

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN LANDGOED BERKTERHEIDE
BESTEMMINGSPLAN STÖKSKEWEG 57**



Overeenkomstig het bepaalde in art. 3.8 Wet Ruimtelijke Ordening heeft met ingang van 3 januari 2011 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen het ontwerp van de bestemmingsplannen Landgoed Berkterheide en Stökskesweg 57.

Van de terinzagelegging heeft vooraf op de voorgeschreven wijze bekendmaking plaats gevonden en wel op 22 december 2010, waarbij gewezen is op de mogelijkheid gedurende die periode schriftelijk of mondeling zienswijzen op de ontwerp-bestemmingplannen kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Tegen beide ontwerp-bestemmingsplannen zijn alleen schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze komen in deze nota van zienswijzen aan de orde:

Ontwerpbestemmingsplan Landgoed Berkterheide:

Op het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Berkterheide zijn zienswijzen ingediend door:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap De Dommel;
3. De heer Stefan Claassen en mevrouw Marleen van Oosten, Knikeind 41, 5685 DV Best.

Ontwerpbestemmingsplan Stökskesweg 57:

Op het ontwerp-bestemmingsplan Stökskesweg 57 zijn zienswijzen ingediend door:

1. De heer Stefan Claassen en mevrouw Marleen van Oosten, Knikeind 41, 5685 DV Best.
2. Waterschap De Dommel

Ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor geldende wettelijke termijn en zijn ontvankelijk.

Inhoudelijke reactie:

Vanwege de inhoudelijke samenhang tussen de beide ontwerpbestemmingsplannen worden de daarop ingediende zienswijzen ook in onderlinge samenhang behandeld.

Hierna wordt de inhoud van de zienswijzen samengevat weergegeven: dat betekent niet dat het niet gedetailleerd weergegeven van de zienswijzen inhoudt dat de zienswijzen niet in hun volledigheid zijn beoordeeld. De samenvatting wordt slechts omwille van de werkbaarheid en beknoptheid van deze nota weergegeven.

1. Landgoed Berkterheide - zienswijze Provincie Noord-Brabant:

Samenvatting zienswijze:

- 1.1. In de bestemming Bos is een bouwvlak opgenomen van circa 1000 m² voor een dierenverblijf waarvan de inhoud niet is gemaximeerd; bovendien dient bebouwing volgens de Verordening Ruimte zoveel mogelijk te worden geconcentreerd: gelet op de ligging wordt niet aan deze voorwaarde voldaan;
- 1.2. Door deze bouwmogelijkheid neemt de omvang van de nieuw aan te leggen natuur af;
- 1.3. Tenslotte bevat de toelichting geen verantwoording over het gebruik van het dierenverblijf waaruit blijkt dat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking of het behoud van het landgoed;

Reactie op zienswijze Landgoed Berkterheide - Provincie Noord-Brabant:

- 1.1. Het bouwvlak betreft geen nieuw op te richten bebouwing maar een reeds bestaande stal die geschikt gemaakt wordt voor het houden van dieren die het landgoed gaan begrazen. De bestemmingsaanduiding is daarom correct: de dieren worden gehouden ten behoeve van de instandhouding en versterking van de binnen het landgoed voorkomende bos- en natuurgebieden. De inhoud van de stal is gemaximeerd aangezien het bouwvlak conform de bebouwingscontour is gegeven (strak om het bestaande gebouw) evenals de goot- en bouwhoogte. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.

- 1.2 De mogelijkheid tot aanleg van nieuwe natuur neemt door het bouwvlak voor het dierenverblijf met circa 1000 m² af: daarvoor is ruimte aanwezig binnen de rood-voor-groen balans. Wel dient de aan deze balans ten grondslag liggende berekening in de toelichting en bijlage 1, te worden aangepast. Dit deel van de zienswijze is gegrond.
- 1.3 De verantwoording van het dierenverblijf en de betekenis ervan voor het behoud en de versterking van het landgoed is ten onrechte niet in de toelichting opgenomen. Dit deel van de zienswijze is gegrond: de toelichting wordt op dit punt aangevuld.

