

NOTA INSpraak EN OVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN LANDGOED NABBEGAT

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed Nabbegat' heeft met ingang van maandag 2 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn enkele inspraak - en vooroverlegreacties binnengekomen. De reacties worden in deze nota kort samengevat en beantwoord. Geheel onderaan deze nota wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast. In het overzicht van de aanpassingen zijn tevens de ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan weergegeven.

Wet bescherming persoonsgegevens

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de reacties daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Indien het noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van een publieke taak, is het wel toegestaan om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Dit heeft tot gevolg dat NAW gegevens met betrekking tot persoonsgebonden overgangsrecht wél in een bestemmingsplan mogen worden genoemd en elektronisch beschikbaar zijn. Omdat deze nota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de inspraakreacties gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke reactie heeft ingediend is er een los overzicht van indieners van een vooroverleg- en inspraakreacties opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

INSPRAAKREACTIE	BEANTWOORDING
<p>1. Inspreker 1 Ontvangen per brief op 16 maart 2015</p> <p>a. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de das. De effecten van de uitwerking van het plan op bestaande natuur, vooral de das, worden niet beschreven in het plan. Men maakt zich vooral zorgen om de locatie van de woningen en het zorgcomplex en de ontwikkeling van het foerageergebied van de das tot kruidenrijke akker en open gebied.</p>	<p>In het onderzoek flora en fauna is onderzocht wat het effect is van de planontwikkeling op natuurwaarden in en om het plangebied. De directe en indirecte effecten voor de das zijn hierin ook onderzocht.</p> <p>Wat betreft de locatie van de woningen wordt in het onderzoek beschreven dat de locatie van de woningen ten opzichte van de eerste inrichtingsschets zuidwaarts is verplaatst in verband met de dassenburcht. Hierdoor blijft een verbinding tussen de burcht en het foerageergebied behouden. Met deze aanpassing worden indirecte effecten weliswaar beperkt, maar niet uitgesloten. Om indirecte aantasting van de dassenburcht te voorkomen, moeten mitigerende maatregelen getroffen worden. Om de mitigerende maatregelen werkbaar en optimaal te maken, wordt in het onderzoek geadviseerd de actieve wissels en foerageergebieden in kaart te brengen door middel van een nader onderzoek of contact met inspreker. De initiatiefnemers van het plan hebben het initiatief genomen voor een overleg met de inspreker. Dit overleg is in goede sfeer gevoerd, waarbij begrip is getoond voor elkaars belangen.</p> <p>Wat betreft het foerageergebied wordt gesteld, dat de huidige inrichting van het foerageergebied op de bolle akker (tussen Nabbegat en Zevenhuis) uit open en intensief beheerde (en bemeste) graslanden bestaat. De planontwikkeling voorziet hier in de ontwikkeling van kruiden- en faunarijke akkers. Hiermee wordt dit deel van het plangebied geschikter als foerageergebied. Het foerageergebied ten noorden van Nabbegat bestaat ook uit open en intensief beheerde (en bemeste) graslanden. Hier is een inrichting met kleine bosschages en poelen voorzien. Ook dit deel van het plangebied wordt geschikter als foerageergebied. Gelet op de mate van openheid en kleinschaligheid zal het plan in zijn geheel een positief effect hebben op de foerageermogelijkheden van de das in het plangebied.</p> <p>In de regels (bijlage 1) is, als voorwaarde voor de bouw van de woningen en het woonzorgcomplex, vastgelegd dat landschappelijke inpassing van het landgoed moet worden gerealiseerd en vervolgens in stand moet worden gehouden. De voor de das belangrijke elementen (aanleg van akkers en voedselrijke graslanden in combinatie met de geleidelijke overgang van bosrand naar akers en voedselrijke graslanden) worden hierbij benoemd.</p> <p>De crossbaan buiten het plangebied wordt gesaneerd in het kader van de regeling Landschappen van Allure. Dit draagt ook bij aan een wezenlijke verbetering van de habitat van de das.</p> <p>De inrichting van het plangebied is na de inspraakronde verder gedetailleerd. In dit bestemmingsplan is de uitvoering en inrichting van de gronden vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen: - Verdere detaillering inrichtingsschets als onderdeel van de voorwaardelijke verplichting.</p>

