

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's'

Het ontwerpbestemmingsplan Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In de periode van 23 februari tot en met 4 april 2011 kon eenieder zijn zienswijze kenbaar maken aan de gemeenteraad van Waalre. Er zijn 2 zienswijzen binnengekomen.

De binnengekomen zienswijzen worden hieronder kort samengevat, waarna inhoudelijk op elke zienswijze wordt ingegaan.

Zienswijzen

1. Milieuwerkgroep Aalst-Waalre (onderdeel IVN, afdeling Valkenswaard-Waalre), p.a. Juliana de Lannoylaan 37, 5582 EA Waalre (ontvangen: 3 april 2012)

In de zienswijze wordt door de milieuwerkgroep een onderscheid gemaakt in een inhoudelijke reactie en een reactie ten aanzien van de vorm en de onderdelen van het bestemmingsplan.

Inhoudelijk:

- De milieuwerkgroep geeft aan dat delen van het plangebied cultuurhistorische en natuurlijke waarde bezit. Het belang om in dit gebied, waarvan een deel is gelegen in de ecologische hoofdstructuur (EHS), woningbouw te plegen weegt niet op tegen het verloren gaan van een waardevol natuurgebied.

Vorm:

- De actualisatie van de verantwoording voor de wettelijk verplichte natuurcompensatie wordt gegeven in het rapport van Grontmij met kenmerk 318.407.ehv.341.N001 d.d. 3 februari 2012 waarnaar tevens wordt verwezen in de toelichting bij het bestemmingsplan. De milieuwerkgroep geeft aan dat deze notitie kwalitatief niet goed is en dat er feitelijke onjuistheden in staan. Als gevolg voelt de werkgroep zich niet geroepen om de inhoud van de notitie nog in detail te becommentariëren. Wel wordt aangegeven dat de eindconclusie betreffende de verplichte natuurcompensatie gelukkig wel juist is.
- Op de verbeelding bij het bestemmingsplan zijn de gronden aangegeven waarop natuurcompensatie zal plaatsvinden. Deze gronden hebben de bestemming 'Natuur' gekregen. De milieuwerkgroep geeft aan dat de locatiekeuze ecologisch niet optimaal is en afwijkend is van het in voorafgaande jaren gevolgde locatiekeuzebeleid.

- Door aan de gronden de bestemming 'Natuur' toe te kennen is nog niet voldaan aan het gestelde in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant aangaande natuurcompensatie. De begrenzing van de provinciale EHS (groenblauw kerngebied) dient gewijzigd te worden waartoe de gemeenteraad een verzoek dient te doen aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Deze wijziging zal vervolgens opgenomen moeten worden in de (digitale) kaarten horende bij de Verordening opdat dit voor eenieder herkenbaar en controleerbaar is.

Reactie gemeente Waalre

Ad) Inhoudelijk

Het gehele gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is gelegen in een gebied dat in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voor wat betreft het merendeel van de in het plangebied en aangrenzend aan het plangebied aanwezige bosgebiedjes geldt dat deze gebiedjes geen deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Dit betekent dat hier, gezien het bepaalde in de Verordening Ruimte, in principe geen zwaarwegende belemmeringen zijn tegen een woningbouwontwikkeling. Ten aanzien van de bosgebiedjes geldt dat voor zover deze worden verwijderd (hetgeen slechts gedeeltelijk zal gebeuren) compensatie dient plaats te vinden op grond van de Boswet.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan zijn een smal strookje aan de oever van de Meeris en een bosje tussen de Heistraat en Meeris wel onderdeel van de EHS. Hiervoor geldt dat de compensatie van de oeverstrook reeds planologisch-juridisch is vastgelegd in het bestemmingsplan "Waalre-Noord, fase 1a" en het bosje tussen de Heistraat en de Meeris zal worden gecompenseerd in het kader van dit bestemmingsplan. Deze compensatie zal geschieden conform het natuurcompensatieplan (2008) dat is opgesteld voor de gehele 1^e fase van de ontwikkeling Waalre-Noord en de actualisatie daarvan (2012) die zich speciaal richt op het plangebied van dit bestemmingsplan. Uit deze notities is overigens niet gebleken dat er sprake is van grote natuurwaarden in het gebied.

De ontwikkeling van het plan Waalre-Noord, Heistraat-Noord en Bosvilla's, zoals in hoofdstuk 4 van de toelichting uitgebreid is beschreven, maakt onderdeel uit van fase 1 van de totaalontwikkeling van Waalre-Noord. In de gebiedsvisie Waalre-Noord, die na een langdurig en zorgvuldig proces tot stand is gekomen, is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied met woningbouw en natuurontwikkeling. Deze visie vormt feitelijk de basis van de motivering om ter plaatse woningbouw te ontwikkelen.

