

BESTEMMINGSPLAN HEISTEEG 28

NOTA ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BIJ VASTSTELLING

GEMEENTE OISTERWIJK

Maart 2013

INHOUD

1. INLEIDING
2. ZIENSWIJZEN
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bijlage 1:

- Ingediende zienswijzen

1. INLEIDING

Op 15 mei 2012 heeft het college principemedewerking verleend aan het verzoek om een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Heisteeg 28 op te stellen. Door een ongewenste bestemmingsplansituatie waarbij zowel het plan Woongebied Zuid-Oost als het bestemmingsplan Oisterwijk buitengebied op delen vigerend zijn was het niet mogelijk om de door de initiatiefnemer gewenste woning te bouwen. Op 26 juni 2012 stemde de raad met de startnotitie in om zo te kunnen starten met het proces om deze ongewenste situatie via een bestemmingsplanherziening op te lossen. Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 14 december tot en met 24 januari ter inzage gelegd. Er is een zienswijze ingediend door natuurmonumenten. Deze zienswijze is onderschreven door de Oisterwijkse Milieu Vereniging (OMV). In deze nota worden de ingediende zienswijzen beantwoord. Daarna wordt in deze nota ingegaan op de door te voeren ambtshalve wijzigingen.

2. ZIENSWIJZEN

Onderstaand wordt nader ingegaan op de zienswijzen. Hierbij worden eerst de zienswijzen samengevat, waarna de gemeentelijke reactie volgt. Tenslotte wordt per zienswijze de conclusie weergegeven.

1. Natuurmonumenten, Postbus 9955, 1243 ZS, 's-Graveland
(binnengekomen 23 januari 2013)

Inhoud zienswijze:

1. Natuurmonumenten is van mening dat de groen-blaauwe mantel (Heisteeg 28 en directe omgeving) minder geschikt wordt voor realisering van de bestemming natuur omdat perceelsgrenzen (ook bospercelen) worden afgeschermd met metershoge hekwerken.
2. Volgens natuurmonumenten betekent het plan een aantasting van de groen-blaauwe mantel, zoals vastgelegd in de verordening ruimte. Er is sprake van areaal verlies.
3. Het bouwplan voldoet volgens natuurmonumenten niet aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik zoals de verordening ruimte voorschrijft.

Reactie gemeente:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Bij ontwikkelingen in de groenblauwe mantel is volgens artikel 2.1 en 2.2 van de verordening ruimte dan ook een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering vereist. De kwaliteitsverbetering is daarbij direct gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkeling en is een randvoorwaarde voor de aanvaardbaarheid van die ontwikkeling.

Aan deze kwaliteitsverbetering wordt door het bestemmingsplan Heisteeg 28 en de bijbehorende overeenkomst gericht op deze kwaliteitsverbetering voldaan, dit wordt hier toegelicht.

De bedrijfsbestemming die in het bestemmingsplan Woongebied West aanwezig was op het perceel is wegbestemd. Dit betekent dat mogelijke toekomstige overlast en negatieve invloed van een bedrijf op nabijgelegen natuur wordt voorkomen. Dit betekent kwaliteitswinst. Het bedrijfsgebouw en de huidige woning worden gesloopt.

Het klopt dat de *bestemming* natuur minder wordt ten opzichte van de huidig bestemde situatie. Deze natuurbestemming is echter in het verleden, per abuis, over een gedeelte van het geheel voor wonen bestemde perceel gelegd. Van belangrijke natuurwaarden in het als natuur bestemde gedeelte is, volgens een uitgevoerd verkennend onderzoek, geen sprake. Het gaat om een braakliggend stuk grond. Met de initiatiefnemers is een overeenkomst afgesloten over de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierdoor wordt bereikt dat het gedeelte natuur ook daadwerkelijk ingericht wordt met het oog op een versterking van natuurwaarden. Daar komt bij dat ook op de rest van het perceel kwaliteitsverbetering plaats vindt, bijvoorbeeld door het inrichten van de poel aan de voorzijde en de gebiedseigen beplanting langs de randen.

