

Gemeente Waalre
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan, 'Heijde Park Waalre Noord'

Geacht raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Heijde Park Waalre Noord' ligt tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Heijde Park Waalre Noord voorziet in woningbouw aan de noordkant van Waalre. Heijde Park is onderdeel van het woningbouwplan Waalre Noord. In Heijde Park wordt een exclusief woonmilieu gerealiseerd met een diversiteit aan woningtypes. Het bestemmingsplan maakt circa 150 woningen mogelijk.

Vooroverleg

Bij brief van 5 mei 2023, kenmerk C2314137/5262781, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Contactpersoon

Telefoon

Email

Bijlage(n)

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

Inhoudelijk standpunt

Naar aanleiding van onze vooroverleg-reactie is het bestemmingsplan op punten aangepast/ verbeterd. Echter, op een aantal onderdelen voldoet het plan nog niet aan het provinciale ruimtelijke beleid en de regels van de IOV. Het betreft de onderwerpen Kwaliteitsverbetering landschap en Natuur Netwerk Brabant. Hierna volgt een uitleg.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV)

Met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in het plan rekening gehouden met een investering van 1% van de totale gronduitgifteprijs. U geeft aan dat te zijner tijd wordt uitgewerkt hoe deze inzet er precies uit komt te zien. Daardoor is niet duidelijk of er met dit plan voldoende kwaliteitsverbetering plaatsvindt en is de uitvoering ervan niet afdoende geborgd. Nogmaals benadrukken wij dat in het plan moet worden opgenomen hoe de vereiste inzet is berekend (om welk bedrag gaat het?) en hoe deze concreet vorm krijgt (welke fysieke maatregelen worden er, voor welk bedrag uitgevoerd?). Ook dient duidelijk te zijn welk bedrag er aanvullend in een gemeentelijk landschapsfonds wordt gestort (indien van toepassing). Door dit concreet te maken wordt beter gemotiveerd dat de woningbouw hier in voldoende mate samengaat met een fysieke verbetering het landschap, en is dit achteraf ook goed te verantwoorden. Nu is dit nog onvoldoende gedaan.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

De voor dit plan vereiste natuurcompensatie is in het plan onvoldoende onderbouwd en geborgd. Ook hier wordt aangeven dat de exacte wijze van compensatie te zijner tijd zal worden uitgewerkt. Daarmee is onduidelijk of er met het plan wordt voldaan aan artikel 3.21 en 3.22 IOV waarin is geregeld dat bij een kleinschalige uitbreiding/ herbegrenzing van het NNB een vereiste compensatie plaatsvindt. In het plan dient concreet te worden opgenomen op welke wijze de fysieke en/of financiële compensatie wordt vormgegeven en geborgd. Dit ontbreekt nu nog. Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat het beleidsmatig inmiddels ook mogelijk is om buiten de niet-gerealiseerde delen van het NNB natuurcompensatie te realiseren.

Verder is de onderbouwing met betrekking tot het NNB op punten onjuist c.q. onvolledig. Zo staat er opgenomen dat het verhard en onverhard pad geen directe aantasting van het NNB betreft. Dit is echter wel zo. Het verhard en onverhard paden/ wegen binnen NNB is directe aantasting die gecompenseerd moet worden.

Daarnaast wordt er gesteld dat er bij dit plan geen sprake is van *externe werking* op het NNB (artikel 3.16 IOV). Gezien de totale ontwikkeling (nieuwe woningen dus meer bewoners en verkeersbewegingen in het gebied) in relatie met de ligging van het plangebied (omsloten door NNB), is het onwaarschijnlijk dat het plan straks geen externe werking zal hebben op de natuur. In onze

vooroverleg-reactie vroegen wij hier ook al (meer) aandacht voor. Vooral nog is daar niets mee gedaan. Met name de externe werking door geluid kan in de toetsing beter inzichtelijk worden gemaakt.

Datum

24 januari 2024

Ons kenmerk

Overige opmerkingen

Wij hebben nog de volgende opmerkingen ten aanzien van de verbeelding:

- Op de woonpercelen aan de Dirck van Hornelaan ontbreekt nog de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone'.
- Bij de bestemming 'Bos' aan de Dirck van Hornelaan (uitloper) ontbreekt nog een aanduiding met betrekking tot de 'Attentiezone waterhuishouding' (artikel 3.26 IOV).

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.