

4. VISIE, UITGANGSPUNTEN EN BESTEMMINGEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het beleid voor het buitengebied van Waalre verwoord. Aangegeven wordt welke richting de gemeente op wil voor tal van relevante buitengebiedaspecten. De visie op de belangrijkste hoofdbestemmingen wordt toegelicht. Hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de verschillende bestemmingen, functies en waarden in het plangebied, zoals agrarisch, natuur en landschap.

Uiteraard is bij de visievorming rekening gehouden met het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en regio, dat in hoofdstuk 3 beschreven is. Dit beleid vormt in feite het kader waarbinnen het gemeentelijke beleid in dit bestemmingsplan voor het buitengebied gestalte moet krijgen.

4.1.1 Bestemmings- en zonebegrenzings

Uit controle van de verbeelding bleek dat er nogal wat verschillen bestonden tussen de diverse begrenzings. Met name de begrenzings van de diverse provinciale zonerings waken af van de bestemmingsgrenzen en/of de kadastrale en/of topografische grenzen. Op een enkele plaats bleek de plangrens niet overeen te komen met de gemeentegrens. De aanpassing van de provinciale zones blijft binnen de marges die in het provinciaal beleid zijn toegestaan.

De verbeelding is geheel opnieuw opgebouwd, uitgaande van met name de kadastrale grenzen als juridische basis van het eigendom. Niet overal kunnen de kadastrale grenzen aangehouden worden, daarom is de volgende volgorde van grenzen aangehouden:

1. kadastrale grenzen van de kadastrale kaart;
2. topografische grenzen van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT);
3. fysieke grenzen op basis van luchtfoto's.

Alle grenzen zijn zoveel mogelijk daarop gebaseerd, tenzij er aantoonbare redenen waren om er vanaf te wijken. Hierdoor ontstaan voor de betrokkenen juridisch en/of fysiek herkenbare grenzen.

Daar waar deze systematiek geen oplossing bood, zijn de grenzen van herkenbaar punt naar herkenbaar punt getrokken.



4.1.2 Wijziging natuurcompensatie percelen

De door de gemeenteraad van Waalre vastgestelde 'gebiedsvisie Waalre Noord' (2008) geeft behalve de locatie van de woningbouw ook de ontwikkeling aan van een groene zone als buffer tussen de snelweg en de woningbouwuitbreiding. Aan de ontwikkeling van deze groene zone wordt reeds vele jaren gewerkt. Sinds 2012 is deze ondergebracht binnen de 'Gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt', een gebiedsontwikkeling waarin de gemeente Waalre samenwerkt met de gemeente Eindhoven, Veldhoven, Waterschap de Dommel, Provincie, Natuurmonumenten, ZLTO en Brabants Particulier Grondbezit. Onderdeel van dit plan is ook de realisatie van de natuurcompensatie ten behoeve van de woningbouw.

Wijzigen van de locaties

Om de volgende redenen is het oude natuurcompensatieplan niet uitvoerbaar:

1. De percelen zijn niet beschikbaar.

2. De locaties passen niet passen binnen het integrale plan Dommeldal de Hogt.
3. De beoogde inrichting is strijdig met de regels van Tennet (beheerder hoogspanningsleiding).

In onderstaande wordt op deze punten verder op ingegaan.

Ad 1. Beschikbaarheid

Over een deel van de gronden waar de natuurcompensatie op was voorzien kan niet op korte termijn worden beschikt, omdat ze regulier (langdurig) worden verpacht aan een agrariër. Deze gronden zijn, in verband met het pachtvrij maken, waarschijnlijk alleen tegen zeer hoge kosten beschikbaar te komen om te kunnen worden omgezet in natuur. Daar wordt voor andere locaties gekozen waar snel over kan worden beschikt. Het nieuwe plan (zie ook figuur 10) voldoet hieraan.

Integraal plan Dommeldal de Hogt

Het aanwijzen van percelen waar de natuurcompensatie voor de woningbouw op was voorzien, is bij iedere deelfase van de woningbouw telkens onderdeel geweest van het bijbehorende bestemmingsplan. In die tijd was de 'Gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt' al wel in beeld, maar nog niet concreet genoeg. Op die beslismomenten lag er nog geen integraal plan waardoor locaties verspreid over het gebied zijn aangewezen. Inmiddels ligt die integrale visie er wel en wordt met de gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt een ecologische verbinding beoogd tussen het Nationaal Natuurnetwerk Brabant en de reeds bestaande natuur, zijnde de bossen ten noorden en oosten van de Meeris (in volksmond bekend als Het Gat van Waalre). Ook wordt beoogd meer ecologische kwaliteit en diversiteit aan het gebied toe te voegen door bijvoorbeeld het leefgebied te vergroten voor specifieke soorten, zoals de levendbarende hagedis die in het gebied voorkomt.

