

## Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg

### Voorontwerp bestemmingsplan 'Landgoed Achtervoorde Waalre'

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Landgoed Achtervoorde' heeft ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en op grond van artikel 2, lid 2 onder b van de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 17 oktober 2019 tot en met 13 november 2019 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders. Er zijn 2 reacties ontvangen.

In de bovengenoemde periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening formeel opgestart. De relevante stukken zijn voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Beiden hadden meerdere opmerkingen bij het plan.

### Inspraakreacties

#### **1. IVN**

**(ontvangen 14 november 2019)**

Het IVN geeft aan het een goed verzorgd en gedetailleerd document te vinden maar pas in het vervoltraject uitgebreid te reageren omdat de tijd hen ontbrak te reageren. Verder geeft zij aan het jammer te vinden dat het landgoedbeleid binnen de gemeente nog niet zover is alsmede dat de motivatie omtrent 'aantoonbare verrijking ecologie' ontbreekt.

*Antwoord landgoederenbeleid: In tegenstelling tot wat beweerd wordt zijn er maar zeer weinig gemeentes in Nederland met een landgoedbeleid. Desondanks is de gemeente Waalre wel bezig met landgoedbeleid. Planologisch blijft het ondanks landgoedbeleid echter altijd maatwerk omdat het ene landgoed niet het andere is. In de laatste raadsvergadering behorende bij landgoed Achtervoorde heeft de gemeenteraad aangegeven dat dit plan niet op ontwikkeling van het beleid hoefde te wachten.*

*Antwoord aantoonbare verrijking ecologie. De provincie Noord Brabant en schrijver van de Verordening Ruimte waaraan wordt gerefereerd omschrijft het plan al volgt:*

*'Wij vinden het een aanmoedigingswaardig plan, waarbij een goede balans bestaat tussen de realisatie van nieuwe natuur en de impuls die met het plan aan de omgevingskwaliteit en allure van het buitengebied wordt gegeven. Wij zijn van oordeel dat het plan voor het merendeel voldoende rekening houdt met de diverse waarden op het vlak van natuur, landschap, ecologie en waterhuishouding'.*

*De voorbereidingen voor het uitwerkingsplan natuur waren zeer zorgvuldig en kostbaar. Gronden zijn bemonsterd in samenwerking met Universiteit Nijmegen door Onderzoekcentrum B-WARE. Het hele plan werd opgesteld door een ecologisch adviesbureau. Maar liefst 5 hectare agrarische grond die decennia lang geen enkele ecologische betekenis heeft en jaarlijks rijkelijk wordt bemest, wordt in het kader van dit plan omgevormd naar duurzame natuur. Dit geeft een enorme meerwaarde voor het beekdal, voor de biodiversiteit en niet als minste voor de Tongelreep.*

### **Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. Particulier woonachtig in Ekenrooi (ontvangen 13 november 2019)**

Op 13 november ontvangen we van een particulier een reactie waarin die bezwaar maakt tegen de plannen. Daarbij geeft hij aan de anterieure overeenkomst te missen waarin de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar zijn opgenomen, vindt hij dat er sprake is van bebouwing van het beekdal en het verloren gaan van een open landschap en heeft hij bezwaar tegen hoog groen op zichtlijnen.

*Antwoord: Bij de publicatie van een concept ontwerp worden nooit overeenkomsten gepubliceerd. Die zijn dan vaak nog in ontwikkeling. Inmiddels zijn die gereed en worden ze gepubliceerd bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Derhalve zijn alle afspraken tussen gemeente en de initiatiefnemer openbaar. Uitzondering hierop zijn financiële afspraken die onleesbaar zijn gemaakt. Naar aanleiding van de reactie is in het inrichtingsplan en de overeenkomst opgenomen dat huidige en mogelijke toekomstige beplanting langs wegen/paden gelegen in de opgenomen zichtlijnen niet hoger mogen worden dan 1m. Ten aanzien van de financiën kan gesteld worden dat de aankoop van gronden (minimaal 10 hectare), de waardedaling van de gronden door omzetting naar natuur (minimaal 5 hectare), de plankosten, de vooronderzoeken, de inrichtingskosten voor de aan te leggen natuur, de beheerkosten voor het onderhoud niet winstgevend zal uitpakken. De eigenaar moet zijn huidige woning verkopen om de kosten te kunnen dekken.*