Voor de invulling van de benodigde kwaliteitsverbetering is overlegd met de provincie Noord-Brabant en is in juli 2012 al advies gevraagd aan het B-team en het Instituut voor natuureducatie en duurzaamheid (IVN) en natuurmonumenten. Van Natuurmonumenten is geen reactie ontvangen.

De provincie vindt dat de kwaliteitsverbetering, die wordt vereist door haar eigen verordening ruimte, voldoende is. Het B-team en IVN hebben praktisch advies meegegeven waardoor onder andere in het bestemmingsplan veilig wordt gesteld dat er geen schade wordt toegebracht aan de nabijgelegen vennen. Ook deze organisaties maakten een opmerking over de afscheiding van de percelen. Naar aanleiding hiervan is aan de initiatiefnemers gevraagd of zij willen proberen kleine openingen in de omheining aan te brengen waardoor dieren op het perceel kunnen komen. Hier stonden zij niet onwelwillend tegenover, zolang het niet ten koste van de beveiliging gaat. Verder willen we als gemeente echter niet gaan, met het oog op het belang van beveiliging bij dergelijke woningen. Ook wordt, zoals door het B-team en IVN is aangegeven, de perceelsgrens aan de kant van de corridor zo groen mogelijk ingericht. Zo kunnen dieren hier bescherming vinden.

Conclusie

Concluderend draagt de bestemmingsplanherziening in onze ogen en die van de provincie bij aan de doelen waar de groen-blauwe mantel voor staat en wordt voldoende kwaliteitsverbetering bereikt. De zienswijze van natuurmonumenten wordt ongegrond verklaard.

2. Oisterwijkse Milieu Vereniging De Schouw 22, 5061PW Oisterwijk (binnegekomen 23 januari 2013)

Inhoud zienswijze:

De Oisterwijkse Milieu Vereniging onderschrijft de zienswijze van Natuurmonumenten en vraagt om haar als mede-ondertekenaar te beschouwen.

Reactie gemeente:

Omdat de zienswijze hetzelfde is als die van Natuurmonumenten verwijzen wij naar onze reactie die gegeven is bij zienswijze nummer 1.

Conclusie

De conclusie is ook hetzelfde als die bij nummer 1, de zienswijze wordt ongegrond verklaard.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Kostenverhaal

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd (hoofdstuk 7). Er werd bij het ontwerp vanuit gegaan dat er een kostenverhaalsovereenkomst afgesloten zou worden. Het afsluiten van een kostenverhaalsovereenkomst of het opstellen van een exploitatieplan is bij het bestemmingsplan Heisteeg 28 echter niet opportuun omdat er weinig kosten verhaald kunnen worden, er leges worden gevraagd en het opstellen van een overeenkomst of plan meer kosten dan dit oplevert. Vandaar dat aangehaakt is bij artikel 6.12 lid 2 van de Wro in verbinding met artikel 6.2.1a Bro. Hierin worden een aantal gevallen genoemd waarbij de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan niet bestaat en de kosten ook niet anderszins verzekerd hoeven te zijn. Het bestemmingsplan valt hieronder omdat de mogelijk te verhalen exploitatiebijdragen minder zijn dan 10.000 euro en ook omdat voor wat betreft de grondexploitatiekosten alleen sprake is van aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen (deze kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer).

Zienswijzen

Hoofdstuk 8 van de toelichting, over de procedure, is enigszins aangepast omdat er zienswijzen zijn ingediend. Er is aangegeven dat de zienswijzen zijn samengevat, voorzien zijn van een antwoord en dat deze niet hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Bijlage 1: Ingediende zienswijzen

Gemeente Oisterwijk
College van Burgemeesters en Wethouders
Postbus 10101
5060 GA OISTERWIJK



Noordereinde 60
Postbus 9955
1243 ZS 's-Graveland
T (035) 655 99 33
F (035) 656 31 74
www.natuurmonumenten.nl

Postbank 32391
ING Bank 66.60.28.524
KvK nr. 40516730

Voor contributie of giften
Postbank 9933

Datum 22 januari 2013
Behandeld door de heer Toon Loonen
Natuurgebied Kampina- Oisterwijkse Vennen
Onderwerp Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg 28 Oisterwijk

Geacht College,

Door u is ter inzage gelegd het ontwerpbestemmingsplan Heisteeg 28 te Oisterwijk. Het plan voorziet in het verlenen van medewerking voor de bouw van een woning aan de Heisteeg 28 te Oisterwijk.

