

IVN, Valkenswaard-Waalre  
Milieuwerkgroep Waalre

|                        |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|
| <b>Gemeente Waalre</b> |  |  |  |
| Ingekomen              |  |  |  |
| <b>23 JUNI 2020</b>    |  |  |  |
| No. _____              |  |  |  |
| Afd.                   |  |  |  |

**Betreft:** Zienswijze Ontwerp-  
Bestemmingsplan "Landgoed Achtervoorde"

Gemeenteraad van Waalre  
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre

Waalre, 19 juni 2020

Geachte raadsleden,

Middels een raadsinformatiebrief d.d. 30 april 2020 met kenmerk 44783 bent U door het College van B&W geïnformeerd over de procedurele voortgang van de ruimtelijke ontwikkeling die moet leiden tot de realisatie van een landgoed aan de Achtereindsestraat 4 in Aalst.

Vervolgens hebben Burgemeester en wethouders van Waalre door publicatie in het Gemeentebblad (Nr. 116827 d.d. 13 mei 2020) bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan dat voorziet in de beoogde landgoedontwikkeling van donderdag 14 mei 2020 tot en met woensdag 24 juni 2020 ter inzage ligt en dat een ieder gedurende de hierboven genoemde termijn schriftelijk zijn of haar mening over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kan maken.

Dat doet ondergetekende, daartoe gemachtigd door de belanghebbende rechtspersoon IVN, Valkenswaard-Waalre, bij deze.

Onze mening over en bedenkingen tegen de ruimtelijke ontwikkeling van "Landgoed Achtervoorde" mogen genoegzaam bekend zijn bij het gemeentebestuur.

Deze hebben wij kenbaar gemaakt toen Uw raad in april 2019 de kaders en inrichtingsvisie behorende bij Landgoed Achtervoorde heeft vastgesteld en vervolgens in onze reactie d.d. 12 november 2019 aan het College van Burgemeester en wethouders op het op dat moment ter inzage liggende Voorontwerp van het bestemmingsplan.

Dat wij nu een zienswijze bij Uw raad indienen is zuiver formeel om onze rechten te behouden om eventueel in beroep te kunnen gaan bij de bestuursrechter tegen het te zijner tijd door Uw raad genomen vaststellingsbesluit.

Wij kunnen ons nu al tot de laatste punt en komma voorstellen hoe het raadsvoorstel dat het College van B&W aan Uw raad zal gaan doen er uitziet. Tijdens de aan de besluitneming voorafgaande oordeelvormende raadsbijeenkomst zullen wij zeker gebruik maken van het recht van inspreken teneinde onze mening over de ruimtelijke ontwikkeling "Landgoed Achtervoorde" en het bijbehorende ontwerp-bestemmingsplan nogmaals aan Uw raad kenbaar te maken.

Inhoudelijk zullen wij nu niet reageren op het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan. Graag willen wij Uw raad toch nu al wijzen op een aantal aspecten die van belang kunnen om een zorgvuldig en rechtsgeldig vaststellingsbesluit te kunnen nemen.

**1) Zorgvuldigheid ter inzagelegging ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde:**

Bijgaand (bijlage 1) treft U een emailbericht aan dat wij onlangs hebben gestuurd aan een raadslid en in kopie aan de raadsgriffier. De inhoud van dit bericht zal geen nadere toelichting behoeven. Wel zal duidelijk zijn dat wij de handelwijze van het College van B&W in deze zeer laakbaar vinden en voor ons als burgers van Waalre en als betrokken maatschappelijke organisatie onacceptabel.

Ten tijde van het indienen van onze huidige zienswijze hebben wij nog geen enkele reactie op onze email van 10 juni 2020 ontvangen en daarom voegen wij deze integraal als bijlage toe.

Uiteraard is onze huidige schriftelijke zienswijze gericht aan Uw raad en niet aan het College van Burgemeester en wethouders.

Wij verwachten dan ook dat deze zo snel mogelijk en integraal wordt opgenomen op de website van de gemeenteraad als aan de raad gerichte en als zodanig ontvangen brief. Daarmee is deze voor een ieder in Waalre openbaar.

