

=====

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan Hoenderstraat 9, Helvoirt

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoenderstraat 9, Helvoirt' met het identificatienummer NL.IMRO.0788.BP19Hoenderstr9-ON01 heeft betrekking op de locatie Hoenderstraat 9 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 het bestemmingsvlak wonen, het vergroten van de paardenbak en het realiseren/toestaan van extra m2 aan bijgebouwen bij de woning.

Het ontwerp – bestemmingsplan heeft, conform het voorschrift als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf 11 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 10 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 (= 11 juni 2020 tot en met 22 juli 2020) bestond de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad van Haaren, met betrekking tot dit ontwerp – bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

2.1 ingekomen zienswijzen

- a. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch. Gedateerd 22 juli 2020, ingekomen 22 juli 2020.
- b. Gemeente Vught, Postbus 10100, 5260 GA Vught. Gedateerd 20 juli 2020, ingekomen 22 juli 2020.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen genoemd onder a tot en met b zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk te achten.

2.3 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

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

Zienswijze a.

De ontwikkeling is gelegen in het provinciale werkingsgebied landelijk gebied, met de nadere aanduiding Groenblauwe mantel. De ontwikkeling als zodanig stuit niet op bezwaren vanuit het provinciaal beleid. De wijze waarop de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap is vormgegeven, leidt wel tot bemerkingen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (IOV 3.9)

In de plantoelichting wordt geconstateerd dat de ontwikkeling is aan te merken als een zogenoemde categorie 3 ontwikkeling. In de ambtelijke reactie op het voorontwerpplan kon niet worden ingestemd

met de grondwaardevermeerdering, en is verzocht om via een zogenoemde staffeling de omvang nader te bezien.

Ook zetten wij vraagtekens bij de thans voorgestelde kwaliteitsverbetering. Het bestemmingsvlak (wonen) wordt ten opzichte van het vigerende plan weliswaar verkleind maar er vindt, aangrenzend aan het bouwvlak, wel een vergroting van de paardenbak plaats en daarmee een vergroting van de situatie als geheel. De kwaliteitsberekening klopt feitelijk gezien, maar wij achten de bij het ontwerp gevoegde landschappelijk inpassing te mager. Temeer daar het gaat om een gebied met meerwaarde, zoals ook blijkt uit de aanduiding Groenblauwe mantel en de door u voorgestane landschapsontwikkelingszone.

Standpunt gemeente

De concrete invulling van de verplichte kwaliteitsverbetering bij een categorie-3 ontwikkeling is aan het gemeentelijk gezag om deze in te vullen. De wijze van de berekening van de meerwaarde berekening van gronden is conform het gemeentelijk beleid uitgevoerd beschreven in het beleidsdocument 'Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (2 december 2015)' die door de raad van de gemeente Haaren is vastgesteld. Om die reden deelt de gemeente Haaren niet de opvatting van de provincie dat de berekeningswijze van de kwaliteitsverbetering van het landschap niet juist is. Om die reden wordt de berekening niet aangepast. Bovendien geeft de provincie in haar zienswijze aan dat de berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap feitelijk gezien klopt.

Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant de opvatting dat de landschappelijke inpassing te mager is zeker gezien de locatie gelegen in de Groenblauwe mantel. Na extra beraadslaging is tot de conclusie gekomen dat de gemeente Haaren de opvatting van de provincie op dit punt deelt. Op basis van de reactie van de provincie is het landschappelijke inrichtingsplan aangepast. Het landschappelijk inpassingsplan is uitgebreid met extra fysieke groen inpassingen en verder zijn de beoogde inpassingen nader beschreven in het inrichtingsplan. Op deze wijze komt de gemeente tegemoet aan de eis van de provincie om tot een fysiek kwaliteitsverbetering te komen die zich vertaalt in groen. Concreet betekent dit dat er extra bomen worden geplant en de bebouwing ter plaatse beter wordt ingepast door middel van hagen die wintervast zijn.

Dit resulteert concreet in de volgende wijzingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Bijlage 2 bij de regels Beplantingsplan wordt gewijzigd, voor de precieze landschappelijk inpassing verwijs ik naar bijlage 1.

