

Bestemmingsplan Herziening Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Herziening Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5' maakt de bouw mogelijk van 2 vrijstaande woningen. Voor deze kavels is eerder een bestemmingsplan 'Halderheiweg ongenummerd, tussen 3 en 5' vastgesteld, waarbij het idee was om woningen deels boven het water te bouwen. Deze woningen bleken echter niet verkoopbaar te zijn. Er is verzocht om het ven te mogen dempen, zodat de woningen beter verkoopbaar zijn. Het ven is niet van bijzondere betekenis, waardoor er medewerking verleend kan worden aan het verzoek.

Inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 februari 2015 tot en met donderdag 26 maart 2015. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend.

Waterschap

- *Verzocht wordt om het begrip 'Water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst op te nemen en in de bestemmingsomschrijving op te nemen voor Wonen en Groen.*
 - Het bestemmingsplan wordt conform de zienswijze aangepast.
- *In artikel 4 bestemming Wonen graag de voorwaarde opnemen dat 'het gebruik conform de bestemming Wonen alleen is toegestaan indien voldoende waterberging in stand wordt gehouden zoals beschreven in waterparagraaf in de Toelichting.*
 - Het bestemmingsplan wordt conform de zienswijze aangepast.
- *Verzocht wordt om aan te geven waar de te behouden vijver is gesitueerd en hoe het hemelwater naar de vijver wordt afgevoerd.*
 - De exacte locatie van de nog aan te leggen vijver kan nu nog niet worden bepaald. Dit is afhankelijk van de feitelijke inrichting van het perceel.
- *De GHG wordt op 1,4 m-mv genomen. Dit is de ondergrens van de aangegeven range. Het is echter gangbaar om worst case uit te gaan van de bovenkant van de rang, hier 1,2 m-mc. Dit is ook in het belang van het voorkomen van overlast voor de toekomstige bewoners en omliggende percelen.*
 - In het aanvullend rapport van Milon wordt op pagina 13 aangegeven dat de HNO-tool niet meer beschikbaar is. Gelet echter op de beperkte wijzigingen in de berekening en het feit dat het perceel waarop het plan betrekking heeft voldoende groot is om een bergingsvijver te realiseren, kan de HNO-toetst ongewijzigd in de watertoets blijven.
- *De HNO-tool is niet correct ingevuld wat betreft taludhelling, GHG en hoogte van bergingsvoorziening.*
 - Zie reactie onder 4.
- *Er wordt uitgegaan van berging op eigen terrein plaats vindt. Dit graag expliciet in het bestemmingsplan te vermelden dat er overeenstemming is met de eigenaar van het*

perceel. Net zoals er overeenstemming met zijn over het dempen van de vijver die perceeleigenaar.

- Gezien het feit dat er na regenval geen wateroverlast plaatsvindt, in de huidige situatie al een deel van het hemelwater ter plaatst infiltreert en wordt geborgen in de bestaande vijver en de bodem geschikt is voor infiltratie, wordt voor de toekomstige herontwikkeling uitgegaan van een oplossingsrichting van een (zak)vijver. Hiervoor is in het aanvullend rapport van Milon in bijlage 4 een tekening opgenomen.
- *Op pagina 14 van de bijlage staat dat 'indien gewenst een overstortvoorziening naar het riool opgenomen dient te worden om overlast tijdens extreem weer te voorkomen'. Dit is in strijd met het landelijk hemelwaterbeleid en is voor deze locatie onacceptabel.*
- In het aanvullend rapport van Milon is aangegeven dat het voor onderhavige locatie niet wenselijk is om een overstortvoorziening naar het riool op te nemen om overlast te voorkomen tijdens extreem weer. Voor onderhavige locatie geldt dat er ruim voldoende oppervlaktewater voor berging aanwezig is.

De heer M. van Galen, Stationsstraat 107, 5281 GC Boxtel.

De heer Van Galen is eigenaar van het pand Parkweg 3, wat aan de achterzijde van het plangebied grenst. De heer van Galen is de voormalige eigenaar van de percelen waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. De grootste bezwaren bestaan tegen het dempen van het ven. Voor zover ons bekend zijn er bij de verkoop van de gronden geen bepalingen opgenomen over het instandhouden van de vijver.

