

Gemeenteraad van Valkenswaard  
Postbus 10100  
5550 GA VALKENSWAARD

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
Fax (073) 614 11 15  
www.brabant.nl  
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid  
openbaar vervoer en fiets:  
www.brabant.nl/route

**Onderwerp**

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Maastrichterweg 120-128'

**Datum**

22 maart 2017

**Ons kenmerk**

C2203834/4164026

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

F.M. (Frans) Jeths

**Telefoon**

(073) 680 88 25

**Email**

fjeths@brabant.nl

**Bijlage(n)**

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Maastrichterweg 120-128' ligt tot en met 29 maart 2017 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

**Planbeschrijving**

Het plan beoogt de realisering van een landgoed met een oppervlakte van bijna 11 hectare. Een thans vigerend boomkweek- annex hoveniersbedrijf, om te zetten naar een woonbestemming, alsook een bestaande burgerwoning gaan deel uitmaken van het landgoed 'Rustenburg'. Het plan voorziet daarnaast in twee landgoedwoningen. De locatie behoort op de verbeelding van de Verordening ruimte tot de structuren Natuur Netwerk Brabant (NNB) en de Groenblauwe mantel, maar grotendeels tot Gemengd landelijk gebied. Verder ligt het plan geheel binnen de aanduiding 'Attentiegebied EHS' en deels binnen 'Beperkingen veehouderij'.

**Vooroverleg**

Bij brief van 3 maart, kenmerk C2184349/3921278, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen de reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze, ambtelijk overleg gevoerd op 13 april 2016 over de provinciale belangen die in het geding zijn.

**Provinciaal beleidskader**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte 2014 zoals deze, inclusief Veegronden 2016, luidt per 18 november 2016 (hierna aangehaald als Verordening of Vr). In onze reactie

baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via [www.brabant.nl](http://www.brabant.nl) > onderwerpen > ruimte. Verder verwijzen naar de ontwerp "Wijziging Vr 2014, actualisatie 2017" die met ingang van 17 maart 2017 ter visie is gelegd.

**Datum**

22 maart 2017

**Ons kenmerk**

C2203834/4164026

### **Inhoudelijke standpunt**

Wij zijn er mee ingenomen dat u, naar aanleiding van de vooroverlegreactie en het nadien gevoerd ambtelijk overleg, grote stappen hebt gezet om het plan inclusief planregels, in lijn met de Vr te brengen. Op enkele onderdelen is nog een verantwoording dan wel nader inzicht nodig en enkele planregels behoeven nog aanpassing. In deze zienswijze gaan wij hierop in.

### **Algemene regels**

De Vr kent als één van de hoofduitgangspunten voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Over kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met het feitelijk, juridisch en financieel zekerstellen van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

#### *Huidig boomkweekbedrijf annex hovenier - omzetting naar woonbestemming*

Tijdens het ambtelijk overleg van 13 april 2016 is aan de orde gekomen dat er geen bebouwing van het bedrijf zal worden gesloopt. Op 20 april 2016 hebben wij u op ambtelijk niveau geïnformeerd dat voor deze functiewijziging zelfstandig moet worden voldaan aan de Vr-criteria voor omzetting naar een woonbestemming, waaronder een investering in het kader van 'Kwaliteitsverbetering landschap'. Wij hebben destijds geadviseerd hiervoor een berekening uit te voeren waarin wordt meegenomen:

- a. de 'bestemmingswinst' die het gevolg is van het omzetten van een agrarisch bouwblok in een woonbestemming;
- b. de oppervlakte bijgebouwen groter dan vigerend toegestaan bij woningen in het buitengebied;
- c. de omvang van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Tevens blijkt nu dat één van de woningen een inhoud van 1700m<sup>3</sup> krijgt; ook hiervoor is een verantwoording in het kader van artikel 3.2 Vr noodzakelijk in relatie tot de vigerend toegelaten maximale inhoud.

Concluderend merken wij op dat u een verantwoording in het plan dient op te nemen waarin bovengenoemde punten worden verwerkt, met op basis daarvan zo nodig een concreet plan voor 'kwaliteitsverbetering van het landschap' waarvan realisering en instandhouding planologisch-juridisch geborgd dient te worden. Dit kwaliteitsplan dient maatregelen te bevatten die extra zijn ten opzichte van datgene wat aan landschapskwaliteiten wordt ontwikkeld in het kader van de 'normale' landgoedontwikkeling. Vooralnog is het plan strijdig met artikel 3.2 Vr.

## Landgoederen

De Vr biedt in de artikelen 6.9 en 7.9 onder voorwaarden mogelijkheden voor het ontwikkelen van een landgoed.