Op pagina 16 van de toelichting wordt de afbeelding van de inrichtingsschets vervangen door de volgende afbeelding



Op pagina 17 van de toelichting wordt paragraaf 3.3. Groen en water als volgt gewijzigd:

3.3 Groen en water

In het kader van de verplichte landschappelijke inpassing, die wordt toegelicht in paragraaf 4.3.2, worden de bestaande beukenhagen aan weerszijden van het bouwperceel verlengd en verhoogd en wordt een rij van acht bomen van inheemse soorten (eik, linde en/of beuk) geplant op de zuidoostelijke perceelgrens.

Voor de landschappelijke inpassing van het initiatief is een landschapsplan opgesteld, zie bijlage 2 van de regels. De uitvoering en instandhouding van de in het landschapsplan opgenomen maatregelen zijn in de planregels geborgd.

Op pagina 23 van de toelichting wordt de regel vermeld achter een opsomteken 'het planten van 4 à 5 bomen op de perceelgrens ter versterking van het landschap en biodiversiteit' gewijzigd in naar:

- *Het planten van 8 bomen op de perceelgrens ter versterking van het landschap en biodiversiteit*

Op pagina 26 van de toelichting wordt de laatste alinea onder het kopje *Landschappelijke inpassing* gewijzigd naar:

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het perceel bestaat uit het verlengen en verhogen van de bestaande beukenhagen aan weerszijden van het bouwperceel en het aanbrengen van een rij van acht bomen van inheemse soorten (eik, linde en/of beuk) op de zuidoostelijke perceelgrens. Een en ander is opgenomen in een beplantings- en beheerplan dat als bijlage 2 bij de planregels is opgenomen.

Zienswijze b.

- 1.1. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de inhoud van een woning 750m³ mag zijn. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' is de inhoud gelijk aan die uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught. Deze inhoud bedraagt 600m². Omdat deze regeling niet alleen voor nieuwbouw geldt, maar ook voor bestaande woningen, is het straks mogelijk om woningen te vergroten en dit kan een negatief effect hebben.

Standpunt gemeente

De inhoudsmaat van de woning van 750m³ die wordt gehanteerd in het bestemmingsplan Hoenderstraat 9 komt overeen met de inhoudsmaat die wordt toegestaan bij een burgerwoning in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' die in de raadsvergadering van 24 september door u als gemeenteraad van Haaren is vastgesteld. Daarmee komt het overeen met het Haarens beleid en wordt de inhoudsmaat niet aangepast.

- 1.2. Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' en het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2020" maken het mogelijk met een afwijkingsbevoegdheid bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijke van maximaal 200m², mits van de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende, bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen ten minste 25%, doch ten minste evenveel als de met de ontheffing afwijking gevraagde oppervlakte wordt gesloopt.

De gewenste oppervlakte bedraagt 328m², dat is een overschrijding van 128m². De bestaande oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken (met uitzondering van de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt 242m². De bestaande situatie is reeds strijdig met het vigerende en nieuwe beleid. De uitbreiding van de oppervlakte aan bijbehorende met 86m² is in strijd met het vigerende en nieuwe beleid van de gemeente Haaren en derhalve niet wenselijk.

In vergelijking met het beleid van de gemeente Vught zou in onze gemeente de overschrijding 98m² bedragen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught bedraagt de maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij burgerwoningen 80m². Deze oppervlakte kan worden vergroot met 150m² met de afwijkingsbevoegdheid uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In totaal wordt dan 230m² toegestaan. De gewenste oppervlakte zou ook in Vught de maximaal toegestaan oppervlakte overschrijden met 98m².

Standpunt gemeente

De opmerking van de gemeente Vught dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' het realiseren van meer dan 200m² bij een burgerwoning niet toestaat is juist. Daarentegen gaat de gemeente Vught voorbij aan het feit dat de gemeente Haaren het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing heeft. Dit beleidskader maakt het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden meer dan 200m² aan bijbehorende bouwwerken toe te staan bij een burgerwoning. In het bestemmingsplan is aangetoond dat er aan deze voorwaarden wordt voldaan en daarmee is de beoogde ontwikkeling om meer dan 200m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren passend in het beleid van de gemeente Haaren.

- 1.3. In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' is in de regels van de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden 2' het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbakken verboden. De nieuw paarden (bestaand en uitbreiding)

ligt op een perceel met een bestemming 'Agrarisch met Waarden –Landschapswaarden 2'. Er is op het uitbreidingperceel geen agrarisch bouwvlak aanwezig. De paardenbak is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting is geen motivering gegeven op welke wijze de strijdigheid kan worden opgeheven.