<p>2. Inspreker 2 Ontvangen per brief op 16 maart 2015</p>	<p>a. Er wordt bij de twee woningen die via het regime van de Beleidsregel Ruimte voor ruimte zijn beoogd, niet voldaan aan artikel 9.2 van deze beleidsregel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bij het plan is namelijk sprake van de anti-cumulatieregeling doordat reeds gebruik wordt gemaakt van de Landgoedregeling. • er moet sprake zijn van sanering van bedrijfsgebouwen voor intensieve veeteelt in extensiveringsgebied ('gebied beperkingen veehouderij') en als sprake is van een niet-duurzame locatie. Het is onduidelijk of hier sprake van is. 	<ul style="list-style-type: none"> • Artikel 9, onder b van de beleidsregel ziet erop toe dat de sloop van agrarische opstallen éénmaal kan worden ingezet voor de bouw van woningen of het verkrijgen van subsidie. De sloop van agrarische opstallen bij dit plan wordt één keer ingezet voor de bouw van 2 woningen. Voor de landgoedregeling is géén sprake van de inzet van sloop van opstallen. • Het her te bestemmen bouwvlak van het agrarisch bedrijf Zevenhuis 4 ligt volgens de provinciale verordening ruimte niet in het gebied 'beperkingen veehouderij', maar wel binnen het Gemengd landelijk gebied. Hier is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd. Het plangebied maakt volgens de deelgebiedenkaart van de gemeentelijke structuurvisie 'Buitengebied in ontwikkeling' géén onderdeel uit van het gebied waar de gemeente primaire agrarische ontwikkeling voorziet, maar wel van een gebied met een bebouwingsconcentratie. Gezien het bovenstaande en vanwege de ligging van het agrarische bouwvlak ten opzichte van de bebouwingsconcentratie en beschermde natuurgebieden is het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank etc.) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) niet aannemelijk dat verdere groei naar een bouwvlak van maximaal 2,5 hectare voor een intensieve veehouderij verantwoord is. De provinciale beleidsparaagraaf wordt hierop aangevuld. <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdere detaillering inrichtingsschets als onderdeel van de voorwaardelijke verplichting. - Nadere toelichting provinciale beleidsparaagraaf.
	<p>b. Bij het zorgcomplex wordt niet voldaan aan lid 4 van de Landgoedregeling uit de provinciale verordening (artikel 6.9). Dit artikel staat niet toe dat twee of meer afzonderlijke bedrijven ontstaan, wat hier wel het geval lijkt.</p>	<p>Het woonzorgcomplex heeft een bijzondere woonfunctie en heeft bestemmingsplan de bestemming Wonen-1 gekregen. Uitsluitend het woonzorgcomplex is hier toegestaan. Het woonzorgcomplex biedt woonruimte voor mensen die niet (geheel) zelfstandig kunnen wonen. De maatschappelijke component betreft uitsluitend het bedrijfsmatig verlenen van ondersteuning en verzorging bij het wonen op 24-uursbasis. Voor de verdere reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie bij nummer 5.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan aan te passen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd naar Wonen -1.
	<p>c. Inspreker haalt aan dat bij nieuwe ontwikkelingen de realisatie van de ecologische verbindingen moet worden meegenomen en vraagt de gemeente om in het bestemmingsplan ook de ecologische verbindingzone Maashorst-Reeksche Heide verder op te pakken.</p>	<p>De ecologische verbindingzone in het plangebied wordt in het bestemmingsplan planologisch beschermd. De vigerende agrarische bestemming wordt hierbij gewijzigd in de bestemming Natuur. Het plan voorziet in natuurontwikkeling om de geplande ecologische verbindingzone te versterken. Buiten het plangebied bezit de gemeente niet over de gronden om de ecologische verbindingzone te realiseren. Ook bestaat hiertoe geen concreet initiatief van grondeigenaren.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
	<p>d. Op korte afstand van de woningen en het</p>	<p>In dit bestemmingsplan zijn geen crossactiviteiten toegestaan. Bedoelde activiteiten vinden ook niet binnen</p>

