de bestaande woning aan Maastrichterweg 120, te weten respectievelijk 7 en 10 meter. De maximum-inhoud van de 2 landgoedwoningen tezamen mag 3.000m³ bedragen. De minimale inhoud per woning is op 1.000m³ gesteld. Hiermee wordt voorkomen dat (één van) de woningen qua omvang en uitstraling niet past in de beoogde stedenbouwkundige structuur.

Bij de landgoedwoningen is het toegestaan om bijgebouwen te realiseren. De gezamenlijke omvang van deze bijgebouwen mogen per woning maximaal 150m² zijn.

In artikel 5.3.1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan het gebruik van de gronden ten behoeve van de bestemming 'Wonen – landgoed'

pas is toegestaan nadat het landschapsontwikkelingsplan is uitgevoerd en als zodanig wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 6: Waarde – Archeologie 6

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 6 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming (en).

Artikel 7: Waarde – attentiegebied EHS

De voor Waarde – attentiegebied EHS aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen. Op de voor Waarde - attentiegebied aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en er rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden. Activiteiten en werkzaamheden die negatieve gevolgen hebben voor de hydrologische waarden, zijn niet toegestaan. Normaal onderhoud en ander noodzakelijk activiteiten zijn daar uitzondering op.

7.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden enkele vormen van gebruik als strijdig geformuleerd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanvullingen en afwijkingen van de bestemmingsregels opgenomen voor de volgende waarden:

- Reconstructiewetzones: een relatie wordt gelegd met de ontwikkelmogelijkheden van intensieve veehouderijen binnen zowel extensiveringsgebied als verwevingsgebied;
- Beslotenheid: de landschappelijke waardering van het gebied wordt in algemene zin bewaakt op basis van deze gebiedsaanduiding;
- Landgoed: de instandhouding van de ruimtelijk-functionele eenheid van het landgoed wordt hiermee bewaakt.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor de in het plan aangegeven bestemmingsplangrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is.

Artikel 14 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 15 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Vooroverleg en inspraak

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Daarnaast heeft voorontwerpbestemmingsplan 'Maastrichterweg 120-128' gedurende een periode van vier weken, van 28 januari 2016 tot en met 24 februari 2016, ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid geweest om een inspraakreactie op het plan in te dienen.

Bovenomschreven inspraak- en vooroverlegfase heeft in totaal 7 reacties opgeleverd. De reacties zijn in een inspraakverslag samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In bijlage 9 is deze nota als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maastrichterweg 120-128' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend, die deels hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ambtshalve zijn diverse wijzigingen doorgevoerd. De zienswijzennota is als bijlage 10 bij het bestemmingsplan gevoegd.