Een ander element van het integrale plan betreft het openhouden van zichtlijnen vanaf de snelweg en ook daar sluit de al opgelegde natuurcompensatie niet aan bij de gebiedsontwikkeling Dommeldal de Hogt. Een deel van de aangewezen natuurcompensatie ligt namelijk precies binnen de zichtlijnen die daarin als waardevol zijn aangegeven en daarop is ook nog eens bos op is voorzien.

Voorgesteld de locatie van de natuurcompensatiepercelen te wijzigen en de nieuwe locaties in de beoogde verbindingzone te leggen. Zie ook onderstaand kaarten.



Figuur 9: Oude locatie natuurcompensatie reeds gerealiseerde woningbouwopgave (betreft de locaties met de kleur blauw en groen aangegeven. De rode locatie betreft de locatie van de natuurcompensatie Spoorbaantracé)

Het wijzigen van de natuurcompensatielocaties heeft geen gevolgen voor de hoeveelheid te compenseren natuur. Deze blijft gelijk waardoor nog steeds voldaan wordt aan de opgave behorende bij de verschillende woningbouwfasen. Zie ook onderstaande tabel 1.



Figuur 10: Nieuwe locatie natuurcompensatieopgave (groene vlakken)

Woningbouwfase	Natuurcompensatie	Waarvan verplicht Boswet (dus niet en-en)
Fase 1a	13.200 m ²	4.032 m ²
Heistraat Noord & Winterbleeck	5.834 m ²	3.493 m ²
Winterbleeck	0 m ²	3.845 m ²
Totaal	19.034 m ²	11.370 m ²

Tabel 1: Natuurcompensatie opgave reeds gerealiseerde woningbouw

Wijzigen van het natuurdoeltype

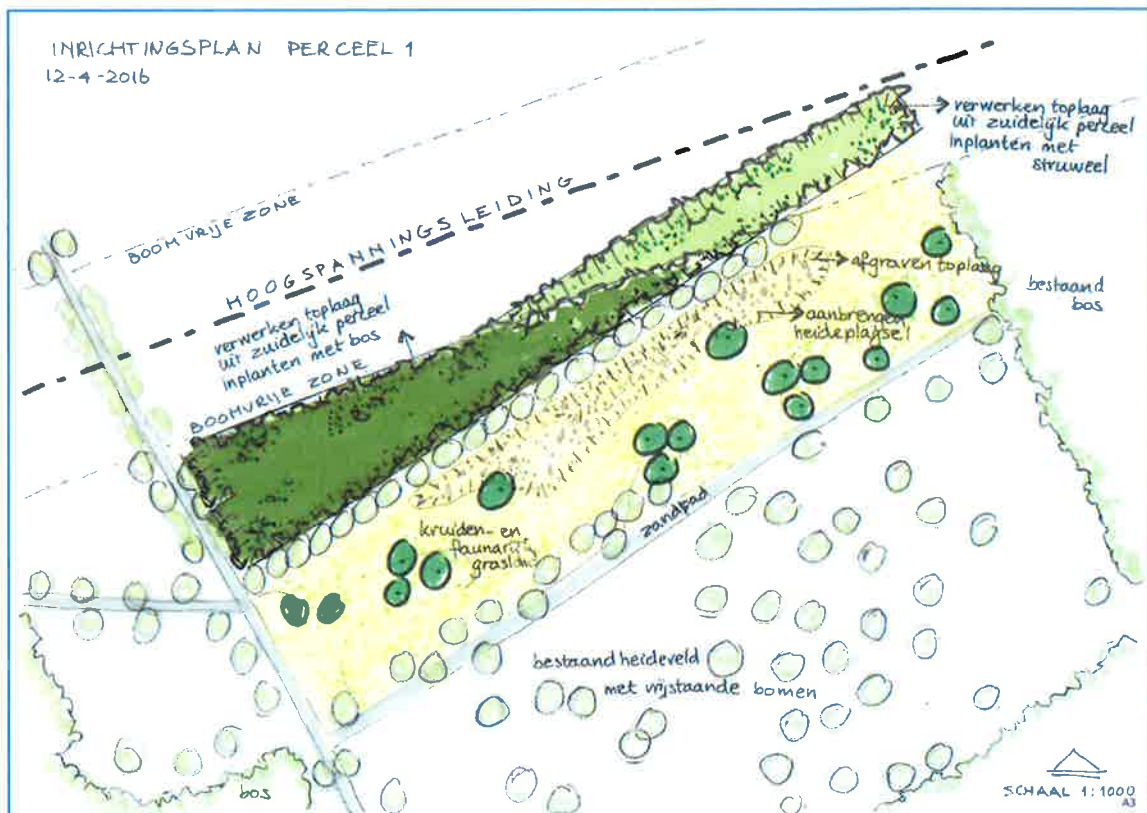
Zoals in bovenstaande is omschreven was alle natuurcompensatie in het oude plan voorzien in de vorm van bos. Enerzijds komt dit voort uit de Boswet (een areaalwet) die voorschrijft dat de hoeveelheid bos die gekapt wordt ook teruggeplant moet worden. Anderzijds is voor het andere, vrijwillige deel destijds daarbij aangesloten.