	<p>zorgcomplex ligt een goed bezette dassenburcht. Inspreker verzoekt om in overleg met de stichting Dassenwerkgroep Brabant de benodigde mitigerende maatregelen uit te werken om het voorkomen van de das op deze locatie te beschermen. Handhaving van illegale crossactiviteiten op de Nabbegatse berg komt onder andere de das te goede.</p>	<p>de plangrenzen plaats. Inspreker kan, desgewenst, een separaat verzoek om handhaving indienen. Voor de verdere reactie op dit punt wordt verwezen naar onze reactie bij nummer 1.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
	<p>e. Inspreker is van harte bereid om mee te denken over de verdere invulling van het beoogde natuurontwikkelingsgebied.</p>	<p>De initiatiefnemers van het plan hebben het initiatief genomen voor een overleg met de inspreker. Dit overleg is in goede sfeer gevoerd, waarbij begrip is getoond voor elkaars belangen.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdere detaillering inrichtingsschets als onderdeel van de voorwaardelijke verplichting.
<p>3. Inspreker 3</p>	<p>Mondelinge zienswijze doorgegeven op 13 maart 2015</p> <p>a. Inspreker stelt dat mogelijke uitbreidingen van zijn bedrijf in gevaar komen door de woningbouw en de maatschappelijke functie in het bestemmingsplan.</p>	<p>Uit het geuronderzoek en de paragraaf milieuzonering (zie toelichting) blijkt dat door de planontwikkeling geen omliggende veehouderijen en andere bedrijven worden benadeeld. Specifiek voor het bedrijf van inspreker geldt dat bestaande woningen reeds maatgevend zijn voor het bedrijf. Deze bestaande woningen liggen dichterbij het bedrijf dan de nieuwe woningen in het plangebied. Gezien de reeds bestaande afstand tot omliggende woningen heeft de aanpassing geen gevolgen voor de inhoud van onze reactie op de inspraakreactie.</p> <p>Het geuronderzoek is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan geactualiseerd in verband met de gewijzigde normeringen uit het gemeentelijk geurbeleid. Ook uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat geen sprake is van belemmeringen voor het bedrijf van inspreker.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De resultaten van het geactualiseerde geuronderzoek zijn verwerkt in de toelichting.
	<p>b. Inspreker kan zich niet verenigen met nieuwe bebouwing tegen de bosrand.</p>	<p>Het plan voor de nieuwe bebouwing sluit aan bij de cultuurhistorische en stedenbouwkundige patronen van het karakteristieke landschap in de omgeving. Bebouwing werd gerealiseerd rondom de oude bouwlanden en omsloten op die manier de akkers. Het plangebied ligt op de overgang van de bouwlanden naar het natuurgebied de Maashorst. Vroeger was het gebied open en bedekt met heide. Het woonzorgcomplex vormt nu samen met de nieuwe woningen een compact cluster dat door groen wordt omzoomd. De bebouwingshoogten sluiten aan bij de in de omgeving voorkomende hoogtes. Het bos is tussen de woningen door zichtbaar en werkt als een decor voor de bebouwing. Het levert inderdaad een andere beleving van de bosrand op, maar sluit aan bij oorspronkelijke patronen en structuren. De groene omzoming zorgt voor een zachtere en landschappelijke begrenzing van de akker van Nabbegat.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan aan te passen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdere detaillering inrichtingsschets als onderdeel van de voorwaardelijke verplichting, waarbij expliciet

		de groene houtwal ten oosten van de nieuwe woningen is benoemd.
	<p>4. Inspreker 4 Ontvangen per brief op 16 maart 2015</p> <p>a. Het plan mist een economische onderbouwing. Voor het zorgcomplex is financiering vanuit het Persoonsgebondenbudget (PGB) onzeker. Voor de woningen wijst men op de vele onverkoopbare en vergelijkbare bouwkavels. Hoe wordt het onderhoud bekostigd nadat de natuur is aangelegd en kan een nieuwe eigenaar de natuurontwikkeling niet ongedaan maken?</p>	<p>Woonzorgcomplex: voor de zorgwoningen in het woonzorgcomplex is geen contingent benodigd. Wat betreft de kwalitatieve toets, is in de Woonvisie 2015-2019 geconstateerd dat in Landerd een licht overschot aan intramurale zorgwoningen bestaat. De beoogde intramurale woonzorgeenheden dragen echter bij aan een bijzonder woonvorm, waarbij sprake is van een concrete behoefte. Er is sprake van een realisatieovereenkomst (met afnameverplichting en planningsafpraak) tussen de toekomstige huurder van de nieuwbouw en de initiatiefnemer. De kwalitatieve behoefte aan de woonzorgeenheden kan worden onderbouwd, omdat sprake is van een concreet initiatief waarvoor een realisatieovereenkomst is ondertekend.</p> <p>Woningen: de woningen zeventhuis 4 en Nabbegat 9 betreffen bestaande woningen. De nieuwe vrije sector woningen passen binnen de zachte plancapaciteit van de gemeente. Er is contingent beschikbaar. De kwalitatieve behoefte aan de vrije sector woningen kan niet worden onderbouwd op basis van de kwalitatieve speerpunten van de woonvisie. Er is echter sprake van dringende redenen die medewerking rechtvaardigen. Er wordt geïnvesteerd in aanleg en beheer van natuur binnen het landgoed. Het landgoed biedt verder een voor de gemeente specifiek woonmilieu: geclusterd wonen in het buitengebied. Dit is in lijn met de woonvisie. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om de woonbestemming uit het plan te halen als binnen 5 jaar geen gebruik is gemaakt van de bouwtitel.</p> <p>Natuur: met de bestemming Natuur wordt voor de planperiode het beoogde gebruik van de gronden vastgelegd. De uitvoering van de bestemming is aan de initiatiefnemers. In de regels is met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat de landschappelijke inrichting binnen twee jaar naar ingebruikname van de nieuw te realiseren woongebouwen moet zijn uitgevoerd. Met de verkoop van de woningen wordt een deel van de aanleg en het onderhoud gefinancierd. De aanleg en het onderhoud komt volgens de exploitatieopgave opname van de initiatiefnemer niet in gevaar vanwege de financiering vanuit de regeling 'landschappen van allure'.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De paragraaf over economische onderbouwing is aangepast. - In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonbestemming uit het plan te halen als binnen 5 jaar geen gebruik is gemaakt van de bouwtitel.