## *2) Definitie nieuwe landgoederen in Noord-Brabant:*

Als belanghebbende maatschappelijke organisatie gaan wij bij het geven van onze mening over de ruimtelijke ontwikkeling "Landgoed Achtervoorde" in de gemeente Waalre helemaal uit van de definitie, het beleid en de wet- en regelgeving zoals deze door de Provincie Noord-Brabant inzake nieuwe landgoederen voor alle gemeenten in de provincie bindend is verklaard.

Geen enkele gemeente in Noord-Brabant of gemeentebestuur, dus ook niet dat van de gemeente Waalre, is in deze autonoom.

### **Definitie:**

Onder een nieuw landgoed wordt verstaan: "Een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is (voor 90%) openbaar toegankelijk. Op het landgoed staat een woonhuis met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid".

Verder: Een nieuw landgoed heeft idealiter een meerwaarde voor natuur en ecologie, recreatie, cultuurhistorie en landschap, beeldkwaliteit en kent een goede inpassing van het nieuwe "rood".

Een en ander is gedurende afgelopen 20 jaren uitgewerkt in verschillende (provinciale) beleidsnotities met een daarbij behorend toetsingskader.

De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn in 2014 vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

In Hoofdstuk 4 van de toelichting behorend bij het Ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde wordt zeer uitvoerig ingegaan op het Beleidskader.

Voor de borging van onze belangen zijn vooral provinciale Verordening ruimte (meer in het bijzonder Artikel 6.9 Landgoederen) en in dit specifieke geval de wettelijke instrumenten van het waterschap relevant.

Verder wijzen wij Uw raad erop dat de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden.

Wij hebben de borging van onze belangen in het ontwerpbestemmingsplan dan ook met name getoetst aan de hand van Artikel 3.79 Landgoederen uit de IOV. Inhoudelijk verschilt deze regel (zie bijlage 2) niet wezenlijk van Artikel 6.9 Landgoederen uit de Verordening ruimte zoals deze vanaf 19 maart 2014 gold.

Om onze zienswijze op en bedenkingen tegen de ruimtelijke ontwikkeling "Landgoed Achtervoorde" kenbaar te maken en te toetsen hebben wij gedurende afgelopen maanden intensief

gecommuniceerd met het door ons als in deze primair bevoegd gezag beschouwd, in eerste instantie met de Provincie Noord-Brabant en daarna met Waterschap de Dommel.

Al met al heeft IVN, Valkenswaard-Waalre de grootste zorgvuldigheid betracht om bij Uw raad een gefundeerde zienswijze te kunnen indienen.

Bovendien zal Uw raad niet onbekend zijn dat de Milieuwerkgroep Waalre beschikt over een zeer grote kennis van het buitengebied van de gemeente (dat geldt zeker ook voor het Achtereind in Aalst en voor de Tongelreep en zijn beekdal) en van de daar aanwezige ecologische waarden en potenties.

### *3) Samenvatting van onze zienswijze:*

Wij hebben de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan (de Toelichting, de Verbeelding en de Regels) zorgvuldig bestudeerd en getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving.

Wij hebben hierbij in het bijzonder gekeken of het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden in Artikel 3.79 Lid 2. van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV):

"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".

Hoezeer de initiatiefnemer/opsteller van het ontwerpbestemmingsplan en het College van B&W (zie Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg aangaande onze inspraakreactie op het concept ontwerpbestemmingsplan) zich ook uitputten om de vermeende ecologische meerwaarde van de ruimtelijke ontwikkeling "Landgoed Achtervoorde" te benadrukken, ons als belanghebbende natuur- en milieuorganisatie hebben zij niet kunnen overtuigen.

Met name de ligging en de invulling van de bestemming "Wonen" hebben een dusdanig negatief effect op de integrale ecologische waarden van het plangebied dat deze volstrekt niet gecompenseerd worden met een mogelijk positief effect door bestemmen van een gedeelte van het plangebied als Natuur. (zie bijlage 3, uitsnede Verbeelding vigerend bestemmingsplan Buitengebied en ontwerpbestemmingsplan Landgoed Achtervoorde)

Wij zijn zeker niet tegen elke ontwikkeling van een nieuw landgoed in de gemeente Waalre, en ook niet a priori tegen de realisatie van een Landgoed Achtervoorde.

Er zou heel best sprake kunnen zijn van een ecologische en maatschappelijke meerwaarde voor alle belanghebbenden.