*De woningen worden geplaatst op de hoge gronden. In het beekdal zelf wordt niet gebouwd. De bossen die worden aangelegd liggen op plaatsen waar die vroeger ook al lagen. Er is dus geen spraken van het verloren gaan van een open landschap. Het beekdal is nooit open geweest, maar was eeuwenlang juist een besloten en deels halfopen landschap bestaande uit singels en kleine graslandjes. Op de hoge delen, de enken was het landschap open. Het inrichtingsplan voorziet hier in door deze situatie in beekdal en op de enken te herstellen. De enken blijven hierbij open en hier wordt zelfs enige beplanting verwijderd.*

### **Conclusie**

De inspraakreactie heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan en het opnemen van een bepaling in de overeenkomst.

### **Vooroverleg**

#### **1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel (ontvangen: 22 oktober 2019)**

Op 22 oktober ontvingen we van het waterschap de reactie op het ontwerp bestemmingsplan. Men had nog opmerkingen inzake de hemelwaterberging, poelen, provinciaal waterbeleid, het beekdal en de natuur.

#### **Hemelwaterberging**

In paragraaf 4.3.3, Wettelijke instrumenten Waterschap de Dommel, Waterparagraaf. In de alinea Hemelwater voorziening is aangegeven dat de geplande toename van bebouwing en verharding minder is dan 2000 m<sup>2</sup>. Uit paragraaf 5.11 Water, waterparagraaf en Bijlage 6, Waterparagraaf blijkt dat er naar schatting 3.030 m<sup>2</sup> verharding worden aangebracht en daarom 182 m<sup>3</sup> bergruimte nodig is. Ik verzoek u paragraaf 4.3.3 daarop aan te passen.

*Antwoord: In paragraaf 4.3.3. is de tekst als volgt aangepast: Aangezien de bebouwing en verharding hoger dan 2.000 m<sup>2</sup> zijn (circa 3.000 m<sup>2</sup>) is vooroverleg met het Waterschap noodzakelijk. In een schriftelijke reactie van Waterschap de*

*Dommel (Z59510/U126698) zijn enkele reacties geplaatst die in het plan zijn verwerkt, deze hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.*

### **Poelen**

De aanleg van 2 nieuwe poelen maakt onderdeel uit van het plan. Het waterschap hanteert in de keur algemene regels voor de aanleg van poelen. Wanneer de geplande poelen niet binnen deze algemene regels vallen is de aanvraag van een watervergunning voor de aanleg van deze poelen noodzakelijk.

*Antwoord: In paragraaf 5.11 Is de tekst als volgt aangepast: De aanleg van 2 nieuwe poelen maakt onderdeel uit van het plan. Het Waterschap hanteert in de keur algemene regels voor de aanleg van poelen. Wanneer de geplande poelen niet binnen deze algemene regels vallen is de aanvraag van een watervergunning voor de aanleg van deze poelen noodzakelijk. De aan te leggen poelen hebben een oppervlakte van minder dan 5.000 m2 en worden niet dieper dan de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ter plaatse aangelegd (dit is 50 cm-mv). Ook staan de poelen niet in verbinding met ander oppervlaktewater of sloten, beken, Tongelreep en dergelijke. De poelen worden uitsluitend gevoed met regenwater en grondwater. De poelen vallen aldus binnen de algemene regels en derhalve is geen watervergunning nodig.*

### **Provinciaal waterbeleid**

In de alinea Provinciaal beleid, thema water, worden verouderde gegevens gebruikt. Ook in figuur 18 is een verouderde kaart opgenomen. Uit de meer recente gegevens (Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2018) blijkt dat rond en op Landgoed Achtervoorde minder inundatie te verwachten is dan eerder was berekend. (zie Bijlage 1)

*Antwoord: Dit klopt. Het thema water uit het provinciaal beleid is ingepast en ook figuur 18 is vervangen naar de meest recente kaartversie.*

### **Beekdal**

In figuur 22 is een gebied weergegeven als Beekdal. Dit gebied wordt in de praktijk gescheiden van het beekdal door de steilrand en ligt flink hoger. Het gebied aan de hoge kant van de steilrand waar de woningen worden gebouwd hoeft niet te worden beschouwd als beekdal.

