

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Haaren dd. 29 oktober 2020.

=====

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Helvoirtsestraat 1-3, Helvoirt

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Helvoirtsestraat 1-3, Helvoirt' met het identificatienummer NL.IMRO.0788.BP18BGHVTSTR1-ON01 heeft betrekking op de locatie gelegen tussen de Helvoirtsestraat 1 en Helvoirtsestraat 3 te Helvoirt. Deze percelen zijn gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' en hebben daarin de bestemming 'wonen en agrarisch'. Het ontwerp- bestemmingsplan ziet op een wijziging van deze bestemming in de bestemming 'Wonen'.

Het ontwerp – bestemmingsplan heeft, conform het voorschrift als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening van 25 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging is te voren op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgegeven. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant en het in de gemeenteblad van 24 juni 2020. De stukken waren raadpleegbaar en in te zien via de gemeentelijke website www.haaren.nl, via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de balie van de gemeentewinkel in het gemeentehuis. Binnen de betreffende termijn (= 25 juni 2020 tot en met 5 augustus 2020) bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad van Haaren, met betrekking tot dit ontwerp – bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijze is binnengekomen.

2.1 Ingekomen zienswijzen

- a. Gemeente Vught, Postbus 10100, 5260 GA Vught. Gedateerd 3 augustus 2020, ingekomen 6 augustus 2020.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze genoemd onder a is ingediend binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
De zienswijze is derhalve ontvankelijk te achten.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

De betreffende zienswijze wordt onderstaand beknopt weergegeven. Bij de beoordeling wordt echter de volledige zienswijze betrokken

Zienswijze a.

- 1.1 De beeldkwaliteitscriteria zijn beschreven in de 'Notitie beeldkwaliteit Helvoirtsestraat 1-3' en dit is als bijlage gevoegd bij de toelichting. De toelichting is een geen juridisch instrument daarom wordt voorgesteld om het verhaal van beeldkwaliteit te borgen via de regels. Door het verhaal van beeldkwaliteit op te nemen als een voorwaardelijke verplichting in de regels en de 'Notitie beeldkwaliteit Helvoirtsestraat 1-3' als bijlage bij de regels te voegen.

Standpunt gemeente

Voor het juridisch borgen van het beeldkwaliteitsverhaal is het inderdaad nodig om dit in de regels te verankeren. Om die reden wordt op dit punt de zienswijze overgenomen. Er wordt een

voorwaardelijke verplichting ingevoegd in de regels ten aanzien van het beeldkwaliteitsverhaal en de 'Notitie beeldkwaliteit Helvoirtsestraat 1-3' wordt toegevoegd als bijlage bij de regels.

De toe te voegen voorwaardelijke verplichting ziet er als volgt uit:

Voorwaardelijke verplichting

Beeldkwaliteit

Een nieuw te realiseren woning mag uitsluitend gebouwd worden onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de beeldkwaliteitscriteria zoals genoemd onder onderdeel C 'Het gebouw' opgenomen in Bijlage 2 'Notitie beeldkwaliteit'.

Verder wordt er in paragraaf 3.5 beeldkwaliteit op pagina 22 de laatste zin aangevuld met:

en als bijlage 2 bij de regels.

- 1.2 Een voorwaardelijke verplichting van het bestemmingsplan is dat er voldaan moet worden aan de voorwaarden uit de inrichtingsschets. Er wordt opgemerkt dat bij de inrichtingsschets een toetsingskader mist waaraan getoetst kan worden. Te denken aan beschrijving van hoogte en breedte van hagen en type/soort van de planten.

Standpunt gemeente

De inrichtingsschets wordt aangepast. De breedte en hoogte maten van de hagen wordt beschreven. Daarnaast wordt weergegeven welke type/soorten hagen en bomen worden gebruikt. Tot slot wordt de maat van de boom weergegeven.

Bijlage 1 bij de toelichting Inrichtingsschets en bijlage 1 bij de regels Inrichtingsschets worden als volgt gewijzigd:



- 1.3 In juni 2019 besloot de Nederlandse overheid tot een strenge norm voor het verplaatsen van gronden die het schadelijke PFAS bevat. Op basis van een bodemonderzoek moet aangetoond worden dat, de verplaatsen grond geen PFAS bevat. Indien deze resultaten niet in het bestemmingsplan worden opgenomen, moet dit bij de omgevingsvergunning worden aangetoond. Dit is niet van toepassing wanneer de uitgegraven grond niet van de planlocatie wordt afgevoerd. In het bodemonderzoek van 30 oktober 2017 is er niet getoetst op PFAS. Resultaten zijn daardoor niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het bodemonderzoek dateert van vóór 1 juni 2019, moet er een aanvullend onderzoek gedaan worden naar PFAS.

Standpunt gemeente

Het is in het kader van deze procedure niet nodig om de bodem op PFAS te onderzoeken. De locatie is niet verdacht als puntbron op aanwezigheid van PFAS in de bodem. De verwachting is daarvoor dat PFAS in de bodem geen belemmering voor de realisatie van dit plan zal zijn. Ook bij een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen is dit in principe niet nodig. Alleen bij afvoer van grond en toepassing elders is een onderzoek naar PFAS nodig.

Om de hierboven beschreven reden wordt de zienswijze op dit punt niet overgenomen.

- 1.4 Met betrekking tot spuitzones wordt er afgeweken van de vuistregel om 50m afstand in acht te nemen tussen het gevoelig object (de woning) en de bedrijfsvoering van de kwekerij. Er wordt onvoldoende beargumenteerd dat de afwijking van de vuistregel van 50m niet leidt tot belemmeringen voor het agrarisch bedrijf. Om die reden wordt er verzocht om een nader onderzoek uit te laten voeren die uitsluitsel kan geven of dat het agrarisch bedrijf inderdaad niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Standpunt gemeente

De 50 meter afstand is een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name opwaarts gericht spuiten en de spuitfrequentie is intensiever dan bij bespuitingen in de lage bometeelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van deugdelijke motivering.