Dat is in onze zienswijze met het onderhavige plan absoluut niet het geval en dat hebben wij bij deze aan Uw raad kenbaar willen maken.

Wij zien met belangstelling het raadsvoorstel dat moet leiden tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan tegemoet en zullen ook zeker de behandeling van het onderwerp in de gemeenteraad nauwlettend volgen.

Inmiddels ~~verblijft~~ namens de Milieuwerkgroep Waalre/IVN, Valkenswaard-Waalre,

Bijlage 1

---

**Van:**  
**Datum:** woensdag 10 juni 2020 21:46  
**Aan:**  
**Cc:**  
**Bijlage:** 20200513BekendmakingOntwerp-BPI Gemeentebad.pdf  
**Onderwerp:** Indienen Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde

Beste Mevrouw

door publicatie in het Gemeentebad (Officiële uitgave van de gemeente Waalre) onder nummer 116827 d.d. 13 mei 2020 en eveneens door publicatie in de Schakel hebben Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Achtervoorde" van donderdag 14 mei 2020 tot en met woensdag 24 juni 2020 ter inzage ligt en dat een ieder gedurende deze termijn van zes weken schriftelijk zijn of haar mening kenbaar kan maken aan het College van Burgemeester en Wethouders.(zie bijlage)

Ik heb gezien dat U namens de fractie Aalst Waalre Belang naar aanleiding van de raadsinformatiebrief van 30 april j.l. vragen aan B&W heeft gesteld over het onderhavige ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Achtervoorde".

Wij zijn er verheugd over dat er een raadsfractie/raadslid is die in dit stadium al aantoonbaar belangstelling heeft voor dit dossier en die niet wacht tot het College te zijner tijd met een raadsvoorstel komt dat daarna "in een vloek en en zucht" in een tijdspanne van 2 weken eerst oordeelvormend en daarna besluitvormend in de gemeenteraad behandeld zal worden.

Het zal U niet onbekend zijn dat de Milieuwerkgroep Waalre, onderdeel van de belanghebbende rechtspersoon IVN Valkenswaard-Waalre, zich met alle haar ten dienste staande middelen inzet voor het behoud en het versterken van de ecologische waarden overal in onze gemeente. Wij hebben ons de afgelopen jaren zeer betrokken gevoeld bij de ruimtelijke ontwikkeling Landgoed Achtervoorde ( in het ecologisch unieke en waardevolle Tongelreepdal en nu nog in het buitengebied van Waalre) en hebben dit duidelijk kenbaar gemaakt aan het gemeentebestuur. Wij hebben ingesproken toen de kaders voor de ontwikkeling van Landgoed Achtervoorde in de gemeenteraad zijn besproken, hebben een schriftelijke reactie aan B&W gegeven op het voorontwerp van het bestemmingsplan en zijn aanwezig geweest bij de raadsinformatiebijeenkomst waar over landgoederenbeleid in Waalre in het algemeen is gesproken.

Wij zullen nu ook zeker tijdig onze zienswijze indienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Wij zullen dit echter niet doen bij het College van B&W (zoals gesteld in de officiële bekendmaking), maar bij de gemeenteraad.

Hierbij zullen wij ook aan de raad kenbaar maken dat wij zeer ontstemd zijn over de wijze waarop het College van B&W omgaat met de vigerende Inspraakverordening gemeente Waalre (meer uitgebreide titel Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Waalre houdende regels voor inspraak Inspraakverordening gemeente Waalre).

Het moet toch bij het College (en hopelijk ook bij de raadsleden) bekend zijn dat het primaat voor het vaststellen van een ontwerp-bestemmingsplan bij de raad ligt en dat als belanghebbenden een zienswijze willen indienen dit bij de raad moet gebeuren. Slechts op deze manier zijn de rechten van de indiener geborgd en kan een belanghebbende eventueel in beroep gaan bij de bestuursrechter i.c. de Raad van State. Het indienen van zienswijzen op een ontwerp-

bestemmingsplan is een zaak tussen de belanghebbende indiener en de gemeenteraad, het College van B&W is hier niet het bevoegde gezag en staat aan de zijlijn.

