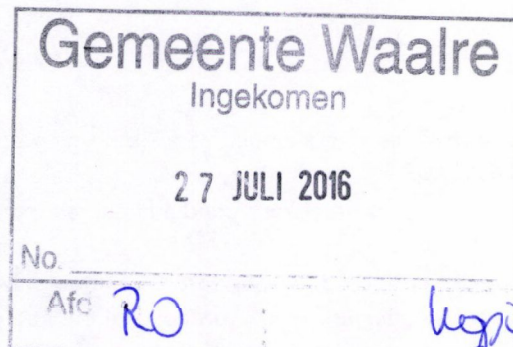


Gemeenteraad Waalre
Postbus 10000
5580 GA WAALRE



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Molenstraat-Dreefstraat'

Datum

26 juli 2016

Ons kenmerk

C2191227/4040821

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. (Han) Mulders

Telefoon

(073) 680 84 80

Email

jmulders@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Molenstraat-Dreefstraat' ligt tot en met 27 juli 2016 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 42 nieuwe woningen in het te ontwikkelen woongebied 'De Smaragd', waarvan 16 woningen middels de regeling ruimte-voor-ruimte tot stand worden gebracht. Het plangebied is gelegen binnen de structuur "gemengd landelijk gebied" met de aanduidingen "integratie stad-land" en "cultuurhistorisch vlak".

Vooroverleg

Bij brief van 8 februari 2013, kenmerk 3352542, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 zoals deze luidt per 15 juli 2015 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Vanuit het provinciaal beleid bestaan geen bezwaren tegen de ontwikkeling van het woongebied 'de Smaragd'. Echter zijn wij van oordeel dat nog op onvoldoende wijze invulling is gegeven aan de bepalingen die vanuit de Verordening ruimte worden gesteld aan gebieden gelegen in de aanduidingen 'integratie stad-land' en 'cultuurhistorisch vlak'.

Integratie stad - land

Onder specifieke voorwaarden is een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenoemde "gebieden integratie stad-land". In artikel 9.1 van de Verordening zijn deze voorwaarden opgenomen.

In artikel 9.1, lid 1 onder a van de Verordening is opgenomen dat een stedelijke ontwikkeling binnen de aanduiding "integratie stad-land" dient plaats te vinden in samenhang en evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Om de landschapkwaliteiten te onderkennen en te beschermen dient een visie op het gehele gebied "integratie stad-land" gevormd te worden alvorens de stedelijke ontwikkeling kan plaats vinden. Wij constateren dat het bestemmingsplan niet het hele gebied met de aanduiding "integratie stad-land" omvat.

In de toelichting missen wij een doorkijk hoe de geplande ontwikkeling gezien wordt in het breder perspectief van de totale ontwikkeling van dit gebied "integratie stad-land" en de landschapsinvesteringen die daarin vanwege de samenhang plaats dienen te vinden. In dat verband moet ook zijn verzekerd dat de beoogde ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling en bovendien behouden blijft. Wij vragen u daarom ook inzicht te geven in de landschapinvesteringen in het overige deel van het gebied met de aanduiding "integratie stad-land".

Wij achten het plan op dit moment dan ook in strijd met artikel 9.1 en wijzen daarbij in het bijzonder op lid 1 onder a, lid 2 onder c en lid 5, onder a van dit artikel.

Artikel 9.1.2. onder b bepaalt daarnaast dat rekening moet worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren waaronder ook cultuurhistorische waarden. Omtrent deze laatstgenoemde waarden overwegen wij het volgende.

Datum

26 juli 2016

Ons kenmerk

C2191227/4040821

Cultuurhistorisch vlak

Artikel 22 van de verordening bepaalt o.a. dat ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in een cultuurhistorisch vlak gericht moeten zijn op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Datum

26 juli 2016

Ons kenmerk

C2191227/4040821

Het gebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch vlak "Akkercomplex Loonse Akkers" volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Dit akkercomplex is van provinciaal belang en er dient bij een ontwikkeling rekening gehouden te worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De waarden zitten vooral in de openheid van het akkercomplex, de wegenstructuur en de zandpaden. In de plantoelichting wordt geconstateerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Wij delen dit standpunt niet en constateren dat het plan in de huidige vorm de cultuurhistorische waarden onvoldoende respecteert en onvoldoende het behoud en herstel van de waarde als uitgangspunt neemt. Hierdoor ontstaat strijdigheid met artikel 22 van de Verordening.

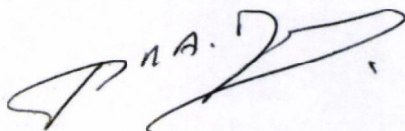
Naar ons oordeel is het mogelijk om, gebruikmakend van historisch kaartmateriaal van het cultuurhistorisch vlak, de voorgestane woningbouw op een goede en aanvaardbare wijze, met respect voor bovengenoemde waarden, binnen het plangebied te projecteren.

In de planopzet dient daarbij een duidelijke visuele relatie te worden gelegd met het overige onderdeel van het akkercomplex. Verder kunt u de historische wegenstructuur, die voor een deel nog herkenbaar is als perceelsgrens, als uitgangspunt nemen voor de wegen- en of de kavelstructuur binnen het plangebied.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten nog niet in overeenstemming met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen en bieden aan om, op basis van wat wij in deze zienswijze hebben verwoord, ambtelijk in overleg te treden.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.