

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Landgoed Achtervoorde Waalre'

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde heeft ingevolge bepaald in artikel 3.8 Wro van 14 mei 2020 tot en met woensdag 24 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun zienswijze indienen bij de gemeenteraad van Waalre. Uiteindelijk zijn er zienswijzen binnengekomen van de provincie Noord-Brabant, IVN en twee particulieren. Daarnaast is er een reactie binnengekomen van Waterschap de Dommel waarin ze schrijven te kunnen instemmen met het plan.

Verrast waren we met name door de zienswijze van de provincie die anders dan in het vooroverleg alsnog aanpassingen wenste van het inrichtingsplan teneinde meer recht te doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. In hun inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan en in gesprekken hadden ze wel aangegeven dat het onderwerp cultuurhistorie beter onderbouwd moest worden in het ontwerp (is ook uitgevoerd), maar was niet op te maken dat ze alsnog wijzigingen van het inrichtingsplan wenste. Na nieuw overleg werd pas duidelijk wat ze concreet bedoelde. Uiteindelijk heeft dit geleid tot verplaatsing van diverse groensingels naar plaatsen zoals die voorkwamen op kaarten van 1870, een verplaatsing van de toegangsweg én een andere situering van de noordelijke villa in het landschap. Omdat dit een behoorlijke wijziging was is daarna besloten het plan aan te passen en de ontwerp bestemmingsplanprocedure opnieuw te doorlopen. Alle indieners van zienswijzen zijn hier destijds schriftelijk over geïnformeerd. Immers, mogelijk waren door deze wijzigingen bezwaren weggenomen of zouden nieuwe bezwaren juist ontstaan.

Van 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april 2021 heeft het aangepaste ontwerp bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden opnieuw hun zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Waalre. Hierop zijn zienswijzen binnengekomen van het IVN en dezelfde twee particulieren. Aanvullend heeft de Provincie laten weten te kunnen instemmen met het plan. De provincie merkte wel nog op dat in de planregels de bouwhoogtes wel erg ruim waren omschreven ten opzichte van de in het plan beoogde bebouwing. Dat klopt en om die reden stellen wij voor om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de bijlage 'Nota van wijzigingen'.

Hoewel de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan van 2021 veel gelijkenis vertoont met die van 2020 zijn beide voor de volledigheid meegenomen in onderstaande beantwoording.

Zienswijzen en beantwoording

1. IVN

(ontvangen 23 juni 2020 én 28 april 2021)

Het IVN vraagt in haar zienswijze aandacht voor het meenemen van de zienswijzen zoals die zijn ingediend naar aanleiding van het gepubliceerde ontwerp bestemmingsplan in 2020. Verder geeft zij aan niet overtuigd te zijn of het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord Brabant en vindt zij de ligging en invulling van de bestemming Wonen een negatief effect hebben op de ecologische waarden van het plangebied.

Antwoord gemeente

Bij opstellen van voorliggende nota zienswijzen is zowel gekeken naar de zienswijzen die ingediend zijn tijdens de publicatie ontwerp bestemmingsplan in 2020 als die in 2021.

Het was de provincie Noord Brabant die ook een zienswijze had ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd in 2020. Kern van die zienswijze was dat zij op het punt cultuurhistorische waarden het plan onvoldoende onderbouwd vonden waarmee het niet voldeed aan de Interim Omgevingsverordening van de Provincie. Zoals bij de inleiding reeds omschreven is daarna uitvoerig met de Provincie hierover gesproken waarop ook het inrichtingsplan is gewijzigd. Daarmee voldoet het plan gepubliceerd in 2021 aan de provinciale Verordening. Dit was voor de provincie aanleiding geen nieuwe zienswijze in te dienen.

Het plangebied bestaat momenteel volledig uit agrarische grond die geen ecologische betekenis heeft. Maar liefst 5 hectare wordt omgevormd naar natuur duurzame natuur. Dit geeft een enorme meerwaarde voor het beekdal, voor de biodiversiteit en niet als minste voor de Tongelreep. De nieuwe woningen worden gesitueerd aan de rand die natuur op de hoger gelegen gronden. Van een negatief effect is dan ook geen sprake. De natuur zal er altijd met dit plan op vooruit gaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Particulier woonachtig in Ekenrooi (ontvangen 18 juni 2020 en 4 mei 2021)

Op 18 juni 2020 en 4 mei 2021 ontvangen we van een particulier een reactie waarin die bezwaar maakt tegen de plannen. Daarbij geeft hij aan een financiële paragraaf te missen. Ook vraagt hij om meer openbaarheid over de overeenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemer en naar aspecten als onderhoud, voortbestaan en rechten en plichten van de gemeente en initiatiefnemer. Daarnaast vindt hij dat er sprake is van bebouwing van het beekdal en het verloren gaan van een open landschap en heeft hij bezwaar tegen de mate waarin het landgoed publiek toegankelijk is.

