

# Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Mariaburg 2017'

## I. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan 'Mariaburg 2017' toegezonden aan de vooroverlegpartners. Het plan is voorgelegd aan het waterschap en de provincie. Het waterschap heeft als aandachtspunt meegegeven dat in verband met de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied vergunningen aangevraagd moeten worden waar gebouwd moet worden. De bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied is geregeld in de regels behorende bij dit plan. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. De provincie heeft geen opmerkingen geplaatst op het voorontwerpbestemmingsplan. In een ambtelijk overleg met de provincie is de vraag neergelegd hoe om te gaan met de reeds legaal vergunde parkeervoorziening ten oosten van het voormalig klooster gelegen in het NNB. De provincie heeft hierover onderstaande schriftelijke reactie (mail 25 juni 2018) gegeven:

*“Ten aanzien van het voorontwerpplan hebben wij geen inhoudelijke reactie gegeven. Ook niet op de ontsluitingsweg. Bij de beoordeling hebben wij geconstateerd dat er geen aantasting van het NNB plaatsvindt op grond waarvan een herbegrenzing noodzakelijk zou zijn. Op grond van artikel 5 (lid 2c) van de Verordening is bestaande bebouwing en bestaand planologisch gebruik toegelaten. Het NNB hoeft voor wat betreft de parkeervoorziening niet te worden herbegrensd. Bij een eerstvolgende herziening van de Verordening kunnen we de begrenzing NNB ter plaatse van de parkeerplaats corrigeren. Dat hoeft niet met een afzonderlijke herbegrenzing in het kader van de bestemmingsplanprocedure.”*

## II. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Mariaburg 2017' heeft vanaf 25 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast heeft er in het kader van de terinzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Mariaburg 2017' op 24 oktober 2017 een inloopavond plaatsgevonden. Gedurende de inspraaktermijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen. Er is één inspraakreactie ingediend binnen de termijn (proforma zienswijze 4 november 2018, aanvullende zienswijze 18 november 2017 per mail, mondelinge toelichting 30 oktober 2017/verslag 3 december 2017). Hieronder wordt de ingekomen inspraakreactie samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken: elke inspraakreactie is in zijn geheel beoordeeld. De inspraakreactie wordt *cursief* voorzien van gemeentelijk commentaar.

Reactie: ingekomen inspraakreactie

Beoordeling: gemeentelijke beoordeling inspraakreactie

Reactie:

- a) Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan voorziet in een aanzienlijke vergroting van de bebouwingsintensiteit in de boszone. Dit tast de verhouding rood versus groen aan en heeft landschappelijk en ecologisch gezien negatieve gevolgen. Inspreker geeft aan dat er een

schaarste is aan aaneengesloten bosoppervlak rond de stad. Met de bouw van 8 tot 12 villa's zal er sprake zijn van barrièrevorming tussen het Sparrenburgbos en het Mariaburgbos. Het plan draagt bij aan een verdere versnippering van de schaarse groene ruimte tussen Rosmalen en Nuland. Het particuliere bos achter en naast het voormalige klooster, dat buiten het kader van de woonbestemming op de verbeelding valt, dient voor een symbolisch bedrag te worden overgedragen aan de gemeente, zodat hier geen nieuwe uitbreiding van bebouwing kan komen. Het gebied dient openbaar toegankelijk te worden en de hekken geslecht. De Douglassparren aan de noordzijde van het bouwvlak achter het klooster, dienen gehandhaafd te blijven en een beschermde status te krijgen.

*Een bebouwd perceel zal inderdaad voor meer barrièrevorming zorgen tussen het Sparrenburgbos en het Mariaburgbos dan een perceel waar alleen natuur is aangelegd. Echter, bij de huidige ontwikkeling is rekening gehouden met de oost-west relatie voor soorten die kunnen migreren. De natuurwaarden in de boszone worden gedragen door de combinatie van de bossen met hier en daar open delen met heide en stuifzand en het aansluitende kleinschalige kampenlandschap met houtwallen, bosjes en agrarische percelen. Door de boszone loopt een denkbeeldige as waar het zwaartepunt van de natuurfunctie ligt (figuur 1). Deze as verbindt de meest waardevolle terreindelen. Deze waardevolle terreindelen bestaan uit (voormalige) heideterreinen en delen waar zandruggen aanwezig zijn.*



Figuur 1: het plangebied met hierin aangegeven het zwaartepunt van de ecologische functie