## Datum

22 maart 2017

## Ons kenmerk

C2203834/4164026

### *Omvang en concrete locaties nieuwe natuur*

Per woonbebouwing van 1500m<sup>3</sup>, dient een gebied van ten minste 2,5 hectare te worden aangewezen voor het realiseren van nieuwe natuur. Uitgaande van de twee landgoedwoningen (van in totaal 3000m<sup>3</sup>) leidt dit tot een verplichting voor ontwikkeling van tenminste 5 hectare nieuwe natuur binnen een landgoed van tenminste 10 hectare omvang. Het bestaande NNB (circa 1 hectare) en het populierenbos met een vigerende natuurbestemming (circa 3 hectare) tellen in dit kader niet mee als nieuwe natuur.

Het "Inrichtingsplan Landgoedontwikkeling (ontwerpbureau Perree d.d. 28 oktober 2016)" geeft beelden van de toekomstige situatie, ook qua natuur, op het landgoed. Naast de woonbestemmingsvlakken kent het plan alleen de bestemming 'Natuur'.

Het inrichtingsplan biedt globaal inzicht maar een nadere verduidelijking waar, in welke oppervlakten en welke natuurdoeltypen concreet worden gerealiseerd en instandgehouden is onontbeerlijk. Wij verwachten dat hiervoor een helder inzichtelijk kaartbeeld beschikbaar komt.

Voorts merken wij op dat binnen de nieuwe natuur, verkeersontsluitingen en verhardingen voor alle woningen zijn opgenomen en dat tuinen ook gerekend zijn tot de nieuwe natuur.

Wij dringen er op aan een verantwoording - inclusief berekening van oppervlakten - op te stellen met inachtneming van bovenstaande kanttekeningen waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de minimale omvang van 5 hectare nieuwe natuur.

### *- Aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed*

Het "Inrichtingsplan Landgoedontwikkeling (ontwerpbureau Perree d.d. 28 oktober 2016)" is als bijlage 7 bij de plantoelichting gevoegd. In planartikel 5.3, dat voorziet in de planologisch-juridische zekerstelling van aanleg en instandhouding van het landgoed, verwijst u naar bijlage 1 bij de planregels. Het ontwerp-plan kent evenwel geen bijlagen bij de planregels zodat planartikel 5.3 juridische betekenis mist. U dient voornoemd inrichtingsplan als bijlage 1 bij de planregels te voegen.

- *Extensief grondgebonden (hobbymatig) agrarisch medegebruik*  
Planartikel 3.1.1 onder 'b' geeft aan dat extensief grondgebonden (hobbymatig) agrarisch medegebruik is toegestaan. Dit behelst volgens planartikel 1.39 onder andere het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. U beoogt met deze regeling het hobbymatig houden van paarden door de initiatiefnemer te regelen maar een specifieke regeling hiervoor ontbreekt in de planregels. De nu opgenomen regeling kan evenwel op gespannen voet staan met het NNB en bepalingen van de Vr over landgoederen en veehouderijen. U dient de planregeling in ieder geval zodanig aan te passen dat het houden van vee, anders dan voor begrazing van de natuur, niet mogelijk is dan wel dit onderdeel van de planregeling te schrappen.

**Datum**

22 maart 2017

**Ons kenmerk**

C2203834/4164026

**Attentiegebied Natuur netwerk Brabant (NNB)**

De Vr bevat in artikel 12 regels voor de bescherming van de waterhuishouding van de binnen deze aanduiding gelegen NNB. Hierin wordt bepaald dat een bestemmingsplan regels dient te bevatten ten aanzien van bepaalde activiteiten.

Planartikel 7 bevat bepalingen voor het attentiegebied NNB. De volgende onderdelen hiervan conflicteren met de Vr:

- bestemmingsomschrijving van artikel 7.1 en de voorwaarde in artikel 7.3.3 afstemmen op de tekst van artikel 12.1, 1<sup>e</sup> lid Vr;
- artikel 7.2.2 onder 'b' relateren aan de gewijzigde bestemmingsomschrijving (zie hierboven);
- artikel 7.3.2: alleen de werken/werkzaamheden genoemd onder 'a' zijn op basis van artikel 12.1, 4<sup>e</sup> lid Vr toegestaan.

Verder missen wij in dit planartikel een voorrangsregeling ten opzichte van onderliggende bestemmingen.

Planartikel 7 behoeft aanpassing zoals hierboven is aangegeven.

**Planregels**

Planartikel 4.2 bevat bepalingen over bouwregels voor de twee bestaande woningen die niet onder de landgoedregeling vallen. De regeling bevat kennelijke omissies over de woninginhoud en omvang van de bijgebouwen per afzonderlijk adres.

**Conclusie**

Wij spreken waardering uit dat u al aan een groot aantal opmerkingen uit het vooroverleg bent tegemoetgekomen. Desondanks is het ontwerp-plan op bovengenoemde punten nog strijdig met de Vr. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen aan te vullen dan wel gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,  
namens deze,

P.M.A. van Beek,  
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

**Datum**

22 maart 2017

**Ons kenmerk**

C2203834/4164026