*Antwoord: Dit klopt. Figuur 22 is echter overgenomen van de keurkaart. Om verwarring te voorkomen is in de legenda het beekdal uitgezet.*

### **Inrichting Natuur**

In figuur 13 is aangegeven dat langs de Tongelreep ook 'Elzen-Eiken bos' wordt aangelegd. Ik wil u meegeven dat Eiken niet goed bestand zijn tegen hoge waterstanden. Houdt u daarmee rekening met de aanplant.

*Antwoord: Dit klopt en daar is rekening mee gehouden. De groeiplaats is onderzocht en hierbij zijn in het elzen-eikenbos meer naar de beek toe in de menging meer elzen gepland en op de hoge delen kan meer eik groeien.*

### **Obstakelvrije zone**

Ik verzoek u om langs de gehele Tongelreep een obstakelvrije zone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek, aan te leggen. Deze is nodig voor onderhoud en inspectie van de beek.

*Antwoord: Om hier aan tegemoet te komen zal langs de hele oeverzone van De Tongelreep worden voorzien in een 5 meter brede zone die als ruigte*

*(oevervegetatie) wordt beschreven in het rapport "Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde (bijlage 5).*

## **Conclusie**

De ontvangen reactie uit het vooroverleg heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC, 's Hertogenbosch, (ontvangen: 27 november 2019)**

In haar reactie geeft de provincie aan het een aanmoedigingswaardig plan te vinden, waarbij een goede balans bestaat tussen de realisatie van nieuwe natuur en de impuls die met het plan aan de omgevingskwaliteit en allure van het buitengebied wordt gegeven. Zij is van oordeel dat met het plan voor het merendeel voldoende rekening wordt gehouden met de diverse waarden op het vlak van natuur, landschap, ecologie en waterhuishouding. Met de te treffen maatregelen wordt op redelijke wijze invulling gegeven aan de duurzame verrijking van de genoemde waarden, zoals gesteld in artikel 3.79, lid 2 IOV, waarbij de cultuurhistorische waarden nog wel nader aandacht behoeven.

### **Planologische eenheid**

De provincie constateert dat het landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid dient te worden aangelegd en in stand te worden gehouden. Zij constateren dat het landgoed niet als zodanig planologisch-juridisch als eenheid is geduid en verzoekt om dit aan te passen.

*Antwoord: Dit is per abuis niet opgenomen. Aan het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'artikel 16 Waarde – Landgoed opgenomen teneinde hieraan te voldoen.*

### **Duurzame instandhouding**

De provincie geeft aan dat op basis van de beschikbare documenten de aanleg van de natuur en de duurzame instandhouding onvoldoende is geborgd en doet suggesties voor aanpassing van de regels.

*Antwoord: De suggesties zijn overgenomen en dit heeft geleid tot een aangepaste tekst in de artikelen 4.4 en artikel 6.2.1. Aanvullend is een overeenkomst opgesteld waarin deze punten worden geborgd.*

### **Beeldkwaliteit**

De provincie doet de suggestie de beeldkwaliteit te borgen door de beeldkwaliteit zoals die omschreven is in de Toelichting te koppelen aan de regels.

