

Gespreksverslag

Ruimtelijke uitgangspunten Hoppenbrouwers & Weegbree

Datum overleg: 20 november

Aanwezig:

- 5.1.2.e (planoloog omgevingskwaliteit) & 5.1.2.e (planbegeleider buitengebied ZO) – Provincie Brabant
- 5.1.2.e & 5.1.2.e – gemeente Valkenswaard
- 5.1.2.e & 5.1.2.e - VdR

Inleiding

5.1.2.e en 5.1.2.e geven bij de kennismaking aan dat zij eerste aanspreekpunt zijn voor de provincie maar voor een richting gevende uitspraak moeten overleggen met vakspecialisten bij de provincie. De ontwikkelvisie, waarin deze locaties zijn benoemd als kansrijk, is aan de provincie gepresenteerd maar de rapportage heeft de provincie nooit ontvangen. Daarom heeft de provincie zich geen goed beeld kunnen vormen van de locaties die in dit rapport worden genoemd. Afgesproken wordt dat 5.1.2.e zorgt dat het rapport naar de provincie wordt gestuurd.

Tot slot wijzen 5.1.2.e en 5.1.2.e op de Raad van State procedure die het bestemmingsplan indertijd heeft vernietigd. Wanneer de locaties opnieuw worden voorgesteld zal naar deze procedure gekeken worden en moet er een goed antwoord zijn waarom het nu wel kan.

Het ontwerp onderzoek voor beide locaties wordt vervolgens toegelicht. De discussie spitst zich toe op de concept ruimtelijke visie kaarten (blz 29 en 48).

Hoppenbrouwers

- Er wordt in de modellen goed rekening gehouden met de groenblauwe waarden door deze te ontwikkelen rond de te herintroduceren loop van de Rijt (met voldoende maat) en rondom de iconische boom in aansluiting op het beekdal.
- Voeg aan de kaart ook noord-zuid wiggen toe die de groen blauwe waarden verhogen (zoals in model clusters); fijnmazige dooradering draagt bij aan de groenblauwe waarden.
- Groenzone aan de noordzijde is belangrijk voor een zachte aansluiting naar de buurt.
- NNB vrijhouden van stedelijke ontwikkeling is uitgangspunt.
- De ontwikkeling op de huidige locatie van zalencentrum & speeltuin is voorstelbaar met verplaatsen van deze functies naar het westen die goed aangesloten worden op de wijken en buurten.
- 5.1.2.e en 5.1.2.e vinden de locatie voorstelbaar voor ontwikkeling en delen de voorkeur voor de modellen clusters en abdij om verder uit te werken.
- Voor de beoordeling door de provincie is het belangrijk om ook inzicht te hebben in programma, doelgroepen (irt doelgroepen verordening) en aantallen.

Weegbree

- Tuincentrum is een vreemde (en storende) ontwikkeling in het buitengebied. Bij vergunning voor het tuincentrum was er ook een groencompensatie en inpassingsplan. De provincie betwijfelt of dit is uitgevoerd. Er lijken dingen niet gerealiseerd te zijn. De gemeente zoekt dat uit.
- Provincie geeft aan dat bouwen op de openheid van de bolle akker erg lastig is. Dit is een aantasting van de waarden en Provinciaal beleid is behoud van deze waarde. Een open bolle akker is niet te compenseren. Een ontwikkeling lijkt daardoor op voorhand niet te passen in het provinciaal beleid*.
- In de RvS procedure waren de cultuurhistorische waarden een belangrijk argument om het bestemmingsplan te vernietigen. Deze waarden zijn niet gewijzigd sindsdien. Er moeten derhalve nieuwe argumenten zijn om te kunnen bouwen op deze locatie*.
- In de discussie over de mogelijkheden wordt aangegeven dat het een bestuurlijke keuze kan zijn op gemeentelijk en provinciaal niveau om de locatie, ondanks de cultuurhistorische waarden, aan te wijzen als bouwlocatie. 5.1.2.e geeft aan dat het standpunt van het gemeentebestuur is om hier een ontwikkeling mogelijk te maken mede gezien de beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw en de grote vraag in Valkenswaard. Dit is mede ondersteund in de Verkennende Ontwikkelvisie van de gemeente die in de maak is (maar nog niet ter terugg koppeling bij de Provincie heeft gelegen). Hierin staat: *“Een ontwikkeling is enkel voorstelbaar in een samenhangende gebiedsontwikkeling, waarbij de cultuurhistorische en groenblauwe waarden van het gebied leidend zijn voor de mogelijkheden van ontwikkeling. Met name voor de cultuurhistorische waarden van de bolle akker en openheid van het akkercomplex dient nader te worden beoordeeld en afgewogen hoe dit samen kan gaan met een ontwikkeling van het gebied. Daarnaast liggen er kansen voor behoud en herstel van cultuurhistorische elementen zoals de bunkerboerderij, zandpaden en steilranden.”* Deze afweging is nog niet voldoende onderbouwd in het huidige stadium.
- Voor de Provincie is het van belang om goed meegenomen te worden in de afwegingen en keuzes om woningbouw op deze locatie voorstelbaar te maken. Hierbij is bestuurlijke keuze en inzicht in prioritering van alle potentiële woningbouwlocaties noodzakelijk, om een integrale afweging te maken. Onderdeel hiervan is o.a. woningbouwaantallen, doelgroepen (irt doelgroepen verordening), programma en haalbaarheid. Alleen dan kan worden heroverwogen of het belang van woningbouw zwaarder weegt dan het beschermen van de openheid van de bolle akker.
- Als extra model kan worden bekeken of (slechts) bouwen tussen het tuincentrum en de bunkerboerderij mogelijk is waarbij het oude akkerpad (niet meer aanwezig) in het westen de grens kan zijn met de te behouden bolle akkers. Ontwikkeling kan dan in het bos plaatsvinden waarbij ook appartementen denkbaar zijn. Onderzoek of dat gecombineerd kan worden met zichtlijnen vanaf doorgaande weg op de bolle akker naar het westen.
Al dan niet in combinatie met bouwen in het zuiden naast de woonwijk (met behoud van zichtlijnen op het landschap). Afgesproken wordt dat deze variant ook wordt uitgewerkt naast de voorkeursvariant van de gemeente.
- Was er in het oude bestemmingsplan sprake van compensatie in het beekdal voor de woningbouwontwikkeling? Vraag aan de gemeente.