*Tussen de bebouwingsblokken is ruimte om natuur aan te leggen welke aansluit bij het kleinschalige landschap in de halfopen zone langs de Vliertwijksetraat. In de huidige situatie is daarnaast al sprake van barrièrevorming. De zone aan weerszijden van de*

*Vliertwijksestraat is aan beide kanten een halfopen overgang tussen de weg en het verderop gelegen bos. Van oudsher liggen hier enkele boerderijen met agrarische gronden. Het agrarische landschap was hier altijd een halfopen landschap met houtwallen. Een prima biotoop voor veel bossoorten die zich ook via het halfopen landschap tussen beide bosgebieden konden verplaatsen. In de huidige situatie is deze open zone langs de Vliertwijksestraat steeds intensiever in gebruik. Agrarisch gebruik is intensiever geworden, de Vliertwijksestraat is een drukker straat geworden en er komen meer woningen en andere bebouwing in de halfopen zone. Hiermee neemt de barrièrewerking toe. Het Mariaburgbos was in zijn geheel voorzien van een hekwerk waarmee de barrièrewerking nog werd versterkt. Dit hek is inmiddels verwijderd nadat het bos is overgedragen aan de gemeente. De kwaliteit van het Mariaburgbos was slecht te noemen. Er was geen structuur, de soortensamenstelling was eenzijdig, veel van dezelfde bomen met dezelfde leeftijd. Ook hier zijn stappen gezet om de structuur en de samenstelling te verbeteren.*

*Met de voorgenomen ontwikkeling is gekozen voor een rood voor groen benadering. De mogelijkheden voor rode ontwikkelingen richten zich op het aansluiten bij de bestaande bebouwingsstructuren. Het gaat hier om geclusterde bebouwing met tussenruimtes. Deze tussenruimtes krijgen een natuurfunctie en worden ingezet om de verbinding oost – west te maken. Hierop zal de inrichting worden afgestemd. De ecologische relaties kunnen hierdoor tussen de bebouwingsclusters worden gelegd. Soorten kunnen dus via de tussenruimtes migreren tussen de nieuwe bebouwingsclusters en aansluiten op de bestaande houtwal. Voor soorten betekent de uitvoering van het plan dus geen verslechtering van de migratiemogelijkheden van oost naar west ten opzichte van de huidige situatie. Overigens moet bedacht worden dat de oost west verbinding per soort weer anders functioneert en dat voor kritische soorten deze gehele zone een barrière blijft vormen. Bovendien is de natuurwaarde van het Sparrenburgbos aan de westzijde beperkt. De ambitie ligt hier dan ook niet in het verbinden van de kritische soorten. Deze benadering is in lijn met de visie Hooge Heide midden, waarbij het Sparrenburgbos een intensievere recreatiefunctie heeft gekregen in de zonering.*

*Echt kritische soorten worden niet verwacht in dit deel van de Hooge Heide. Hiervoor is de gebruiksdruk erg hoog en ontbreken de specifieke habitats. Landschappelijk gezien is het een wens om het bosrijke karakter langs de Vliertwijksestraat te behouden en te versterken. Plaatselijk kan dit worden versterkt door het aanleggen van houtwallen en het inpassen van bebouwing met bos en bomen. Met de landschappelijke keuzes in dit project is er voor gekozen de bebouwingsbouwclusters in te passen met beplanting. Behoud van bestaande houtwallen staat hierbij voorop.*

#### Conclusie

*Woningen zullen altijd een zekere barrièrewerking hebben voor soorten in het algemeen. Dit komt door het ruimtebeslag en de uitstralingseffecten (licht, geluid, beweging). In deze situatie is het plan zo vormgegeven dat het functioneren van de verbindingen door het halfopen landschap mogelijk blijft door bewust open natuurdelen tussen de bebouwingsclusters te plannen. Het halfopen landschap functioneert voor veel soorten ook als leefgebied, omdat hier landschapselementen aanwezig zijn. Met het verwijderen van het hekwerk rond het Mariaburgbos is voor sommige soorten al een barrière opgeheven. Landschappelijk gezien is*

*het halfopen gebied een onderbreking van de dichte boszone. Bij de verdere uitwerking van het landschapscompensatieplan zullen daarnaast verdere maatregelen opgenomen worden die voor een eventuele barrière kunnen zorgen, zoals verwijderen/verplaatsen hekwerken e.d. De indiener van de inspraakreactie zal betrokken worden bij de verdere uitwerking van het landschapscompensatieplan.*