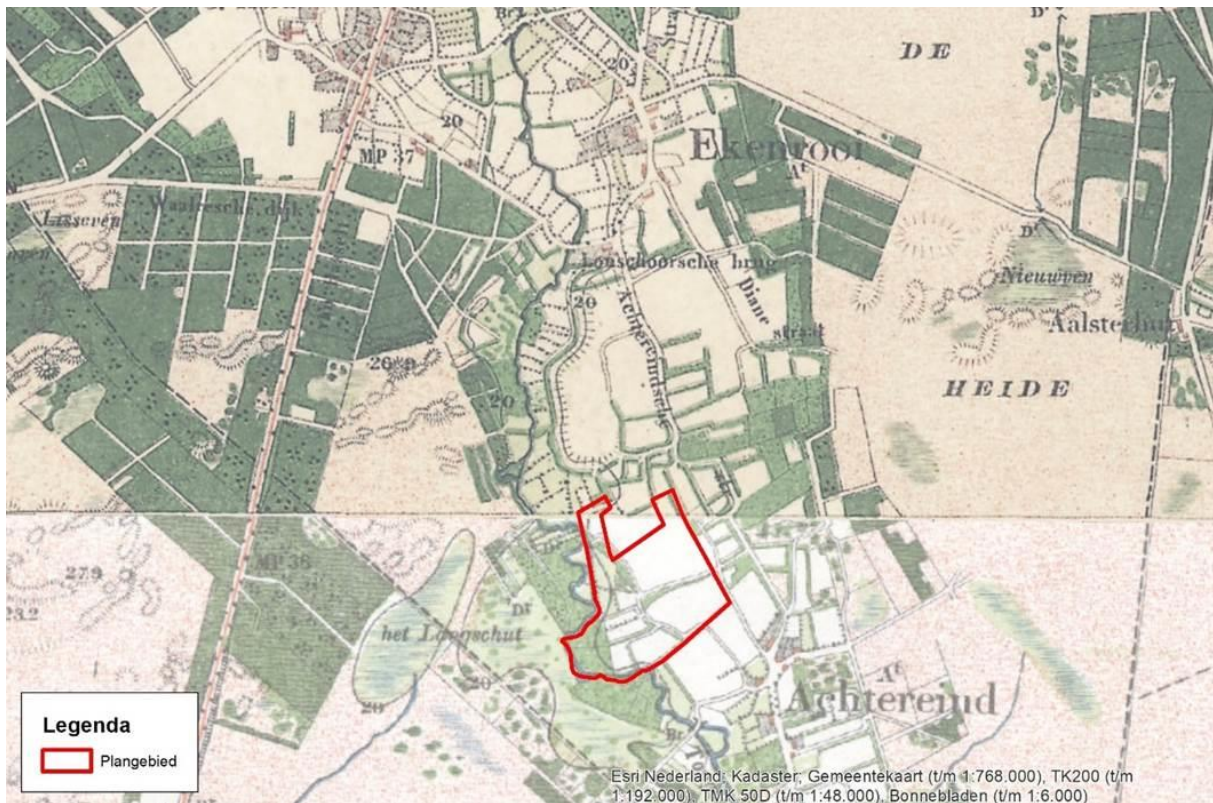
*Antwoord: Dit is overgenomen en verwerkt in de regels.*

### **Cultuurhistorie**

De provincie vindt de onderbouwing inzake cultuurhistorie nog te mager.

*Antwoord: Het nu voorliggende plan is een compromis waarin naast landschap en cultuurhistorie ook ecologie en openstelling zijn betrokken. De volgende tekst is aanvullend opgenomen: "Het landschap is niet altijd open geweest, maar juist door de ruilverkavelingen na 1960 open geworden. Rond 1900 bestond het landschap in het plangebied uit boscomplexen die in het huidige ontwerp zijn teruggebracht. Het landschap was toen bepaald niet open. Pas na 1960 zijn de*

groene elementen die karakteristiek waren voor het beekdal verdwenen. De openheid wordt beperkt door de toename van bebouwing. In het huidige ontwerp worden de singels weer teruggebracht. Om het landschap verder zo open mogelijk te houden is er gekozen voor een kruidenrijk grasland en ruigtevegetatie op de plaatsen waar tot voor kort landbouw was. Op het landgoed blijven brede zichtlijnen aanwezig (zie figuur). Een van de woningen is gedraaid ten behoeven van een van de zichtlijnen. In deze combinatie wordt de ecologische waarde en de aantrekkelijkheid van het gebied enorm vergroot, een verdwenen landschap wordt deels hersteld, een en ander te koste van een deel van de openheid, wat we ons bewust zijn.”



### **Toelichting provinciaal beleid**

De provincie geeft aan dat de motivering ontbreekt hoe de provinciale regels concreet doorwerken in het plan.

*Antwoord: In het plan is het provinciaal beleid als vertrekpunt aangegeven. In paragraaf 4.2 is een verduidelijking per provinciaal thema (water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkelingen, natuur en landschap) opgenomen.*

### **Conclusie**

De ontvangen reacties uit het vooroverleg hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.