

Nota zienswijzen

Behorende bij



Bestemmingsplan 'De Hoeven 44a, Haarsteeg'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2022

Inleiding

Het ontwerp van bestemmingsplan 'De Hoeven 44a, Haarsteeg' lag vanaf 4 november 2021 zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

Beoordeling

De zienswijze is ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix is aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding heeft gegeven voor bijstelling van het plan.

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
Provincie Noord-Brabant	<u>Herbegrenzing</u> Op basis van het provinciaal beleid voldoet de realisatie van de woning in het gemengd landelijk gebied nog niet aan de IOV. Echter is bij de ontwikkeling een verzoek tot herbegrenzing opgenomen. Bij het verzoek wordt voorgenomen om het gemengd landelijk gebied te veranderen in bestaand stedelijk gebied. Dit heeft als gevolg dat de ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling wordt binnen het stedelijk gebied. Daarmee zou de ontwikkeling passend worden binnen het provinciale beleid. Eerder heeft al ambtelijk overleg plaatsgevonden over de voorgenomen ontwikkeling, specifiek over de voorgenomen herbegrenzing. In 2019 is geconcludeerd dat het voorstelbaar is om het bestaand stedelijk gebied van het Haarsteegse bebouwingslint door te zetten langs De Hoeve. Het Haarsteegse bebouwingslint kent meer van dit soort zijstraten die wel tot bestaand stedelijk gebied behoren. De voorziene herbegrenzing zal zorgen voor een afronding van het stedelijke gebied. Daarmee is het van belang dat dit op een duurzame manier wordt gedaan. In eerder ambtelijk overleg als gevolg van het ontwerp bestemmingsplan hebben wij het gehad over de duurzame manier zoals nu de afronding van het stedelijk gebied is opgenomen. Momenteel wordt bij de herbegrenzing het	In ambtelijk overleg met de provincie zijn wij overeengekomen dat de herbegrenzing geringer kan plaatsvinden. Daarbij is voorgesteld om de herbegrenzing alleen te laten plaatsvinden aan de westzijde direct langs De Hoeven. Zo wordt alleen de bestaande en de nu gewenste bebouwing in het stedelijk gebied opgenomen. Initiatiefnemers van het plan zijn akkoord met deze wijziging.	De herbegrenzing van het stedelijk gebied is op de verbeelding van het plan aangepast. Ook binnen deze aangepaste herbegrenzing is de realisatie van een woning die met dit plan wordt beoogd mogelijk.

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	gehele perceel van de ontwikkeling meegenomen. Dit heeft als gevolg dat een groot gebied als een afronding van het stedelijk gebied wordt gezien. Door het gehele perceel mee te nemen zou men volgens het provinciaal beleid een groot gedeelte van het nu open buitengebied ook kunnen bebouwen met stedelijke voorzieningen. Dit is vanuit het provinciaal beleid niet gewenst. Wij vinden de herbegrenzing dan ook zeer ruim genomen. In ambtelijk overleg zijn wij al tot overeenstemming gekomen dat de herbegrenzing geringer kan plaatsvinden. Daarbij is voorgesteld om de herbegrenzing alleen te laten plaatsvinden aan de westzijde direct langs De Hoeve. Zo wordt alleen de bestaande en de nu gewenste bebouwing in het bestaand stedelijk gebied opgenomen. Wij kunnen op deze manier een duurzame afronding van het stedelijk gebied erkennen. Middels deze zienswijze willen wij op de wijziging toezien.		
	<u>Landschappelijke inpassing</u> Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. Het bouwen van een woning middels een herbegrenzing komt niet voor in de regionale	Er is gebleken dat de Ontwikkelingsvisie Buitengebied op het niveau van de in het plan betrokken percelen weinig tot geen aanknopingspunten biedt voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. De volgende ontwerprichtlijnen worden benoemd:	Op basis van deze zienswijze van de provincie zijn het beplantingsplan en de beplantingslijst aangepast.