<p>b. Inspreker vindt dat het plan niet goed inpasbaar is, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het plan bijdraagt aan verstening in het buitengebied en geen rekening lijkt te zijn gehouden met de ecologische overgangszone van het bos en het zicht dat hierop vanaf de Zevenhuis bestaat. • Gebouwd wordt op bolle akkers en geen rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van de gehuchten rondom de bolle akkers (door Zevenhuis en Nabbegat aan elkaar te verbinden zijn de gehuchten als zodanig niet meer herkenbaar). De zichtlijn vanaf de Zevenhuis, als men richting de Schaijkseweg gaat, wordt weggenomen door de nieuwbouw. • Het aantal verkeersbewegingen neemt toe door de functiewijziging. • De bouwhoogte van 11 meter is te hoog ten opzichte van de overige huizen in de buurt. Hiermee gaat het landelijk karakter van het buitengebied verloren. • Er bestaan zorgen over de hoeveelheid licht die de woningen gaan geven. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bij de planontwikkeling neemt de verstening per saldo toe. Afgezet tegen de ontwikkeling van het landgoed en de nieuwe natuur die hierbij ontstaat, betekent de verstening geen verslechtering voor het landschap. Daarbij komt dat de nieuwbouw landschappelijk wordt ingepast. Tussen de nieuwe erven worden bosschages en poelen aangelegd. Op de overgangen tussen de erven en de omgeving worden hagen en groensingels geplant. Deze dragen zo bij aan het versterken van het functioneren van de ecologische overgang tussen het bos en de aan te ontwikkelen kruidenrijke akker. De nu abrupte overgang tussen het bos en de intensief bewerkte agrarische akker wordt ecologisch en ruimtelijk sterk verbeterd door de aanleg van mantelzoomvegetaties in de bosrand, bosschages, groensingels, hagen en poelen en het natuurlijke beheersregime van de akker. Tenslotte wordt ten noordoosten, aansluitend aan de zes nieuwe woonpercelen, een hoogstamfruitboomgaard aangelegd. Deze boomgaard wordt omzoomd door een lage haag. Deze opzet neemt deels het zicht op de woningen vanaf de Zevenhuis weg. • Er wordt gebouwd aan de randen van de oude akkercomplexen aansluitend op de bestaande stedenbouwkundige patronen en structuren. De stelling dat door de nieuwbouw Nabbegat en Zevenhuis aan elkaar wordt gebouwd wordt niet gedeeld. Het bebouwingslint langs de Zevenhuis wordt weliswaar voortgezet, maar legt geen verbinding met Nabbegat. Zichtlijnen vanuit de omgeving op de open akkercomplexen en tussen de bebouwing door blijven gehandhaafd. • Ter plaatse van de Zevenhuis neemt het aantal verkeersbewegingen toe ten opzichte van de huidige bestemmingen. Zoals blijkt uit de verkeersparagraaf in de toelichting kan het extra verkeer van de woningen en het woonzorgcomplex goed worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de wegen Zevenhuis en Nabbegat. • De goot- en bouwhoogte binnen de woonbestemming van omliggende woonpercelen bedraagt respectievelijk 6 m en 9 m. De bouwhoogte van agrarische bedrijven bedraagt maximaal 10 m. In de beeldkwaliteitsparagraaf (zie bijlage 1 van de toelichting) wordt voor de woningen een beoogd beeld beschreven waarbij één bouwlaag met kap een kenmerkend element vormt. Dit sluit aan bij de vorm en opbouw van de woningen in de omgeving. Visueel gezien zal verschil in bouwhoogte, mede gezien de lage goothoogte van de nieuwbouw, nauwelijks waarneembaar zijn. • Het bestemmingsplan en het planinitiatief voorzien ter plaatse van de woonbestemming niet in de bouw van bouwwerken met lichtbronnen zoals lichtmasten. De bouwhoogte van lichtmasten binnen de bestemming Verkeer wordt aangepast van 18 m naar 6 m. Het licht van deze masten zal deels worden weggenomen door de nieuwe woningen. Uitgaande van het reguliere gebruik van de woonbestemming en de mogelijkheid voor lichtbronnen op tussengelegen gronden (verkeer) zal door de nieuwe woningen ter plaatse van de woning van insprekers geen zodanige toename van licht ontstaan dat daaraan doorslaggevend gewicht behoeft te worden toegekend. <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bouwhoogte van lichtmasten binnen de bestemming Verkeer wordt aangepast van 18 m naar 6 m. - De verkeersbewegingen zijn nader beschouwd in de verkeersparagraaf.
---	---