Antwoord gemeente

Beide tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten overeenkomsten (overeenkomst realisatie, beheer en instandhouding en overeenkomst maken onderdeel uit van de gepubliceerde stukken. Zij gaan uitgebreid in op de rechten en plichten van zowel de gemeente als initiatiefnemer. Ook alle financiële bepalingen zijn in de overeenkomsten terug te vinden, uitgezonderd het specifieke bedrag welke onleesbaar is gemaakt in verband met vertrouwelijkheid. Uit de overeenkomst is op te maken dat alle kosten voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Denk daarbij aan aankoop van gronden, waardedaling van gronden door omzetting naar natuur, plankosten, vooronderzoeken, inrichtingskosten en beheerkosten.

De woningen worden geplaatst op de hoge gronden. In het beekdal zelf wordt niet gebouwd. De bossen die worden aangelegd liggen op plaatsen waar die vroeger ook al lagen. Er is dus geen sprake van het verloren gaan van een open landschap. Het beekdal is nooit open geweest, maar was eeuwenlang juist een besloten en deels halfopen landschap bestaande uit singels en kleine graslandjes. Op de hoge delen, de enken was het landschap open. Het inrichtingsplan voorziet hier in door deze situatie in beekdal en op de enken te herstellen. De enken blijven hierbij open en hier wordt zelfs enige beplanting verwijderd.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Particulier met een recreatiewoning in het Achtereind (ontvangen 24 juni 2020 en 28 april 2021)

In beginsel geeft deze particulier aan positief te zijn over het plan welke een aanwinst kan zijn voor omgeving, natuur en dorpsbewoners. Echter geen hij aan in 2015 met de initiatiefnemer een andere inrichting te zijn overeengekomen. Een met meer privacy voor hem i.v.m. een andere situering van het wandelpad en het nu opnemen van een bruggetje in het huidige plan. Ook zou hij graag van meer natuur en meer uitzicht in het plan willen genieten welke nu niet kan door de voorgestelde posities van aan te planten bos.

Antwoord gemeente

Initiatiefnemer geeft aan in 2015 zijn omgeving inderdaad geïnformeerd en gesproken te hebben over voorgenomen landgoedplannen. Daarbij zijn ook ideeën op kaart uitgewisseld. Er is een verschil van mening over de status van die plannen. Tussen 2015 en 2019 is zijn de ideeën met behulp van adviseurs verder uitgewerkt. Vrijwel niets uit het plan waar deze particulier naar verwijst is hetzelfde gebleven. Aanleiding daarvoor zijn bemonstering van gronden, onderzoek naar landschap en cultuurhistorische waarden.

Met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt gepoogd het beekdal ter plaatse te herstellen. Bossen en groensingels worden aangelegd op plaatsen zoals die al voorkwamen op kaarten van 1870. Dit creëert een halfopen landschap bestaande uit singels en kleine graslandjes. Op de hogere delen is landschap opener.

Wandelen op het landgoed vindt overwegend plaats langs de Tongelreep. Dit is ook het mooiste stuk van het landgoed om te beleven. Door een halfopen landschap te creëren krijgt je afwisselende en bijzonder aantrekkelijke doorzichten. Op slechts een klein deel van het wandelpad is er zicht op het perceel van de indiener van de zienswijze. Dit perceel is overigens gelegen aan de overkant van de Tongelreep en niet te bereiken vanuit het landgoed. Ook niet vanuit het zuidelijke bruggetje. Het is vrijwel geheel bebost waardoor er niet veel zicht is op de recreatiewoning.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Waterschap De Dommel, (ontvangen: 25 mei 2020)

Tijdens het vooroverleg en publicatie van het concept ontwerp bestemmingsplan had het Waterschap nog opmerkingen inzake hemelwaterberging, poelen, provinciaal waterbeleid, het beekdal en de natuur. In de brief van 25 mei 2020 laten zij weten dat de door hen gemaakte opmerkingen voldoende in het plan zijn verwerkt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Provincie Noord-Brabant

(ontvangen: 24 juni 2020)

De Provincie geeft aan het een aanmoedigingswaardig plan te vinden waarbij een balans is gevonden tussen de realisatie van nieuwe natuur en de impuls die met het plan aan de omgevingskwaliteit en allure van het buitengebied wordt gegeven. Zij zijn van mening dat het plan voldoende rekening houdt met diverse waarden op het vlak van natuur, landschap, ecologie en waterhuishouding. Echter de het plan richt zich nog onvoldoende op het behoud, herstel of instandhouding van cultuurhistorische waarden. Zij verzoeken de gemeente het plan hierop aan te passen. Daarnaast zij bereid hier verder het gesprek over aan te gaan, onder meer met cultuurhistorisch expert.

Reactie gemeente

Samen met de initiatiefnemer zijn we het gesprek met de provincie aangegaan op dit punt. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een aanzienlijke aanpassing van het inrichtingsplan. Diverse groensingels zijn verplaatst naar plaatsen zoals die voorkwamen op kaarten van 1870, een de toegangsweg is verplaatst én er is voor een andere situering van de noordelijke villa in het landschap gekozen. Omdat dit een behoorlijke wijziging was is daarna besloten de ontwerp bestemmingsplanprocedure opnieuw te doorlopen. De provincie heeft laten weten haar opmerkingen voldoende zijn verwerkt en dat zij geen nieuwe zienswijze tijdens de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan van 2021 zou indienen. Dit heeft ze ook niet gedaan.

Conclusie

De zienswijze heeft in 2020 aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om de publicatieversie 2021 aan te passen.