2. *Landgoed Berkterheide en Stökskesweg 57: zienswijze Waterschap De Dommel*

Samenvatting zienswijze Landgoed Berkterheide:

- 2.1 Het waterbezwaar dient te worden gedetailleerd met het HNO-tool;
- 2.2 De waterparagraaf toont niet aan of de bergingsgreppels daadwerkelijk kunnen infiltreren;
- 2.3 In de waterparagraaf dient te worden aangegeven of de bergingssloten worden voorzien van een noodoverloop;
- 2.4 De begrippen water en waterhuishoudkundige voorzieningen dienen in de begrippenlijst van het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Samenvatting reactie Stökskesweg 57:

- 1.1 Waterschap De Dommel stemt in met het ontwerpbestemmingsplan Stökskesweg 57.

Reactie op zienswijze Landgoed Berkterheide – Waterschap De Dommel:

- 2.1 Overeenkomstig het voorstel van het waterschap is het HNO-tool toegepast voor de desbetreffende woningen. Zie voor de uitkomsten de bijlagen. De toelichting wordt aangepast aan de resultaten daarvan. Dit deel van de zienswijze is gegrond.
- 2.2 /2.3 De landgoedbebouwing is geconcentreerd in het hoger gelegen deel van het gebied, niet alleen de bergingsgreppels maar ook de omringende gebieden zullen daarom meer dan voldoende infiltratiecapaciteit bieden. De bergingssloten hebben als het ware een natuurlijke overloop in hoger gelegen bos- en natuurgebieden. Het is daarbij van belang te wijzen op de toepassing van niet uitlogbare materialen zoals in de toelichting weergegeven. Dit deel van de zienswijze is gegrond.
- 2.4 Het begrip water en waterhuishoudkundige voorzieningen wordt in de begrippenlijst opgenomen. Dit deel van de zienswijze is gegrond.

3. *Landgoed Berkterheide (onderdeel samenvatting 3.1 t/m 3.13) en Stökskesweg 57 (onderdeel samenvatting 3.1 t/m 3.3 en 3.13): zienswijze de heer Stefan Claassen en mevrouw Marleen van Oosten:*

Samenvatting zienswijze:

- 3.1 Reclamanten betreuren het niet persoonlijk te zijn benaderd omtrent het voornemen, maar dat zij het in de lokale krant hebben moeten lezen;
- 3.2 Zij zijn eigenaren van de percelen Bergeijk, sectie I, nrs. 414 en 415 welke percelen bos zij hebben gekocht als een plek van rust met ruimte om te verblijven en te werken: zij hebben ongestoord uitzicht om de omringende akkers;
- 3.3 Dit uitzicht wordt naar reclamanten veronderstellen verstoord door het voorgenomen landgoed: met name door de bouw van een villa voor de noordrand van hun perceel en, iets verderop, door de bouw van de hoofdvilla op een verhoging; dit leidt in hun ogen tot visuele en geluidsverontreiniging;
- 3.4 De visuele verontreiniging wordt nog vergroot door de voorgenomen perceelsafscheidingsen, waarbij de perceelsafscheidingsen van twee meter hoog zorgen voor een beperking van de lichtinval in hun bos;
- 3.5 Door de voorgenomen aanleg van het landgoed wordt het karakter van hun bos als rustplaats voor wild en roofvogels verstoord, terwijl de aanleg van wandel- en fietspaden eveneens tot verstoring van de rust zal leiden; de situering van wandel- en fietspaden dient nader te worden geconcretiseerd;

