

Nota zienswijzen

**Wijzigingsplan Streekpark Klein
Oisterwijk**

Inhoudsopgave

	Pagina
1. INLEIDING	3
2. Zienswijzen	4
2.1 Provincie Noord-Brabant	4
3. Ambtshalve aanpassingen	7

1. INLEIDING

Het ontwerp van het wijzigingsplan Streekpark Klein Oisterwijk met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 10 november 2023 tot en met 21 december 2023. Ook is het ontwerpwijzigingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het geval van één zienswijze aanvankelijk een pro-forma zienswijze is ingediend, waarbij een aanvullende termijn van twee weken is gegeven om de zienswijze aan te vullen. Deze zienswijze is vervolgens na verdere afstemming ingetrokken. Wel worden naar aanleiding van deze afstemming enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze worden opgesomd in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 2 van deze nota is de reactie samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend door de onderstaande instantie/personen:

- De provincie Noord-Brabant.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

2.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. In paragraaf 4.3 van de toelichting is voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap een berekening opgenomen van het te investeren bedrag. In de toelichting zit bijlage 1 (landschappelijk inpassingsplan) en bijlage 4 (kwaliteitsverbeteringsplan). Bij de planregels zit bijlage 2 (landschappelijke inpassing) en bijlage 3 (natuurcompensatie). In deze bijlagen komt geen berekening terug en wordt daar niet naar verwezen. Het is niet duidelijk aan welke landschappelijke maatregelen het te investeren bedrag besteed wordt. Dit moet duidelijk zijn.

Beantwoording:

In paragraaf 4.3.3.9 van de toelichting is getoetst aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is tot de conclusie gekomen dat sprake is van een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat zowel landschappelijke inpassing is vereist als kwaliteitsverbetering van het landschap gebaseerd op een investering van 20% van de bestemmingswinst. Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd. Betreffende de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is in de desbetreffende paragraaf een onderbouwing opgenomen. Hierbij is tot de conclusie gekomen dat de beoogde ontwikkeling een bestemmingswinst tot gevolg heeft van € 243.657,50. Deze bestemmingswinst wordt met name veroorzaakt door een verruiming van bouwmogelijkheden. Van deze bestemmingswinst dient 20%, te weten een bedrag van € 48.731,50, geïnvesteerd te worden in het landschap. De kosten voor de landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap bedragen € 14.526,21. De beheerkosten van het landschap bedragen € 38.760,22. In totaal bedraagt de investering daarmee € 53,286,43, waardoor ruimschoots wordt toegekomen aan de vereiste investering in het landschap. De investeringsberekening van de aanleg en beheerskosten van de landschappelijke maatregelen zijn opgenomen op pagina 24 in het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage 1 aan de toelichting is bijgevoegd.

Verder is naar aanleiding van de zienswijze op pagina 22 van het landschappelijk inpassingsplan een aanvullend kaartbeeld opgenomen waarop zowel de landschappelijke

inpassing, de kwaliteitsverbetering en de compensatie natuurwaarden is aangeduid ter verduidelijking.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat bijlage 4 kwaliteitsverbeteringsplan losstaat van de vereiste landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Het kwaliteitsverbeteringsplan in bijlage 4 ziet op de voorwaarde van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden dat een verzoek tot wijziging gepaard moet gaan van een kwaliteitsverbeteringsplan, dat tevens inzicht verschaft omtrent de mogelijke gevolgen van de voorgestane ontwikkeling voor de omgeving. In het kwaliteitsverbeteringsplan die als bijlage 4 aan de toelichting is gevoegd, is onder meer inzicht gegeven in knelpunten binnen het huidige park, de toekomstvisie en is inzicht gegeven op een kwaliteitsverbetering op het park zelf. Deze kwaliteitsverbetering bestaat bijvoorbeeld uit het verhogen van de kwaliteit van bebouwing en productdifferentiatie.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2. In de voorwaardelijke bepalingen in artikel 3.4.5 (landschappelijke inpassing) en artikel 3.4.6 (natuurcompensatie) van de planregels wordt verwezen naar bijlage 2 (landschappelijke inpassing) en bijlage 3 (natuurcompensatie). Deze bijlagen geven een globaal toekomstbeeld, maar geven niet voldoende concreet aan welke maatregelen in het landschap worden genomen. Bovendien is de relatie van het landschappelijk inpassingsplan met de aanduidingen op de verbeelding gebrekkig. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen 'specifieke vorm natuur – 1, 2 en 3', maar dat is lastig herleidbaar.