	<p>c. Inspreker hecht veel waarde aan het vrije uitzicht op de bossen, wat verloren gaat door de nieuwbouw. Inspreker met vraagt klem of realisatie op een andere plek mogelijk is.</p>	<p>Bij de ontwikkeling van het masterplan voor landgoed Nabbegat zijn tijdens het planproces meerdere modellen ontwikkeld. Het model 'kransakker' sluit het beste aan bij de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van Nabbegat en omgeving. De bebouwing ligt weliswaar tegen de bosrand aan, maar maakt deel uit van het akkercomplex. Het bestaande en nieuw te ontwikkelen bos- en natuurgebied blijft daardoor aan de noordoostzijde gevrijwaard van bebouwing. Modellen waarbij de bebouwing onder andere compacter wordt voorgesteld, leiden tot een grotere en hogere bebouwingsmassa die niet passend wordt geacht in de landelijke setting van Nabbegat. Dat geldt ook voor het situeren van bebouwing op grotere afstand van de bestaande woningen. Daarnaast is er voor gekozen de open ruimtes tussen de bestaande woningen te waarborgen zodat vanaf meerdere plekken zicht blijft op de open akkers. Door het omzomen van de erven met een groene afscheiding wordt de bebouwingsrand verzacht.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdere detaillering inrichtingsschets als onderdeel van de voorwaardelijke verplichting, waarbij expliciet de groene houtwal ten oosten van de nieuwe woningen is benoemd.
	<p>OVERLEGREACTIE</p>	<p>BEANTWOORDING</p>
<p>5.</p>	<p>Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch Binnengekomen per brief op 29 januari 2015</p> <p>a. De provincie mist bewijsstukken waarmee kan worden aangetoond dat de 4 ruimte-voor-ruimte woningen voldoen aan de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'.</p>	<p>In de toelichting is duidelijker uitgelegd op welke beleidsgrond de woningen worden gerealiseerd (paragraaf provinciaal beleid). Voor de ontwikkeling worden 2 (niet 4) woningen in het kader van de ruimte voor ruimteregeling gerealiseerd. De overige woningen worden ingezet vanuit de landgoederenregeling. Er wordt voldaan aan de voorwaarden vanuit het provinciale beleid.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De provinciale beleidsparagraaf is aangepast.
	<p>b. Binnen een landgoed kan volgens de verordening geen zelfstandige bestemming worden opgenomen voor een niet-agrarische functie anders dan wonen. Vanwege de strijdigheid met de provinciale verordening wordt verzocht de bestemming Maatschappelijk aan te passen naar wonen met een specifieke aanduiding.</p>	<p>De hoofdfunctie van het woonzorgcomplex is wonen voor maximaal 15 zorgwoningen ten behoeve van verzorgd wonen. De bestemming Maatschappelijk wordt conform de verordening aangepast naar Wonen - 1. Binnen deze bestemming is uitsluitend het woonzorgcomplex met bijbehorende in pandige bedrijfswoning voor de verzorgers toegestaan. Reguliere woondoeleinden is in strijd met de bestemming. Bij de beoogde functie van de nieuwbouw is sprake van wonen met een zorgfunctie. Bewoners sluiten hiervoor een zorgcontract af. De zorgwoningen kunnen bestaan uit zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden, afhankelijk van de behoefte van de bewoners. Er zijn centrale voorzieningen zoals een keuken en woonkamer mogelijk. Er is sprake van 24-uurszorg met permanente aanwezigheid van personeel.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd naar Wonen -1.
	<p>c. In het plan wordt aandacht voor het beheer van open gebieden gemist. (Extensief) agrarisch beheer moet gericht blijven op de ecologische</p>	<p>Natuurontwikkeling en daarmee de ecologische kwaliteiten van het gebied staan voorop. Het beheer wordt afgestemd op de gestelde ecologische doelstellingen zoals in het plan beschreven. Voor het open akkercomplex wordt gestreefd naar voedselrijke kruiden- en faunarijke graslanden en akkers. Door</p>