In de onderbouwing van de afwijking van de richtafstand wordt ingegaan op de wintergroen haag en de borging hiervan in de planregels. Ook de overheersende windrichting is een gebruikelijk argument om af te wijken van de richtafstand van 50 meter. Daarnaast is het agrarisch bedrijf gehouden aan art. 3.78a van het Activiteitenbesluit. Dit artikel regelt dat bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen en op braakliggend land in de open lucht een techniek wordt gebruikt die een driftreductie bereikt van ten minste 75%, ten opzichte van een ministeriële regeling aangewezen referentietechniek.

Gelet op het bovenstaande en het feit dat er 40 meter afstand tussen de woning en de perceelgrens zit; is de onderbouwing afdoende bevonden. Om die reden wordt de zienswijze op dit punt niet overgenomen.

- 1.5 Op het bestemmingsvlak ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat –Natte Natuurparel Bufferzone' in de daarbij behorende regels is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken uit te laten voeren: Het omzetten van grond of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5m onder het maaiveld. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 6.2 opgenomen dat ondergronds bouwen tot 3,5m rechtstreeks is toegestaan op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd. De woning wordt door deze dubbelbestemming extra vergunningplichtig. Voorgesteld wordt om bij de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte Natuurparel Bufferzone' een uitzondering te maken voor plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd.

Standpunt gemeente

In het kader van formeel vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap de Dommel. Daarmee zijn de regels behorend bij het ontwerpbestemmingsplan afgestemd met het waterschap en voldoende bevonden. Om die reden wordt er voor gekozen om de regels op dit punt onveranderd te laten.

- 1.6 De huidige agrarische bestemming heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied' en specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'. In de toelichting ontbreekt een toetsing aan deze waarden. Gesteld wordt dat in de inrichtingsschets voldoende rekening is gehouden met deze waarden. Een flora- en faunaonderzoek ontbreekt waarin is onderzocht of de nieuwe ontwikkeling invloed heeft op het dassenleefgebied en het natuurontwikkelingsgebied

Standpunt gemeente

De genoemde functieaanduidingen hebben geen beschermde status in het natuurbeschermingsrecht. Met de functieaanduiding uit het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' wordt gestuurd op een inrichting waarbij rekening wordt gehouden met de natuur. Door het vervangen van de bestemming door de enkelbestemming wonen verdwijnen de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied'. Aan het verwijderen van deze aanduidingen zijn geen vervolgstappen verbonden zoals bijvoorbeeld compensatie (dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de bestemming Natuurnetwerk Brabant).

Relevant voor een goede ruimtelijke ordening is de vraag of er sprake is van een ontheffingsplicht voor het onderdeel soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming, en zo ja, of deze verleend kan worden. In de toelichting, in paragraaf 5.11 'Natuurwaarden'. Is het plan getoetst aan de Wet natuurbescherming. Hierin is, op basis van de kenmerken van het plangebied, beoordeeld dat het plangebied ongeschikt is voor in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten (waaronder bijvoorbeeld de das). Uit deze beoordeling blijkt dat het plan niet leidt tot een ontheffingsplicht voor het onderdeel soortenbescherming uit Wet natuurbescherming en het aspect natuurwaarden (in dit geval soortenbescherming) geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het uitvoeren van een Flora- en faunaonderzoek (waarin normaaliter enkel wordt getoetst aan de Wet natuurbescherming) en/of een toetsing ten aanzien van de genoemde functieaanduidingen is niet van toepassing.

Verder wordt opgemerkt dat omdat de bebouwing behouden kan blijven in het bestemmingsplan ook nog niet hoeft te worden onderbouwd of een eventuele ontheffing verleend kan worden, komen pas aan de orde in een latere procedure (op grond van de Wet natuurbescherming of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Om de hierboven beschreven redenen wordt gekozen om de zienswijze op dit punt niet over te nemen.

- 1.7 Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervoor geen regels opgenomen.

Standpunt gemeente

Parkeren dient inderdaad op eigen terrein plaats te vinden. Om dit goed te borgen wordt er een extra artikel aan de regels toegevoegd. Dit artikel zorgt ervoor dat het aantal parkeerplaatsen aan het parkeerbeleid van de gemeente voldoet. Het toevoegen van een extra heeft verder gevolgen voor de nummering van de artikelen. Het toe te voegen artikel krijgt artikel nummer 11. Daarmee krijgen de huidige artikelen vanaf artikel 11 een hoger nummer toebedeeld.

De opzet van het toe te voegen artikel ziet er als volgt uit:

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de actuele kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van kennisplatform CROW.

11.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 indien:

- uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- het voldoen aan de in lid 11.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 11.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

3. Conclusie

3.1 De zienswijze is ontvankelijk

3.2 De zienswijze wordt op onderdelen gegrond verklaard.

3.3 De notitiebeeldkwaliteitsplan Helvoirtsestraat 1-3 wordt als bijlage 2 bij de regels bijgevoegd en er wordt als voorwaardelijke verplichting toegevoegd in de regels.

3.4 Bijlage 1 bij de regels Inrichtingsschets wordt aangepast en aangevuld

3.5 Het aspect parkeren wordt doormiddel van het toevoegen van een extra artikel in de regels geborgd.

4.5 Het bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat 1-3 ' wordt ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, gelet op hiervoor bepaalde onder 2, gewijzigd vastgesteld.