Beantwoording:

Binnen de planlocatie wordt zowel voorzien in landschappelijke inpassing als in natuurcompensatie. Ten aanzien van laatstgenoemde natuurcompensatie kan opgemerkt worden dat voorheen midden op het terrein gronden aanwezig waren die waren voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – 1'. Hierbinnen was enkel een gebruik ten behoeve van natuur toegestaan. Het desbetreffende gedeelte was in het verleden aangelegd als natuurcompensatie voor een eerdere uitbreiding, maar heeft door de jaren heen haar functie verloren. Derhalve wordt ter plaatse een recreatief gebruik toegestaan. Ter compensatie wordt elders binnen de planlocatie een vergelijkbare omvang gecompenseerd. Ter plaatse is de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – 1' komen te rusten. Een en ander is geborgd met een voorwaardelijke verplichting, waarbij wordt verwezen naar bijlage 3 bij de regels. In deze bijlage is duidelijk vastgelegd waar de compensatie plaatsvindt en op welke wijze. Gelet hierop is de verplichte natuurcompensatie in voldoende mate geborgd.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing dient opgemerkt te worden dat ook ten aanzien daarvan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels. Hierbij wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage 2 aan de regels is opgenomen. Dit landschappelijk inpassingsplan bevat onder meer een uitvoerige analyse van de huidige situatie en de kwaliteiten binnen de planlocatie. Aan de hand van deze analyse zijn de beoogde landschappelijke maatregelen uiteengezet die zorgdragen voor een zorgvuldige en adequate landschappelijke inpassing van het plangebied. De totale

landschappelijke inpassing is vervolgens weergegeven op een situatieschets, waarbij naast bestaande beplantingen diverse landschappelijke maatregelen zijn weergegeven. Deze landschappelijke maatregelen zijn vervolgens nader uitgewerkt. Zo worden onder meer de landschappelijke maatregelen geprojecteerd aan de hand van een inrichtingsplan en een beplantingsplan voor fase 1. Fase 1 is dan ook concreet uitgewerkt. Voor fase 2 is de initiatiefnemer op dit moment met de planvorming bezig, waardoor nog niet exact kan worden aangegeven waar welke boom of beplanting zal komen te staan. Voor deze fase (fase 1) is aan de westzijde van het plangebied aangegeven waar er bosplantsoen zal worden geplant. Daarnaast zijn er indicatief 20 bomen aangegeven. Deze maatregelen zijn afdoende voor de investering van het landschap waar initiatiefnemer aan moet voldoen (zie de investeringsberekening). Voor fase 3 en 4 zullen nog meer bomen en groene elementen geplaatst worden. Het standpunt van de provincie dat een en ander onvoldoende concreet is, kan dan ook niet worden gevolgd.

Verder dient opgemerkt te worden dat de landschappelijke inpassing van de planlocatie met een voorwaardelijke verplichting is geborgd in de planregels. Hiermee is geborgd dat de landschappelijke maatregelen, zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, worden aangelegd en duurzaam in stand worden gehouden. De landschappelijke inpassing is niet expliciet met een groenfunctie bestemd en weergegeven op de verbeelding. Dit zit hem onder meer in het feit dat in casu sprake is van een wijzigingsplan, waarbij we gebonden zijn aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden. Dit maakt dat het niet mogelijk is om een nieuwe groenfunctie te introduceren om de landschappelijke inpassing te borgen en in beginsel gebonden zijn aan de functieaanduidingen die reeds in de leden 4.1 en 4.4 zijn opgenomen. Daar komt bij dat de beoogde landschappelijke inpassing deels nog een nadere uitwerking dient te krijgen bij de verdere uitwerking van de vervolgfases en voor fase 2 een en ander vooralsnog enkel indicatief is weergegeven. Dit betekent dat het vooralsnog niet mogelijk en wenselijk is om de landschappelijke inpassing te borgen middels een groenfunctie. Wanneer de vervolgfases nader zijn uitgewerkt en het tijdelijke Omgevingsplan wordt omgezet in een permanent Omgevingsplan, is het vereist dat de borging van de landschappelijke inpassing op de verbeelding wordt geëffectueerd.

Daarnaast dient in ogenschouw genomen te worden dat de aanduidingen 'specifieke vorm van natuur – 1, 2 en 3' reeds planologisch waren verankerd in het bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen" en latere herziening. Deze aanduidingen geven met name bepaalde voorkomende natuurwaarden binnen de planlocatie weer. Zo zijn met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – 3' diverse waterpartijen aangeduid waar natuurwaarden voorkomen. Ter verduidelijking is een aanvullend kaartje gemaakt waarop de relatie tussen de verschillende aanduidingen, de landschappelijke inpassing en de natuurcompensatie is weergegeven. Deze kaart is aanvullend opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan en als separate bijlage bij de regels.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het wijzigingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

1. In de toelichting wordt hoofdstuk 8 (paragraaf 8.2) aangevuld met de beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan;
2. De nota zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het wijzigingsplan;
3. Aan de uiterst noordelijke zijde is op verzoek van het waterschap De Dommel conform de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' opgenomen. Met deze aanduiding wordt ruimtereservering voor natuurlijke beekontwikkeling van de Rosep geborgd;
4. De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – 5' komt te vervallen en is hierdoor zowel niet langer opgenomen op de verbeelding als in de regels;
5. De situering van de functieaanduiding 'zwembad' is in beperkte mate verder ingeperkt en is hierdoor aan de westelijke zone van het plangebied komen te vervallen.