Het betreffende perceel is gelegen voor het achterste gedeelte in het bestemmingsplan Buitengebied "bestemming Natuur- Natuur attentiegebied" en voor het voorste gedeelte in het bestemmingsplan Woongebied Zuid-Oost bestemming "bedrijven". Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe woning van 600 m2 en de aanleg van een parkeerkelder van 332 m2.

Op basis van de Provinciale verordening ruimte is het perceel gelegen in de groen blauwe mantel hetgeen inhoudt dat dit gebied strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden.

Met de wijziging van de bestemming zal een oppervlakte van 1109 m2 worden herbestemd van "natuur-natuurattentiegebied" naar "wonen". Dit is naar onze mening een grote ingreep in de groen blauwe mantel. Dit geldt temeer nu de Verordening Ruimte als uitgangspunt heeft dat aan projecten een zuinig ruimtegebruik ten grondslag dient te liggen.

Daar is in het onderhavige geval geen sprake van. Niet valt in te zien waarom de vormgeving van de woning niet zodanig gewijzigd zou worden dat het tussenlid tussen de beide hoofdmassa's komt te vervallen en aan elkaar worden geschakeld. Dit zou voorkomen dat een gedeelte van de woning in het thans tot Natuur bestemde gebied komt te liggen.

Daarnaast is vanuit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik ook niet te motiveren waarom de geprojecteerde kelder niet onder de woning zou kunnen komen te liggen. Dat zou in ieder geval voorkomen dat 332 m2 tot Natuur bestemd gebied zou moeten worden opgeofferd aan de aanleg van een parkeerkelder.

Natuurmonumenten heeft bezwaar tegen de herbestemming van de 1109 m2 Natuur – natuurattentiegebied naar wonen, en zijn van mening dat onvoldoende is gekeken naar mogelijkheden om het project naar de normen van zuinig ruimtegebruik uit te voeren.

Resumerend zijn wij van mening dat:

- De groen blauwe mantel (Heisteeg 28 en directe omgeving) minder geschikt wordt voor realisering van de bestemming natuur doordat perceelsgrenzen (ook bospercelen) worden afgeschermd met metershoge hekwerken. (Hiervoor zouden in het vigerende bestemmingsplan overigens regels moeten worden opgenomen)
- Het project een verder aantasting van de groen-blauwe mantel, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte, tot gevolg heeft. Er is sprake van areaal-verlies;
- Het bouwplan voldoet niet aan het uitgangspunt van zuinig ruimtegebruik zoals de Verordening ruimte dit voorschrijft.

Met vriendelijk groet,



Ir. C.A.M. Rijnen
Regiodirecteur Noord-Brabant en Limburg

Zienswijze nr. 2: Oisterwijkse Milieu Vereniging

Van: Magda Peeters [mailto:magdapeeters@live.nl]

Verzonden: woensdag 23 januari 2013 17:28

Aan: Gemeente; Wijk, Nelleke van

Onderwerp: OMV zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Heisteeg 28 Oisterwijk

Geacht college

De Oisterwijkse Milieu Vereniging onderschrijft de zienswijze betreffende Heisteeg 28 van Natuurmonumenten volledig. Beschouw de OMV als medeondertekenaar.

De betreffende zienswijze van Natuurmonumenten vindt U in de bijlage.

Redenatie van Natuurmonumenten en van de OMV is dat de kwaliteit van de natuur in deze hoek toch al veel te leiden heeft (hoge hekwerken om de door particulieren gekochte bospercelen) en daar bovenop nog eens areaalverlies door voorgestelde ontwikkeling. Van het zorgvuldig toepassen van zuinig ruimtegebruik (verordening ruimte) is geen sprake (althans niet op overtuigende wijze).

Met vriendelijke groet

Magda Peeters, voorzitter Oisterwijkse MilieuVereniging

De Schouw 22

5061PW Oisterwijk

013-5283376