Wij weten niet of hetgeen in Bekendmaking 116827 staat (College in plaats van raad als bevoegde instantie) op een vergissing berust of bewust zo geschreven is (ik heb wel vaker twijfels of het al in 2002 ingevoerde duale stelsel met gescheiden bevoegdheden en verantwoordelijkheden voor het College van B&W en de gemeenteraad inmiddels bij het gemeentebestuur is geland).

Ik wil in dit stadium bovenstaande nog niet als een officiële brief aan de gemeenteraad sturen, maar zet voor de zekerheid wel de griffier op de kopielijst van dit bericht.

Ik wacht dan wel af of het gemeentebestuur en/of de griffie op korte termijn de moeite wil nemen om de procedurefout recht te zetten. Gebeurt dit niet dan zal ik mijn bovenstaande constatering verdisconteren in onze schriftelijke zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan die uiteraard aan de gemeenteraad is gericht. Wij zullen daarbij duidelijk wijzen op de implicaties die een en ander heeft ten aanzien van de zorgvuldigheid waarmee de gemeenteraad het vaststellingsbesluit neemt. Het zal U bekend zijn dat dit voor de bestuursrechter altijd een zwaarwegend punt is bij de beoordeling van een eventueel beroepschrift.

Wij betreuren het dat in Waalre het College van B&W zo lichtzinnig (slordig of opportunistisch) omgaat met de belangen van burgers en maatschappelijke organisaties, maar verwachten in elk geval van de gemeenteraad dat deze zulks inzielt en de rechten en betrokkenheid van burgers wel serieus neemt.

met vriendelijke groet,

## Regels

### Hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten

#### Afdeling 3.7 Ontwikkeling met Rood voor Groen

##### Artikel 3.79 Landgoederen

Lid 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:
  1. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
  2. per 1500 m<sup>3</sup> woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd;
  3. per 750 m<sup>3</sup> 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 (vollegronds)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.

Lid 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.

Lid 3. In geval er gronden binnen het landgoed liggen die behoren tot het werkingsgebied waarop paragraaf 3.2.3 Natuur Netwerk Brabant van toepassing is, is de verplichte realisering van nieuwe natuur, bedoeld in het eerste lid, mede mogelijk binnen nog niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant.

Lid 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 die elders in dit hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten zijn opgenomen.

Lid 5. Een Complex Van Cultuurhistorisch Belang, als bedoeld in artikel 3.31, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

*Bijlage 3*  
Ruimtelijkeplannen.nl

|                |                                 |               |             |
|----------------|---------------------------------|---------------|-------------|
| Plannaam:      | Buitengebied Waalre             | Datum afdruk: | 2020-06-13  |
| Naam overheid: | Gemeente Waalre                 | IMRO-versie:  | IMRO2012    |
| Type plan:     | bestemmingsplan                 | Plan datum:   | 2018-09-04  |
| Planidn:       | NL.IMRO.0866.BP00170-0302       | Planstatus:   | vastgesteld |
| Dossierstatus: | deels onherroepelijk in werking |               |             |



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

 plangebied

### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

-  bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekeneaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
  -  dwarsprofiel
  -  gevellijn
  -  hartlijn leiding
  -  relatie
- figuur IMRO2006

### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

-  plangebied

### Gescande kaarten

-  plangebied

### Overige besluiten

-  plangebied



|                       |                              |                      |            |
|-----------------------|------------------------------|----------------------|------------|
| <b>Plannaam:</b>      | <b>Landgoed Achtervoorde</b> | <b>Datum afdruk:</b> | 2020-06-13 |
| <b>Naam overheid:</b> | Gemeente Waalre              | <b>IMRO-versie:</b>  | IMRO2012   |
| <b>Type plan:</b>     | bestemmingsplan              | <b>Plan datum:</b>   | 2020-05-11 |
| <b>Planidn:</b>       | NL.IMRO.0866.BP00199-0201    | <b>Planstatus:</b>   | ontwerp    |
| <b>Dossierstatus:</b> | in voorbereiding             |                      |            |



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

 plangebied

### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

-  bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekanaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
  -  dwarsprofiel
  -  gevellijn
  -  hartlijn leiding
  -  relatie
- figuur IMRO2006

### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

-  plangebied

### Gescande kaarten

-  plangebied

### Overige besluiten

-  plangebied