

CONCEPT

ZIENSWIJZENNOTITIE

Ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied; Driehoek ong. 6 rvr

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Samenvatting zienswijzen en reactie.....	3

Inleiding

In de periode 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied; Driehoek ong. 6 rvr” in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode is één zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied; Driehoek ong. 6 rvr” bij de gemeente ingediend en ontvangen. Het betreft een zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, ontvangen op 23 januari 2024.

De zienswijze is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

In deze zienswijzennotitie “Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied; Driehoek ong. 6 rvr” wordt op de ontvangen zienswijze ingegaan.

Samenvatting zienswijze en reactie

Binnen de aanduidingen Groenblauwe mantel en ‘Cultuurhistorisch waardevol gebied’ is toevoegen van woningen niet zonder meer mogelijk. De opzet en onderbouwing van het plan schieten te kort en behoeven nog een verder uitwerking/aanvulling voor de volgende onderdelen:

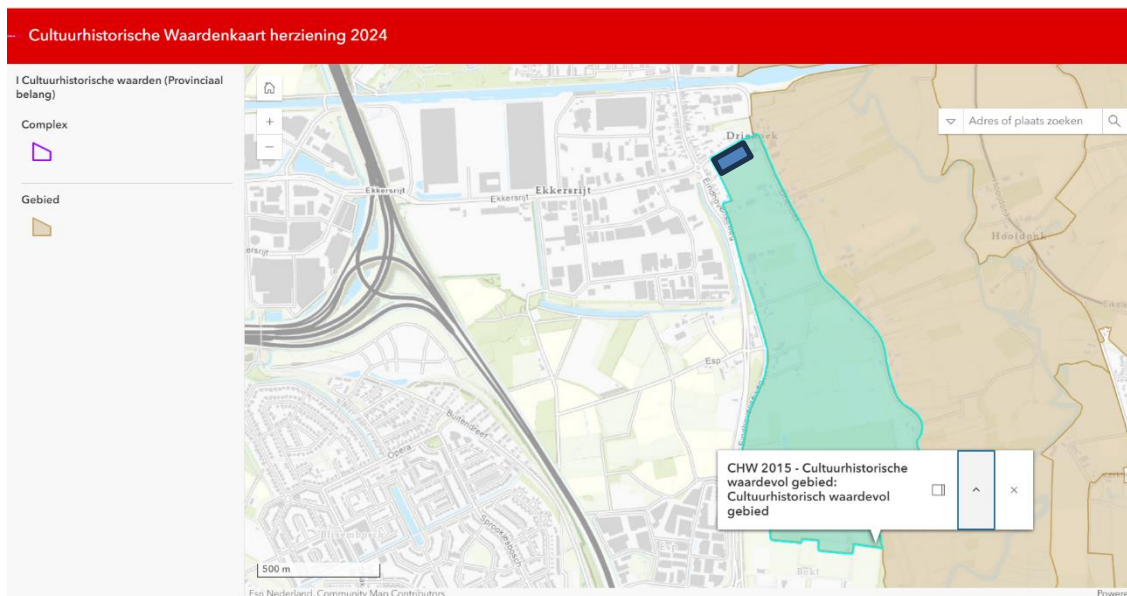
- 1 De provincie is van mening dat dit geen logische plek is voor de ontwikkeling in verband met cultuurhistorische waarden/openheid/overgang naar het landelijk gebied.
- 2 In de visie bestemmingsplan ‘Driehoek’ is aangegeven dat er woningbouw mogelijk is en de typologie aan moet sluiten bij de bestaande bebouwing in het gebied. Een beeldkwaliteitsplan die deze typologieën omschrijft en borgt ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan. In deze bebouwingsconcentratie vindt men geen opstelling van woningen zoals in het voorliggende plan en ook geen cul-de-sac. Wil men de openheid behouden, lukt dat niet als de beplanting moet worden gehandhaafd. Eigenlijk betreft het een overgang met een noordelijk gelegen eenzijdig lint tussen stedelijk gebied (Eindhovenseweg) en de (noord-zuid georiënteerde) Driehoek. Hierdoor is het niet mogelijk een stedenbouwkundige structuur te ontdekken, waar deze ontwikkeling in past. Onderhavige ontwikkeling is geen ontwikkeling die kan aansluiten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- 3 Het plangebied ligt op de rand van een cultuurhistorisch complex zoals aangeduid op onze cultuurhistorische waardenkaart. Het betreft akkercomplex Heeskens. Kenmerkend aan akkercomplexen is de openheid en de ligging van de agrarische bebouwing aan de randen. Een beschrijving van de cultuurhistorische waarden ontbreekt. Het plangebied is altijd onbebouwd geweest. Het toevoegen van bebouwing is een inbreuk op de cultuurhistorische waarden. In het plan zijn geen maatregelen opgenomen om een bijdrage te leveren aan het behoud of duurzaam ontwikkelen van deze waarden. Er wordt in de toelichting gesteld dat de meeste cultuurhistorische waarden van dit akkercomplex aan de andere kant liggen. Dit lijkt ons onjuist. Een van de cultuurhistorische waarden van een akkercomplex is de openheid en die wordt hier aangetast.
- 4 Het plan is gelegen in de Attentiezone waterhuishouding en dit gebied is beschermd. Er geldt dat het verhard oppervlak niet mag toenemen of gecompenseerd dient te worden. In de compensatieberekening wordt enkel de oppervlakte van het geplande wegdek meegenomen, maar niet de oppervlakte van de woningen en de tuinen. Deze moeten ook worden meegenomen. Naar onze mening is ook de compensatie binnen de lus van de verbindingsweg niet goed berekend en valt mogelijk te klein uit.