- 3.6 Insprekers hebben het momenteel geïsoleerd gelegen bosperceel kunnen reinigen van ongewenste gewassen en bomen, m.n. van de Amerikaanse Vogelkers. Als percelen in de omgeving een ander karakter krijgen, wordt gevreesd voor opnieuw vervuiling van de betreffende percelen met ongewenste gewassen. Niet duidelijk is wie verantwoordelijk wordt voor het onderhoud van de omringende percelen en wie de kosten gaat dragen. Gemeente wordt verzocht goed te kijken naar toekomstig beheer en onderhoud.
- 3.7 De stelling in het ontwerpbestemmingsplan (blz. 19) dat de inrichting van de boskavels als tuin kan worden opgevat is misleidend: in feit gaat het hier niet om bos maar om tuin;
- 3.8 De beoogde oprijlaan is > 17 m breed en vormt daardoor een verstoring van de omgeving;
- 3.9 Ondanks de stelling op blz. 26 van het ontwerp dat geen nesten van broedende roofvogelsoorten zijn aangetroffen, dient de landgoedexploitant naar de mening van reclamanten een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet aan te vragen op grond van het vermoeden dat een koppel buizerds ergens in het voorgenomen landgoed een nest heeft;
- 3.10 In het plangebied zijn nog cultuurhistorische elementen zoals oude akkerafscheidingen aanwezig die in het kader van de voorgenomen herinrichting zullen verdwijnen;
- 3.11 De bereikbaarheid van het perceel van reclamanten via de Vennekens wordt beperkt aangezien het ontwerp plan aangeeft dat deze weg aan één zijde zal worden afgesloten;
- 3.12 In het algemeen vraagt men zich af of Bergeijk wel behoefte heeft aan nieuwe landgoederen, omdat Bergeijk temidden ligt van allerlei vrij toegankelijke paden en bossen en er tal van wandel- en fietsroutes zijn uitgezet;
- 3.13 Adressanten zijn van mening dat de waarde van hun perceel door de voorgenomen landgoedaanleg fors zal dalen en willen daarvoor worden gecompenseerd.

Reactie op zienswijze Landgoed Berkterheide en Stökskesweg 57 - heer Stefan Claassen en mevrouw Marleen van Oosten:

- 3.1 De tervisielegging van de beide bestemmingsplannen heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats gevonden. Dit deel van de zienswijze is ongegrond.
- 3.2/ 3.3/ 3.4 In het landelijk en provinciaal ruimtelijk beleid is ruimte gemaakt voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen binnen de daarvoor gestelde kaders. Dit geeft aan dat het rijk en de provincie vanuit een oogpunt van het algemeen belang van de ontwikkeling van bos-, natuur- en recreatiegebieden ruimte wil bieden aan ontwikkelingen als in de voorliggende plannen voorzien. Daarbij wordt dit belang door genoemde hogere overheden zo groot geacht dat daarvoor zelfs concessies worden gedaan aan andere speerpunten van ruimtelijk beleid voor de landelijke gebieden, zoals het tegengaan van verdere verstening in het buitengebied. Dat brengt met zich mee dat, ook al zouden bepaalde belangen van derden mogelijk beperkt worden geschaad, het algemeen belang vordert dat deze particuliere belangen ondergeschikt worden gemaakt aan het algemeen belang. In deze zin is er geen eeuwigdurend recht op vrij uitzicht te claimen, terwijl ook meer in het algemeen sprake is van voortschrijdende inzichten, ook in het ruimtelijk beleid. Daarbij komt dat de voorgenomen ontwikkeling ook in overeenstemming is met gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Stuctuurvisie+ van 24 juni 2004, later integraal gewijzigd en geactualiseerd op 3 juni 2010. De percelen van reclamanten zijn in het geldend bestemmingsplan voor het buitengebied zelf ook bestemd tot bos. De gebruiksregels sluiten daarbij aan met dien verstande dat daarin slechts dagrecreatief gebruik is toegestaan, hetgeen het belang van het verblijf waar reclamanten van spreken beperkt. De bestemmingen bos en natuurgebied in het landgoed sluiten daar naadloos op aan. Daarbij komt dat ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de Raad op 28 mei 1998, de geldende bestemming van de belendende percelen binnen het voorgenomen landgoed, te weten de bestemmingen: agrarisch gebied al dan niet met aardkundige waarden, nu ook reeds een zekere ontwikkeling door opgaande boombeplanting mogelijk maakt. Daarnaast staat ook de vigerende bestemming een zekere vorm van extensieve recreatie toe. Meer specifiek ten aanzien van de villa's, met uitzondering van de hoofdvilla, geldt dat deze grotendeels door de aan te leggen bebossing aan het oog wordt onttrokken. De erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag tot een hoogte van twee meter, betreft de twee