Met het integraal gebiedsplan Dommeldal de Hogt wordt een ecologische verbinding beoogd tussen de natte natuur in het beekdal (gelegen binnen het Nationaal Natuurnetwerk Brabant) en de drogere natuur zijnde de bestaande bosgebieden. Ook wordt beoogd meer ecologische kwaliteit en diversiteit aan het gebied toe te voegen door het leefgebied te vergroten voor specifieke soorten zoals de levendbarende hagedis en hazelworm die in het gebied voorkomt. Voorgesteld wordt om de natuurcompensatie anders dan Boswet met een ander type natuur in te vullen, te weten 'kruiden- en faunarijke grasland' afgewisseld met kleine stukjes 'heide'.

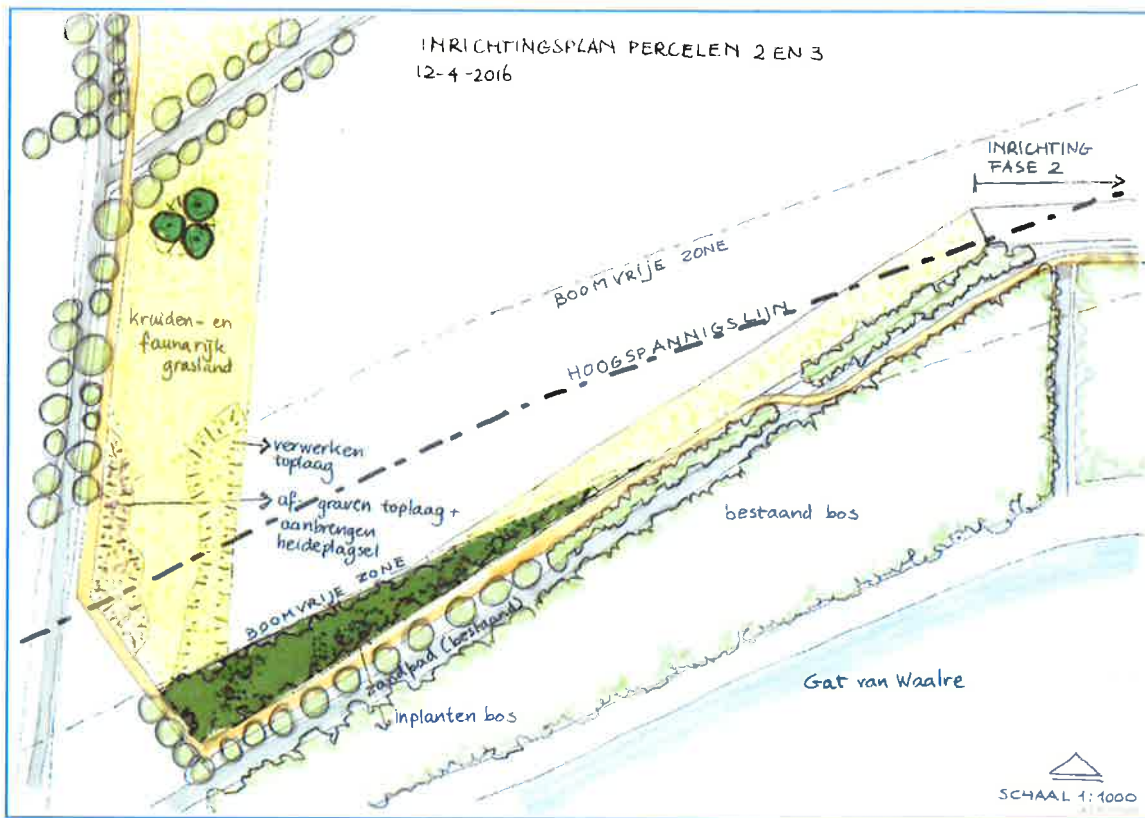
Concreet betekent dit dat voorgesteld wordt de locaties 1 en 2 in te richten als 'bos' en locatie 3 als 'kruiden- en faunarijke grasland' afgewisseld met kleine stukjes 'heide' (zie figuur 10). Dit laatste sluit aan bij de habitat voor de levendbarende hagedis.