Reactie

- 1 *De ontwikkelingsrichting uit de gemeentelijke Omgevingsvisie benadert de Driehoek vanuit zijn ruimtelijke context, gelegen tussen het industriegebied Ekkersrijt en het*

Dommeldal. Aan het sterke contrast tussen deze twee gebieden – dat versterkt moet worden – wordt verbonden dat het tussengelegen gebied (de Driehoek) als een soort overgangszone ruimte moet bieden aan zowel incidentele (ruimte voor ruimte) als intensievere woningbouw. Hierbij dient bijgedragen te worden aan het versterken van de bestaande linten en de stedenbouwkundige structuur. Deze laatste bepalingen zijn essentieel, omdat ze de belangrijke kaders geven voor de woningbouw. De Driehoek wordt dus in zijn ruimtelijke context gezien, als een overgangszone tussen het relatief onbebouwde Dommeldal en het grootschalige industriegebied Ekkersrijt. Hieraan wordt verbonden dat woningbouw onder voorwaarden mogelijk is, waarbij het huidige karakter versterkt moet worden. Om deze redenen kan gesteld worden dat de ontwikkeling voldoet.

De ontwikkellocatie bevindt zich aan de noordelijke rand van een cultuurhistorische akkercomplex Heeskens. De cultuurhistorische waarde zit in met name in de overgang van de graslanden in het Dommeldal en de akkers. Kenmerken van dit gebied zijn het open akkercomplex met bolle ligging en het esdek, zowel als (langgevel)boederijen, de Bokt en de Groensteeg (op CHW-kaart Groene weg genoemd). Hierbij is de Bokt (als straat, aan de oostgrens van het gebied) de grens van het gebied. De locatie ligt ten noorden van het gebied en doet met bebouwing niks af aan de beleving van deze grens, als je over het zuidelijk deel van de Driehoek en de Bokt rijdt. Op figuur 1 is de ontwikkellocatie (in blauw) aangegeven ten opzichte van het cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit wordt nader onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.3.3. wordt naar aanleiding van de zienswijze een nadere toelichting opgenomen aangaande de aanwezigheid en behoud c.q. versterking van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.



- 2 *Met de provincie is eerder al vooroverleg geweest. Hierbij is een toenmalige planopzet gepresenteerd, met een stedenbouwkundig plan dat aansluit bij de omgeving en desbetreffende typologie. Hierbij werd rekening gehouden met de openheid en doorzichten, echter werd dit toenmalig als risico beschouwd omdat deze doorzichten mogelijke nieuwe ontsluitingsroutes zouden faciliteren voor een eventuele planontwikkeling van het hele akker. Op basis daarvan is het plan aangepast. Nu geeft de provincie aan er geen doorzichten meer zijn als er structureel gehandhaafd moet worden op de beplanting. De provincie spreekt zichzelf hiermee tegen. In de toelichting is in paragraaf 2.2. een duidelijke beschrijving gegeven van de voorgestane typologie van de woningen, welke tevens in de regels is verwerkt in*

artikel 5.2. Zoals in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan reeds beschreven, worden de zichtlijnen naar het akkerlandschap zoveel mogelijk behouden. De groene uitstraling met hagen en solitaire bomen of boomgroepen past bij de bestaande waarden van het gebied als overgangszone tussen het stedelijk gebied en de dommelvallei. De historische context beschrijft openheid en een akkercomplex, echter deze waarden zijn in het gehele gebied niet meer aanwezig en het terugbrengen van deze waarden is niet haalbaar. In paragraaf 4.3.3. van de toelichting wordt dit naar aanleiding van de zienswijze nader beschreven.

- 3 Zie onder 1. Daarop aanvullend, worden in de gemeentelijke Omgevingsvisie ruimtelijke structuren genoemd die als randvoorwaarden voor ontwikkeling gelden, en die gezien kunnen worden als landschappelijke waarden of kwaliteiten:
- cultuurhistorische elementen benadrukken;
 - kleinschalig verkavelde cultuurhistorisch landschap met esakkers;
 - stelsel van sloten en greppels in het landschap, als voeding voor de Dommel;
 - Natuurnetwerk Brabant en ecologische verbinding van de Groote beek;
 - ruimtelijke structuren van gehuchten en interactie landschap behouden/versterken.

Met bovenstaande opsomming van randvoorwaarden/kwaliteiten kan gezegd worden dat de ontwikkelingsrichting voldoet aan het meenemen van de natuur- en landschapswaarden. In de toelichting zal verder worden ingegaan op de verbetering van de landschappelijke kwaliteit en waarden.

- 4 De provincie stelt terecht dat er onvoldoende onderbouwd is hoe om wordt gegaan met compensatie van de toevoeging van oppervlakte verharding voor de te bouwen woningen. In de toelichting wordt hier in paragraaf 4.3.2 nader op in gegaan. De berekening van de compensatie binnen de lus van de verbindingsweg is nagekeken en kloppend bevonden. Deze is gebaseerd op $\text{boveninsteek} + \text{onderinsteek} / 2 \times \text{diepte}$, welke rekenmethodiek in de regel gehanteerd kan en mag worden. De totale oppervlakte van de verbindingsweg is berekend door en opgenomen in de tekeningen van het civieltechnisch bureau dat in de uitvoerende fase zal zorgdragen voor de aanleg van de infrastructuur. Deze is eveneens kloppend.

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

- De toelichting geeft een verduidelijking van de passendheid van de ontwikkeling op de locatie, met betrekking tot onder andere de openheid, overgangen en de cultuurhistorische waarde op het perceel. Hierin wordt ook een verduidelijking gegeven van de verbetering van landschappelijke kwaliteit en waarden.
- De toelichting geeft een nadere onderbouwing en berekening van de compensatie van de toename oppervlakte verharding ten aanzien van de te bouwen woningen.

= = = = =