	<p>kwaliteiten van het gebied.</p>	<p>extensieve beweiding door schapen van de initiatiefnemer en niet tot nauwelijks bemesten van de gronden wordt de openheid gewaarborgd. Door begrazing kunnen er geen struiken groeien en zal er geen bos ontstaan. Dat geldt ook voor half open graslanden in de noordoosthoek van het nieuwe landgoed. In de regels (bijlage 1) is, als voorwaarde voor de bouw van de woningen en het woonzorgcomplex, vastgelegd dat landschappelijke inpassing van het landgoed moet worden gerealiseerd en vervolgens in stand moet worden gehouden. Hierbij is sprake van natuurontwikkeling volgens de aangewezen natuurdoeltypen.</p> <p>Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p>
	<p>d. Met het plan zullen, weliswaar redelijk extensief, de verkeersstromen wijzigen. Dit heeft mogelijke gevolgen voor faunawissels over nu nauwelijks gebruikte wegen. Verzocht wordt om in de nog uit te werken ecologische verbindingzone en wegen door het nieuwe natuurgebied ontsnipperingsmaatregelen voor de fauna op te nemen.</p>	<p>Bij de uitwerking van de inrichtingsschets zal de initiatiefnemer in overleg treden met de natuurorganisaties die een inspraakreactie hebben ingediend. Eventueel benodigde maatregelen voor het veilig passeren van fauna van de wegen worden daarin meegenomen.</p>
<p>6. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's Hertogenbosch Binnengekomen per e-mail op 24 december 2014</p>	<p>a. Voor aanpassing van de A-watgang is een watervergunning noodzakelijk. Aangeraden wordt om hierover in overleg te treden met de waterbeheerder. De voorkeur bestaat om de A-watgang te bestemmen als Water, zoals in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied is gedaan, en in de toelichting aan te geven dat de Keur van toepassing is.</p>	<p>De A-watgang wordt opgenomen in de regels en weergegeven op de verbeelding. In de toelichting wordt aangegeven dat de Keur van toepassing is. Hiervoor worden regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied aangehouden.</p> <p>Deze reactie geeft aanleiding het plan als volgt aan te passen: - De bestemming Water wordt aan het plan toegevoegd.</p>
	<p>b. In paragraaf 4.2.3 van de toelichting wordt geschreven dat voor de berging van regenwater wordt gerekend met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 1,2 m beneden maaiveld. Deze grondwaterstand wordt echter niet in het gehele plangebied gehaald, omdat vooral ten noordoosten van het pad tussen Nabbegat 3 en Zevenhuis 4 hogere grondwaterstanden voorkomen. Het is niet wenselijk om de</p>	<p>Het water van de verharding en daken van de woningen wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geborgen. Het water van de inritten en nieuwe toegangsweg kan in de berm worden opgenomen. Het dakwater kan of direct in de bodem worden geïnfiltreerd of afgevoerd en geborgen worden in de poelen die tussen de woningen worden gerealiseerd. Wat waterbergingsopgave wordt binnen de plangrenzen gerealiseerd. Voor aanpassing van een A-watgang is een watervergunning noodzakelijk. Dit is bekend bij de initiatiefnemers. Bij de inrichting van het plangebied wordt de Keur in acht genomen. De initiatiefnemer en het waterschap hebben afgesproken dat bij de verdere uitwerking van de inrichting overleg met het waterschap plaatsvindt.</p>

	hemelwaterberging binnen de watergangen van de waterbeheerder aan te leggen. Het verzoek is om het plan aan te passen.	Deze reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