Schetsontwerpen

Voor de nieuwe natuurcompensatielocaties zijn reeds ontwerpen opgesteld. Deze zijn onderstaand weergegeven.



Figuur 11: Natuurinrichting locatie 1



Figuur 12: Natuurinrichting locatie 2 en 3

Ad 3. Regels Tennet

Een deel van de gronden waar natuurcompensatie op was voorzien ligt onder of in de nabijheid van een hoogspanningsleiding van Tennet. Alle natuurcompensatie was voorzien in de vorm van bos. Tennet hanteert de regel dat 36m aan weerszijden van het hart van de leiding geen bomen mogen worden aangeplant. Dit maakt dat deze plannen deels niet uitvoerbaar zijn. Voorgesteld wordt de plannen om deze reden aan te passen.

Zoals op bovenstaande inrichtingsschets te zien is, ligt er ook bestaand bos binnen de door Tennet gehanteerde zone. Hiervoor is een kapvergunning aangevraagd. Een herbestemming naar natuur is dan ook noodzakelijk.

Beleidstoets

Deze ontwikkeling moet uiteraard ook getoetst worden aan het provinciale beleid. Nu de provincie deels zelf initiatiefnemer is, ligt de Verordening ruimte 2014 dit plan niet in de weg en zal de Verordening ruimte 2014 hierop aangepast worden. Om dit mogelijk te maken moet conform artikel 5.5. de Verordening ruimte 2014 een verzoek daartoe ingediend worden. Dit artikel luidt:

5.5 Wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen

1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente wijzigen ten behoeve van een individuele, kleinschalige ingreep.
2. Een verzoek om wijziging van de begrenzing, als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waaruit blijkt dat:
 - a. de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur in het desbetreffende gebied;

- b. de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur als geheel;
 - c. de voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven;
 - d. de voorgestelde ingreep vergezeld gaat van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
 - e. de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;
 - f. wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).
3. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid.
 4. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Bovenstaande teksten geven een verantwoording weer van de voorwaarden van artikel 5.5, behoudens sub e van sublid 2. Die wordt in een separaat document verantwoord.

Volgens 36.5 van de Verordening ruimte 2014 moeten de zones die toegevoegd en verwijderd worden op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven worden.

4.1.3 Wijziging Rooisestraat 1-3

Aan de Rooisestraat 1-3 te Waalre wordt de locatie herontwikkeld. Beide woningen staan te koop, maar de ruimtelijke situering en de eigendomsverdeling is zodanig dat de locatie onverkoopbaar is. Er wordt medewerking verleend aan de herbouw en hersituering van de oude langgevelboerderij, die al decennia geleden in twee woningen is gesplitst. Om de sanering economisch uitvoerbaar te maken wordt een woning toegevoegd. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing in bijlage 2 opgenomen.

4.1.4 Aanpassing Heikantstraat 23

Voor de Heikanstraat 23 is een uitgebreide afwijkinsprocedure doorlopen voor de bouw van een nieuwe stal voor de paarden van de huifkarren annex loods voor de huifkarren. Daarvoor is een anterieure overeenkomst gesloten met daarin de verantwoording voor de volledige herontwikkeling van deze locatie. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is de geplande landschappelijke ontwikkeling in het kader van de investering in de ruimtelijke kwaliteit nu als bestemming Natuur opgenomen.

Nu de bouw van de stal/loods gereed is bleek dat er geen rekening was gehouden met een mestopslag. Deze is aan de zuidzijde van stal/loods gerealiseerd. Hiervoor is de bestemming Horeca iets aangepast, waardoor de mestopslag binnen de bestemming Horeca met de aanduiding 'huifkarrenverhuur' is komen te liggen. De uitbreiding is gecompenseerd door een inkrimping van deze bestemming, eveneens ten zuiden van de stal/loods. Hierdoor is ook de parkeerplaats herschikt en de oppervlakte per saldo kleiner geworden. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 3.

4.2 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil ruimtelijke waarden en kenmerken beschermen en daarmee bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden. Tegelijkertijd wil de provincie ook ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap