

Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen ontwerp bestemmingsplan "De Boslaantjes, Waalre Noord"

Het ontwerp bestemmingsplan "De Boslaantjes, Waalre Noord" heeft in de periode van 11 april tot en met 22 mei 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Binnen de hierboven genoemde periode zijn is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

In de voorliggende "Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen" is de zienswijze beoordeeld en is aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee wijzigingen doorgevoerd die betrekking hebben op bouwvlakken op de verbeelding. De wijzigingen zijn in deze nota beschreven.

Z I E N S W I J Z E N

1. Zienswijze IVN, Valkenswaard-Waalre, Milieuwerkgroep Waalre, vertegenwoordigd door de heer P.J. Remmen

Voor reclamant staat vast dat door de ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden in het plangebied (gelegen buiten het stedelijk gebied, weliswaar zoekgebied stedelijke ontwikkeling maar thans nog buitengebied) en in de omgeving (buitengebied) aangetast en dus verminderd worden. Een niet gering areaal aan bos (3777 m²) in het plangebied wordt geveld, maar wordt in het kader van de Natuurbeschermingswet 2017 één-op-één gecompenseerd.

Reclamant vraagt de gemeenteraad om een schriftelijke toelichting te geven c.q. inzage te geven in de relevante documenten op de volgende punten:

1. De anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Voor belanghebbende derden is het noodzakelijk om hier ten tijde van de vaststelling van een bestemmingsplan inzage in te kunnen hebben.
2. Welke financiële middelen worden onttrokken aan de bouwgrondexploitatie ten behoeve van de boscompensatie in het onderhavige plangebied en van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit/natuurontwikkeling buiten het plangebied in Dommeldal/de Hogt? Is dit 1 totaalbedrag of wordt dit opgesplitst tussen boscompensatie en landschap- /natuurontwikkeling?
3. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat vermeld dat de gemeente een bedrag gelijk aan 1% van de (gemiddelde) gronduitgifteprijs van de gronden met de bestemming "Wonen" zal storten in een gemeentelijk landschapsfonds waarmee de realisatie van de landschappelijke verbetering kan worden bekostigd. Dit staat dus los van de financiering van de boscompensatie. Netto zal dus een groter percentage dan 1% aan de bouwgrondexploitatie onttrokken moeten worden. Samenvattend: Hoe groot is het bedrag dat wordt besteed aan de landschappelijke verbetering/boscompensatie en hoe is geborgd dat dit geoormerkt geld is?
4. Op 12 maart 2019 heeft het College besloten om opdracht te verlenen voor zowel de boscompensatie als voor overige natuur- en landschapsmaatregelen in Dommeldal/de Hogt en dit te financieren uit de bouwgrondexploitatie "De Boslaantjes" en een algemeen krediet (landschapsfonds?). Wat gaat er daadwerkelijk gebeuren met de

financiële middelen die beschikbaar zijn om de boscompensatie en de kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren?

5. Reclamant wil, en geeft aan er ook recht op te hebben, volledig kennis kunnen nemen van alle documenten die direct gerelateerd zijn aan het ontwerp bestemmingsplan "De Boslaantjes Waalre-Noord".
6. Tot slot wil reclamant opmerken dat voor hen volstrekt onduidelijk is waarom de gemeente Waaire onder punt 2.2.2. van de Toelichting (Conclusie Provinciaal Beleid) stelt dat in het plangebied geen provinciale belangen in het geding zijn.

Beantwoording zienswijze:

Ad 1) Op grond van vaste jurisprudentie is het niet verplicht om een anterieure overeenkomst openbaar te maken. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 30 maart 2011 in zaak nr. 201007248/1/R1 overwogen dat artikel 3:11 van de Awb niet verplicht tot de terinzagelegging van anterieure overeenkomsten, nu deze niet kunnen worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in dit artikel. De zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst is na openbare kennisgeving ter inzage gelegd overeenkomstig artikel 6.2.12 van het Bro.

Gelet op het voorgaande is de gemeenteraad van mening dat kan worden volstaan met een publicatie van de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst en met de terinzagelegging van deze beschrijving.

Daarmee stelt de gemeenteraad zich op het standpunt dat de anterieure overeenkomst niet openbaar is en er geen inzicht hoeft te worden gegeven in de overeenkomst.

Ad 2 en 3) Beide vragen hebben betrekking op de financiële borging van de te realiseren natuurontwikkeling. Terecht wordt geconstateerd dat er sprake is van twee afzonderlijke bijdragen. Dit is op deze wijze ook verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. Allereerst is er verplichte boscompensatie vanwege het verwijderen van een deel van het bos voor ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het te verwijderen bos geheel (1-op-1) wordt gecompenseerd met nieuw te realiseren loofbos. De locatie waar de compensatie gaat plaatsvinden, is op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan aangegeven. Uiteraard is er een reservering gedaan in de grondexploitatie voor realisering van dit nieuw bos. De daadwerkelijke kosten worden echter bepaald door de uitvoering. De kosten voor uitvoering worden direct betaald uit en verwerkt in de grondexploitatie. De werkwijze ten aanzien van de natuurontwikkeling is anders, zoals in het bestemmingsplan ook is aangegeven. Hiervoor wordt 1% van de gemiddelde uitgifteprijs van de bouwgrond gereserveerd en dit bedrag wordt gestort in het gemeentelijk landschapsfonds. De gelden uit dit fonds zijn geoormerkt en dienen te worden besteed aan diverse natuurontwikkelingsprojecten. Een andere besteding van deze gelden is niet toegestaan.

In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat beide bijdragen na vaststelling van het bestemmingsplan volledig aan de gemeente worden betaald. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van deze maatregelen verzekerd.

Ad 4) De wijze van uitvoering van boscompensatie en natuurontwikkeling is geen onderdeel van de afweging tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft de juridische basis en borgt de economische uitvoering. De compensatie die voortvloeit uit de ontwikkeling van Waalre Noord zal gerealiseerd worden binnen de integrale gebiedsontwikkeling 'Dommeldal de Hogt'.

Ad 5) Voor een ieder geldt dat alle relevante en openbare stukken die verband houden met de vaststelling van het bestemmingsplan raadpleegbaar zijn. Reclamant is derhalve in de gelegenheid om kennis te nemen van alle relevante en openbare stukken.

Ad 6) Plangebied "De Boslaantjes" maakt onderdeel uit van de totale ontwikkeling van woongebied Waalre Noord. Ter voorbereiding en kaderstelling van de totale ontwikkeling is een Gebiedsvisie opgesteld. De Provincie Noord-Brabant is betrokken bij de totstandkoming van de gebiedsvisie. De ontwikkeling van onderhavig plan past binnen de regels en afspraken die samen met onder andere de provincie ten aanzien van de totale ontwikkeling zijn gemaakt. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aan de provincie voorgelegd. De provincie heeft per brief aangegeven geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. De provincie heeft zich daarbij de vraag gesteld hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. De conclusie dat er geen provinciale belangen in het geding zijn, wordt dus gedeeld door de provincie.

Conclusie

Reclamant geeft in de zienswijze niet aan bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van woongebied "De Boslaantjes" in combinatie met natuurontwikkeling. De beoordeling van de afzonderlijke elementen van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

W I J Z I G I N G E N

Bouwvlak kavel 46

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de situering van de te bouwen woning op kavel 46 gewijzigd. Het betreft een vrijstaande woning tegen de bosrand aan de westkant van het plangebied. De woning was in eerste instantie verder naar achteren ingetekend, waardoor de woning weggedrukt kwam te liggen achter de rij patiowoningen. Door het Kwaliteitsteam is opgemerkt dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het beter is om de woning iets verder naar voren en meer gedraaid te situeren zodat de zichtlijn door de straat, langs de patiowoningen beter wordt opgevangen. Met de verschuiving past de woning niet meer volledig in het bouwvlak. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dient het bouwvlak iets te worden verruimd. Deze wijziging doet geen afbreuk aan de opzet van het plan en is niet van invloed op bestaande percelen van derden.

Bouwvlak kavel 54

Het betreft de kavel van de meest oostelijk gelegen patiowoning. Bij toetsing van het verkavelingsplan aan de verbeelding is gebleken dat een deel van de bebouwing buiten de grenzen van het bouwvlak is geprojecteerd. Dat is niet wenselijk. Vandaar dat het bouwvlak dient te worden aangepast. Ook hier is geen sprake van aantasting van de structuur van het plan en zijn ook geen belangen van derden in het geding.