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	afspraken voor kwaliteitsverbetering van het landschap. U heeft dan ook, zoals de regionale afspraken aangeven, aansluiting gezocht bij de landschapsinvesteringsregeling. Daarmee behoort de ontwikkeling tot een categorie drie ontwikkeling. Voor een categorie drie ontwikkeling wordt een berekening gemaakt van de bestemmingswinst. Daarna wordt twintig procent van de bestemmingswinst geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij de ontwikkeling zit deze berekening. Ook heeft u een inrichtingsplan bijgevoegd waarin aangegeven wordt hoe de twintig procent van de bestemmingswinst wordt geïnvesteerd. Wij vinden echter dat het inrichtingsplan niet een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap is maar vooral de inrichting van de tuin betreft. Wij adviseren u dan ook om met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over de landschappelijke inpassing. Daarbij willen wij u meegeven dat wij kansen zien voor de landschappelijke inpassing in combinatie met de gemeentelijke ontwikkelingsvisie van het buitengebied. Vanuit deze visie kan er een meer passende fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap op deze plek worden gerealiseerd. Wij verzoeken u om met de initiatiefnemer in gesprek te gaan voor een meer passend inpassingsplan. Naast een landschapsinvesteringsberekening en een inrichtingsplan voorziet de	▪ Behoud en versterking van de bestaande strokenverkaveling (ontwikkelingen moeten binnen de huidige korrelgrootte passen). ▪ Behoud van de bebouwde lintstructuren. ▪ Bij voorkeur plaatsing van de bedrijfsbebouwing in de lengterichting van de kavel. De woning mag haaks of evenwijdig aan de weg. ▪ Inpassing van grootschalige bedrijfsbebouwing of –erven middels brede bosstroken en boscomplexen. ▪ Bij voorkeur toepassen van een moes- en boerentuinen aan de voorkant. ▪ Landschappelijke inpassing door de perceelsgrenzen te voorzien van hagen/heggen of houtwallen en / of bospercelen. ▪ Respecteren van de open corridors en zichtlijnen. ▪ Waar mogelijk langs sloten een bijdrage leveren aan realisering van natuurvriendelijke oevers en met name langs de Koningsvliet. ▪ Toe te passen boomsoorten: elzen, eiken, populieren, essen en wilgen. In overleg met de initiatiefnemer is er voor gekozen om een perceelgrens te voorzien van hagen en bosplantsoen. Het over een beperkte breedte realiseren van een natuurvriendelijke oever is overwogen, maar werd op dit schaalniveau niet zinvol geacht.	

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
	kwaliteitsverbetering ook in een juridische borging. Wij kunnen zien dat de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering in de regels is geborgd. Echter staat bij de realisatie geen termijn voor uitvoering van de landschappelijke inpassing. Gebruikelijk is dat de kwaliteitsverbetering binnen een jaar na vaststelling gerealiseerd wordt. Wij verzoeken u om een termijn op te nemen bij de voorwaardelijke bepaling.	Aan de achterzijde van het perceel is een fruitboomgaard met zes fruitbomen voorzien. Verder worden er twee lindes en twee essen in het bosplantsoen aangeplant. De overige investering in de kwaliteitsverbetering wordt in het groenfonds van de gemeente gestort. Uit vaste jurisprudentie (o.a. ABRS 24 augustus 2016, nr. 201507665/1/R6) blijkt dat een bestemmingsplan niet verplicht tot realisatie van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het koppelen van een termijn voor de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering aan de vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een directe plicht tot uitvoering hiervan onafhankelijk van of het initiatief voor die periode daadwerkelijk wordt/is gerealiseerd. Een dergelijk gebod verdraagt zich niet met het aan de Wet ruimtelijke ordening ten grondslag liggende uitgangspunt dat een bestemmingsplan grondgebruikers niet kan verplichten tot het zonder meer uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld. Er is daarom gekozen om het gebruik van het perceel te koppelen aan de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering. Op die manier is ook geborgd dat de kwaliteitsverbetering gerealiseerd is voor het bestemmingsplan wordt uitgevoerd.	

Instantie	Zienswijze	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor dit plan
		Daarnaast is de uitvoering van de kwaliteitsverbetering opgenomen in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten.	