OVERZICHT WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN INSPRAAK EN OVERLEG (doorgaande letternummering aangehouden)

Toelichting

- a. Enkele redactionele wijzigingen, zoals typefouten en vernummering, zijn doorgevoerd.
- b. Naar aanleiding van de reactie onder 2 en 5 is de beleidsparagraaf over het provinciale beleid aangepast.
- c. Naar aanleiding van de reactie onder 4 zijn de verkeersbewegingen nader beschouwd in de verkeersparagraaf en is de paragraaf over economische onderbouwing aangepast.

Regels

- d. Enkele redactionele wijzigingen, zoals typefouten en vernummering, zijn doorgevoerd.
- e. Naar aanleiding van de reacties onder 1 t/m 5 is de landschappelijke inrichtingsschets als onderdeel van de voorwaardelijke verplichting in de regels verder uitgewerkt.
- f. Naar aanleiding van de reactie onder 6 wordt de A-watergang opgenomen in de bestemming Water.
- g. Naar aanleiding van de reactie onder 4 wordt de bouwhoogte van lichtmasten binnen de bestemming Verkeer aangepast van 18 m naar 6 m.
- h. Naar aanleiding van de reactie onder 4 wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de woonbestemming uit het plan te halen als binnen 5 jaar geen gebruik is gemaakt van de bouwtitel.
- i. Naar aanleiding van de reactie onder 4 en 5 wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd naar Wonen -1.

Verbeelding

- j. Naar aanleiding van de reactie onder 4 en 5 wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd naar Wonen -1.
- k. Naar aanleiding van de reactie onder 6 wordt de A-watergang binnen de bestemming Water weergegeven op de verbeelding.

OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN (doorgaande cijfernummering aangehouden)

Toelichting

1. Enkele redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd.
2. De toetsing aan het provinciaal en gemeentelijk beleid is geactualiseerd, mede omdat enkele beschreven beleidsstukken waren vervallen.

Regels

3. Enkele redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd, waaronder afstemming van de agrarische bestemming op de agrarische bestemming “Agrarisch met waarden – 1” uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied.
4. De bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap en natuur” is gewijzigd naar de bestemming “Agrarisch met waarden – 1”. Deze bestemmingsregeling sluit beter aan op de toekomstige functie van het perceel Nabbegat 9. De agrarische activiteiten dragen bij aan het beheer van het landgoed en de voorkomende en te ontwikkelen waarden. Hierbij is een specifieke aanduiding voor de grondgebonden schapenhouderij opgenomen.
5. De dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” zijn aangepast, aangezien de uitkomst van het archeologisch onderzoek voor sommige delen van het plangebied geen aanleiding geeft voor een beschermingsregeling.
6. Er is voor de nieuwe woningen (Wonen) een wijzigingsbevoegdheid in verband met de realisatieverplichting opgenomen.
7. Er is voor de nieuwe woningen (Wonen) en het woonzorgcomplex (Wonen-1) een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing en mitigerende maatregelen voor de Das en de Huismus.

Verbeelding

8. Enkele redactionele wijzigingen zijn doorgevoerd;
9. De bestemming “Agrarisch met waarden – Landschap en natuur” is gewijzigd naar de bestemming “Agrarisch met waarden – 1”. Deze bestemmingsregeling sluit beter aan op de toekomstige functie van het perceel Nabbegat 9. De agrarische activiteiten dragen bij aan het beheer van het landgoed en de voorkomende en te ontwikkelen waarden. Hierbij is een specifieke aanduiding voor de grondgebonden schapenhouderij opgenomen.
10. De dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3” zijn aangepast, aangezien de uitkomst van het archeologisch onderzoek voor sommige delen van het plangebied geen aanleiding geeft voor een beschermingsregeling.
11. Het woningtype voor de nieuwe woningen is niet meer op de verbeelding vastgelegd, maar uitsluitend in de regels.
12. Er is voor de nieuwe woningen (Wonen) een wijzigingsbevoegdheid in verband met de realisatieverplichting opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Landerd,

de secretaris,

de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

M.C. Bakermans