- *De vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan 'Halderheiweg tussen 3 en 5', waarbij de bouw van 2 woningen boven het water werd mogelijk gemaakt, is mede gebaseerd op een rapportage van Compositie 5, waarin de cultuurhistorische-, landschappelijk- en ruimtelijke waarden van het perceel en het ven benoemd worden.*
- Er is geen rapportage bekend van Compositie 5 waarin de cultuurhistorische, landschappelijke-, en ruimtelijke waarden zijn benoemd. In het kader van het voorgaande bestemmingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd. Het gaat hierbij om Quick scan natuurwetgeving, Update quick scan natuurwetgeving en een inventariserend Veldonderzoek 2010. Uit deze onderzoeken is gebleken dat er aan het ven geen bijzondere waarden kan worden toegekend.
- Dit komt in het voorgaande bestemmingsplan tot uiting in de Toelichting.
 - Landschappelijke waarde
In paragraaf 3.2 is aangegeven dat de aanwezige vijver gering is en een beperkte landschappelijke- en natuurwaarde heeft en niet voorkomt op de historische kaart uit 1985.
 - Natuurwaarde
Ten aanzien van flora en fauna is in paragraaf 5.2 aangegeven dat de natuurwaarde van het plangebied in zijn algemeenheid laag is.
 - Archeologische waarde
Tot slot is er in paragraaf 5.3 aangegeven dat er reeds een diepe bodemverstoring is en ontbreken archeologische indicatoren volledig. De in eerste instantie hoge verwachting voor vuursteenplaatsen uit het paleolithicum en mesolithicum en voor nederzettingsresten vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen zijn bijgesteld naar een lage verwachtingswaarde.

- *Er is sprake van inconsistent stedenbouwkundig beleid, aangezien de wijziging van de invulling van het perceel enkel wordt ingegeven door de verkoopwens van de eigenaren van het perceel.*
 - Bij de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan 'Halderheiweg ongenummerd tussen 3 en 5' is naar aanleiding van een concreet verzoek van initiatiefnemers beoordeeld dat het bouwen van woningen deels in de vijver mogelijk is.
 - Dat er eerder is meegewerkt aan het initiatief waarbij het ven gehandhaafd zou worden, wil niet zeggen dat een andere invulling van het perceel uitgesloten is. Zeker niet nu er aan de vijver geen bijzondere betekenis kan worden toegekend. Bij het bestemmen van het perceel is gekozen voor eenzelfde invulling van het perceel als de omliggende percelen. Er is gekozen voor een bestemming 'Wonen' die omringd wordt door een bestemming 'Groen'. Dit achten wij ruimtelijk gezien aanvaardbaar.
- *Er bestaat uitdrukkelijk bezwaar tegen het dempen van het ven. Het akkoord met bebouwing van de overliggende 2 percelen is immers gedaan op basis van de scheiding van de percelen middels het ven. De plannen hebben een grote impact op de beleving van het gebied, op de privacy, de ontwikkelde bouwplannen en de waarde van het geheel.*
 - Bij het voorgaande plan was er sprake van woningen die boven het ven gebouwd zouden worden. De voorliggende ontwikkeling maakt het mogelijk om het ven te dempen. De beleving van het gebied zal ook veranderen, maar dat achten wij acceptabel, gelet op de omliggende percelen die op eenzelfde wijze bestemd zijn.
 - Als er al sprake zou zijn van waardevermindering van het perceel Parkweg 3, dan kan daar een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
- *De landschappelijke- en natuurlijke waarde van het ven worden miskend. De heer Van Galen wil het deel van het ven dat op het perceel Parkweg 3 ligt, handhaven. Het deels dichtgooien van het ven verstoort het ecologisch evenwicht.*
 - Naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullend onderzoek gedaan naar het ven. Wederom is gebleken dat het ven geen bijzondere waarde heeft. Een ecologisch evenwicht kan omschreven worden als 'een ecosysteem, waarvan de aard en het aantal van de levende en niet-levende elementen waaruit het is opgebouwd min of meer gelijk blijft en daardoor een bepaalde vorm van stabiliteit heeft'. Het ecologisch evenwicht zal veranderen door het dempen van het ven. Echter, in en om het bestaand ven zijn geen bijzondere levende en niet-levende elementen gevonden, waardoor wij een verandering van dit evenwicht acceptabel vinden.
- *Het ven maakt deel uit van het ruimtelijke ensemble van het gemeentelijke monument Parkweg 3.*
 - Nergens in de redengevende omschrijving van het gemeentelijk monument wordt het ven genoemd als kenmerkend onderdeel van Parkweg 3. Het ven maakt geen deel uit van het gemeentelijk monument.