Deze bestemming 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden 2' is vergelijkbaar met de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Kampen of Hoevelandschap' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught. Deze bestemming staat één paardenbak in een bouwvlak toe met een maximale afmeting van 800m² mits gekoppeld aan een bestemming Wonen-2 of Wonen-3. Binnen de woonbestemmingen zijn paardenbakken rechtstreeks toegestaan. De maximale oppervlakte bedraagt echter 800m². Omdat de te ontwikkelen paardenbak een oppervlakte heeft die bijna 2,5 keer groter is dan de maximale toegestane oppervlakte voor een paardenbak in de gemeente Vught achten wij deze ontwikkeling niet wenselijk.

Standpunt gemeente

De gemeente Haaren heeft in haar bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' die is vastgesteld geen maximum maat gegeven aan paardenbakken. Daarnaast geeft het bestemmingplan wel enkele voorwaarden mee bij het realiseren van een paardenbak. Er dient bijvoorbeeld een landschappelijk inpassing plaats te vinden en er dient voldoende afstand te worden gehouden tot woningen van derden. De beoogde uitbreiding van de paardenbak voldoet aan de voorwaarden die worden gegeven in het bestemmingsplan aan het realiseren van paardenbakken.

- 1.4. Volgens de toelichting (paragraaf 4.3.1) is het opgestelde beplantingsplan gericht op de landschappelijke inpassing van de paardenbak en het woonperceel en draagt daarmee bij aan de kwaliteit van het beekdal. Wij zijn van mening dat het beplantingsplan te summier is. Er worden 4 à 5 bomen gepland. Het beplantingsplan bevat geen vereiste diameter van de bomen. Ook het onderhoud en beheer is niet beschreven. Daarnaast voldoet het planten van ca. 5 bomen (ver verwijderd van het woonperceel en de paardenbak) niet aan het gestelde van paragraaf 4.3.. Hierin is aangegeven, dat het beplantingsplan is gericht op de landschappelijke inpassing van de paardenbak en het woonperceel.

Standpunt gemeente

Het beplantingsplan is aangepast. Er worden aanvullende hagen gerealiseerd en bijgevoegd bij landschappelijke inpassing. De hagen moeten er voor dienen dat de bebouwing en de paardenbak gedeeltelijk uit het zicht worden genomen. Verder wordt de voorgestelde bomenrij aangevuld met extra bomen. Met deze aanpassingen wordt enerzijds tegemoet gekomen aan de opmerking dat de inpassing gekoppeld dient te zijn aan de ontwikkeling en anderzijds komt er tegemoet aan de opmerking dat kwaliteitsverbetering en daarmee de fysieke inpassing te mager was.

Voor de precieze aanpassingen ten gevolgen van de aanpassing van het beplantingsplan verwijs ik naar de beantwoording van de zienswijze a.

- 1.5. Op de digitale verbeelding is de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding is vervallen en dient van de verbeelding te worden verwijderd.

Standpunt gemeente

De constatering dat de gebiedsaanduiding '*Reconstructiewetzone – verwevingsgebied*' is vervallen wordt overgenomen. Deze aanduiding is/wordt verwijderd uit de verbeelding.

3. Ambtshalve aanpassingen

Op pagina 17 onder het kopje 3.3. Groen en Water wordt in de tweede alinea, tweede regel verwezen naar bijlage 1 van de regels. Dit dient daarentegen bijlage 2 van de regels te zijn. Dit resulteert in de volgende wijziging:

bijlage 1 wordt bijlage 2.

4. Conclusie

4.1 De zienswijzen zijn ontvankelijk

4.2 De zienswijzen a en b worden beide gedeeltelijk gegrond verklaard.

4.3 Bijlage 2 bij de regels Beplantingsplan wordt aangepast/aangevuld.

4.4 In de toelichting wordt de beschrijving en de afbeelding behorende bij de het beplantingsplan aangepast.

4.5 In de verbeelding vervalt de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

4.5 Het bestemmingsplan 'Hoenderstraat 9' wordt ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, gelet op hiervoor bepaalde onder 2, gewijzigd vastgesteld.

Bijlage 1: Aangepaste Bijlage 2 bij de regels Beplantingsplan