- woningen die in het bos gelegen zullen zijn. Het betreft een afscheiding t.b.v. de niet openbaar toegankelijke woonpercelen. Er is hierbij geen sprake van visuele verontreiniging, noch beperking van de lichtinval in het perceel van adressanten, aangezien de hagen op te grote afstand gelegen zijn, niet hoog genoeg zijn en omringd worden door bos. De zienswijzen ten aanzien van de beperking van het uitzicht, de toename van de recreatiedruk enz. moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de vigerende bestemmingen van deze gronden, ongegrond worden geacht.
- 3.5 Ten aanzien van de zienswijzen op het stuk van de flora & fauna wordt ook bij toetsing op dit moment weer en opnieuw geconstateerd dat de in de bestemmingsplannen opgenomen (toelichtingen op de) uitgevoerde flora & faunaonderzoeken adequaat zijn uitgevoerd. Ook de daarin opgenomen conclusies worden onderschreven. Dat betekent niet dat de aanleg van het landgoed zonder gevolgen zal blijven voor rust-, broed- en fourageerplaatsen van de in het gebied voorkomende dieren, maar wel dat deze gevolgen in de totale context van de voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar zijn. Bovendien zal met de planning van de werkzaamheden uiteraard rekening worden gehouden met het broedseizoen. De onderzoeken concluderen terecht dat er geen noodzaak is tot een compensatieplan of voortoets. Sterker nog, met de ontwikkeling van het landgoed zal de habitat van een groot aantal van de aangetroffen dieren toenemen. Bij de uitvoering kunnen belemmeringen vanuit de Flora & Faunawet betrekkelijk eenvoudig worden voorkomen. De zienswijzen t.a.v. de flora en fauna zijn daarom ongegrond.
- 3.6 Omtrent de uitwerking van het plan in uitvoeringsgerichte deelplannen, zoals beplantingsplannen, plannen voor de oprijlaan en wandelroutes, alsmede omtrent het onderhoud van het landgoed en de kosten daarvan, zijn in de ter zake tussen gemeente en de exploitant gesloten exploitatieovereenkomst de benodigde waarborgen, verplichtingen en garanties opgenomen, waarbij het uitgangspunt is dat de kosten van beheer en onderhoud van het landgoed voor rekening van de eigenaar komen. De correcte uitvoering daarvan is daarom afdoende geregeld. De zienswijze is voor wat betreft dit deel ongegrond.
- 3.7 Met "boskavels" worden hier alleen de woonpercelen bedoeld. Deze hebben de bestemming Wonen, en zijn mede bestemd als tuin.
- 3.8 De dimensionering van de oprijlaan betreft niet alleen de weg zelf maar ook de groenstrook ernaast: bijkomende bermen, de op te planten bomenrijen, de afwateringssloten etc. De te verhardende rijloper is maximaal 5 meter breed. De groenstrook is aan weerszijden van de weg 6 meter breed. Ten aanzien van dit onderdeel is de zienswijze ongegrond.
- 3.9 Het Flora & faunaonderzoek is in dit opzicht duidelijk. Er valt niet voor verstoring te vrezen. Bij de uitvoering wordt natuurlijk rekening gehouden met de belangen van flora en fauna: overigens blijft de wet natuurlijk van toepassing en zal er, als de noodzaak daartoe zou blijken, een ontheffing worden aangevraagd.
- 3.10 De toelichting geeft in hoofdstuk 4.4 aan dat het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant een lage archeologische verwachtingswaarde aangeeft, op grond waarvan nader onderzoek in het algemeen niet noodzakelijk is. Ook de cultuurhistorisch-geografische laag van deze kaart geeft geen noemenswaardige waarden aan. Bij de uitvoering van het plan zal echter zoveel mogelijk rekening worden gehouden met cultuurhistorische elementen die, ondanks deze lage kwalificering, toch nog aanwezig mochten zijn. Dit aspect van de zienswijze is ongegrond.
- 3.11 In de bestemmingsomschrijving "Bos" is opgenomen dat deze bestemming ook benut mag worden t.b.v. "wegen en paden". Het bestaande pad "De vennekes", dat op de inrichtingskaart in paragraaf 3.3 van de toelichting is opgenomen als wandel-/fietsroute op het landgoed, is daarmee in overeenstemming met de regels.
- 3.12 De voorgenomen landgoedontwikkeling draagt bij aan de landschappelijke, natuurlijke en recreatieve waarden van het Bergeijkse buitengebied en past binnen de beleidskaders van het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
- 3.13 Voor zover er financiële schade optreedt als gevolg van een ruimtelijke maatregel kent de Wet Ruimtelijke Ordening een schaderegeling waarop belanghebbenden een beroep kunnen doen. De financiële consequenties daarvan worden in een planchadeverhaals-overeenkomst