Ad) Vorm

De notitie waarnaar wordt verwezen is de actualisatie d.d. 3 februari 2012 van het natuurcompensatieplan dat in 2008 is opgesteld door Grontmij. Deze actualisatie was nodig vanwege het van kracht worden van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant in 2011 en is tevens opgesteld door hetzelfde gespecialiseerde bureau. In de zienswijze wordt aangegeven dat er onjuistheden staan in de notitie en dat deze kwalitatief niet goed is. Er wordt echter niet aangegeven wat er dan kwalitatief niet goed of feitelijk onjuist is. Als gevolg is het voor de gemeente dan ook niet mogelijk om inhoudelijk hierop te reageren. Het moge duidelijk zijn dat naar de mening van de gemeente de notitie wel een juiste weergave geeft van de situatie. Aangezien wordt aangegeven dat de conclusie van de notitie betreffende de natuurcompensatie wel juist is, ziet de gemeente geen aanleiding de notitie te wijzigen.

De totale ontwikkeling van Waalre-Noord wordt conform de Gebiedsvisie Waalre-Noord landschappelijk ingepast door middel van een groene mantel aan de noordzijde van het gebied. De groene mantel valt samen met de groenblauwe mantel zoals gedefinieerd in het provinciaal beleid. De in het bestemmingsplan voorgestelde locaties waarop de natuurcompensatie plaats zal vinden vallen binnen de gemeentelijke groene mantel en de provinciale groenblauwe mantel. Daarnaast sluiten de compensatiegebieden aan op het provinciale groenblauwe kerngebied (EHS) waarvan de gebieden ook deel gaan uitmaken. Naar onze mening is de locatiekeuze dan ook terecht.

De gemeenteraad heeft op 7 februari 2012 het voornemen uitgesproken om GS te verzoeken de begrenzing van de EHS te wijzigen. Conform de Verordening Ruimte heeft het ontwerpverzoek, samen met het ontwerpbestemmingsplan, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Na afloop van deze periode is het verzoek, vergezeld van de daarop ingediende zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop, verstuurd naar GS. Deze heeft op 19 juni 2012 besloten de begrenzing van de EHS te wijzigen. Hierdoor is er binnen het plangebied geen sprake meer van gronden die binnen de EHS vallen. Door de wijziging van de begrenzing van de EHS zullen de (digitale) kaarten tevens moeten worden aangepast. Deze bevoegdheid ligt bij de Provincie. Na aanpassing van de kaarten zullen de compensatiegronden vallen binnen het groenblauw kerngebied.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch (ontvangen: 4 april 2012)

In haar zienswijze geeft de provincie Noord-Brabant aan dat het bestemmingsplan in de huidige vorm strijdig is aan artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Hierbij wordt met name gewezen op strijdigheid ten aanzien van het thema "Stedelijke ontwikkeling".

Thema "Stedelijke ontwikkeling"

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De toelichting dient een expliciete verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en fysieke verbetering op bijvoorbeeld het gebied van natuur en landschap, cultuurhistorie, etc.

Om te kunnen voldoen aan de regelgeving van artikel 2.2 van de Verordening dient een expliciete verantwoording in het plan aanwezig te wat betreft de oppervlakte van de te plegen woningbouw en hoe deze zich verhoudt met de toe te voegen ruimtelijke kwaliteit die wordt voorgestaan in de groene mantel zoals verwoord in de Gebiedsvisie Waalre-Noord. Het bestemmingsplan mist deze expliciete verantwoording.

Reactie gemeente Waalre

De ontwikkeling van het plan "Waalre-Noord, Heistraat-Noord en bosvilla's" maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van Waalre-Noord die is vastgelegd in de Gebiedsvisie Waalre-Noord. Bij deze totaalontwikkeling, die na een langdurig en zorgvuldig proces tot stand is gekomen, is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied met woningbouw en natuurontwikkeling. Naar onze mening voldeed het ontwerpbestemmingsplan reeds aan de bepalingen in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Ook omdat in de voorafgaande fase,

in het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a op een gelijkaardige manier werd omgegaan met deze kwaliteitstoelage en deze daar wel akkoord is bevonden door de provincie. Dit was echter voor de vaststelling van de Verordening Ruimte.

Naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg met de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) van de provincie Noord-Brabant afgesproken dat er een gemeentelijk groenfonds zal worden opgericht waarin een bijdrage zal worden gestort van 1% van de gemiddelde uitgifteprijs van de gronden met de bestemming 'Wonen'. De opbrengst hiervan zal worden ingezet voor de kwaliteitsverbetering van de gronden buiten het bestaande of nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied teneinde met als doen een aantoonbare en fysieke verbetering van het buitengebied te bewerkstelligen. Overigens was in de grondexploitatie reeds rekening gehouden met deze bijdrage, doch was dit niet expliciet in het bestemmingsplan vermeld.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De wijziging houdt in dat in hoofdstuk 2, onder paragraaf 2.2.1 'Structuurvisie Noord-Brabant en Verordening Ruimte' de volgende passage wordt toegevoegd op pagina 12:

Om deze landschappelijke verbetering ook financieel te borgen wordt een gemeentelijk groenfonds opgericht. Hierin zal de gemeente een bedrag gelijk aan 1% van de (gemiddelde) gronduitgifteprijs van de gronden met de bestemming 'Wonen' storten, waarmee de realisatie kan worden bekostigd.