verhaald op de initiatiefnemer. De vraag of dat in dit geval ook daadwerkelijk zo is, is hier en nu niet aan de orde.

Voorstel m.b.t. zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Landgoed Berkterheide en ontwerpbestemmingsplan Stökskesweg 57 en ambtshalve wijzigingen

Voorgesteld wordt de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond, de zienswijze van Waterschap De Dommel gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en de zienswijze van de heer Stefan Claassen en mevrouw Marleen van Oosten, op grond van de vorenstaande analyse, ongegrond te verklaren.

De zienswijzen, alsmede de ambtshalve overwegingen ten aanzien van de reactie van het Waterschap, geven aanleiding de bestemmingsplannen als volgt aan te passen:

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan Landgoed Berkterheide naar aanleiding van de zienswijzen:

Toelichting:

- Herberekening van het programma c.q. de balans tussen rood en groen is opnieuw uitgevoerd (in verband met dierenverblijf en ook eigendomssituatie, zie hierna).
- Het dierenverblijf en de betekenis ervan zijn verantwoord.
- Detaillering van waterparagraaf met HNO-tool.
- Nadere onderbouwing capaciteit bergingsgreppels.

Regels:

- Opname begrip: 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Ambtshalve wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan Landgoed Berkterheide

Toelichting:

- Recent provinciaal beleid: Verordening ruimte en Structuurvisie ruimtelijke ordening.
- Gemeentelijk beleid StructuurvisiePlus en Verkeers- en vervoersplan met betrekking tot: het zoekgebied noordelijke ontsluitingsweg Bergeijk.
- Recent gemeentelijk beleid: (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 en bijbehorende Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.
- Inrichtingsplan: kleinere aanpassingen, verduidelijkingen, actualisatie van onderdelen.
- Akoestisch onderzoek: aangepaste versie.
- Retentievoorziening ten behoeve van bedrijventerrein Waterlaat.
- Financiële haalbaarheid: realisatieovereenkomst.

Verbeelding:

- Begrenzing plangebied: in verband met eigendom-/gebruiksituatie van het landgoed.
- Bestemming 'Bos': toevoeging rond dierenverblijf;
- Bestemming 'Natuur': toevoeging op terreingedeelte nabij Stökskesweg (nr. 59), noordelijk van de laan).

Regels:

- Begrippen: toevoeging extensief recreatief medegebruik
- Bos: aanvulling omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden (afgestemd op het omliggende (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011).
- Natuur: aanpassing omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden (afgestemd op het omliggende (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011), met expliciet vermelding van de aanleg van de retentievijver als uitzondering.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan Stökskesweg 57 naar aanleiding van de zienswijzen:
Geen

Ambtshalve wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan Stökskesweg 57:

Toelichting:

- Vervanging in de waterparagraaf van de omvang van de bergings-/infiltratievoorziening van 24 m² in 24 m³.
- Recent provinciaal beleid: Verordening ruimte en Structuurvisie ruimtelijke ordening.
- Gemeentelijk beleid StructuurvisiePlus en Verkeers- en vervoersplan met betrekking tot: het zoekgebied noordelijke ontsluitingsweg Bergeijk.
- Recent gemeentelijk beleid: (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011 en bijbehorende Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.
- Akoestisch onderzoek: aangepaste versie.

Regels:

- Begrippen toevoeging: extensief recreatief medegebruik en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Bos: aanvulling omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden (afgesteld op het omliggende (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011).
- Natuur: aanpassing omgevingsvergunningenstelsel voor werkzaamheden (afgesteld op het omliggende (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011), met expliciet vermelding van de aanleg van de retentievijver als uitzondering.