

Zienswijzentabel ontwerpbestemmingsplan "De Welder 2"

In het kader van een ruimtelijke procedure van bestemmingsplan "De Welder 2" heeft het ontwerpbestemmingsplan van 31 maart tot en met 11 mei 2022 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Hilvarenbeek. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens sinds 31 maart 2022 digitaal raadpleegbaar via de www.ruimtelijkeplannen.nl

Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Hieronder worden deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan.

Nummer	Zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
GV 82676	1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.		
1.1	Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is kwaliteitsverbetering van het landschap vereist op grond van artikel 3.9 IOV, waarbij op grond van de regionale afspraken 1 % van de gronduitgifte zal moeten worden geïnvesteerd in het landschap. In het bestemmingsplan is weliswaar een beeldkwaliteitsplan opgenomen maar geen landschapsinpassingsplan.	Er is voor De Welder 2 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing bestaat uit een basis van robuuste singels rondom de erven voor een landschappelijke en biodiverse inpassing en bomenrijen die de dorpsafronding begeleiden. Hiertussen liggen wadi's met specifieke soorten beplanting, die tegen natte voeten kunnen. In het plan zijn belangrijke zichtlijnen opgehouden om de relatie met het aangrenzende agrarische landschap te behouden.	<i>Bijlagen</i> Het landschapsinpassingsplan wordt als bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. <i>Toelichting</i> Aan hoofdstuk 4.2 wordt op pagina 28 het volgende toegevoegd: Voor De Welder 2 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als bijlage 4 bij de toelichting is opgenomen. De landschappelijke inpassing bestaat uit een basis van robuuste singels rondom de erven voor een landschappelijke en bio-diverse inpassing en bomenrijen die de dorpsafronding begeleiden. Hiertussen liggen wadi's met specifieke soorten beplanting, die tegen natte voeten kunnen. In het plan zijn belangrijke zichtlijnen opgehouden om de relatie met het aangrenzende agrarische landschap te behouden. Het inrichtingsplan zorgt ervoor dat het woongebied op hoogwaardige wijze wordt aangesloten op het landschap. Uit de separate ruimtelijke onderbouwing voor Witvenstraat 23b blijkt een extra opgave voor € 8.850,- aan kwaliteitsverbetering van het landschap om extra bebouwing toe te staan. Deze opgave wordt ook meegenomen in de landschappelijke inpassing voor het gehele woningbouwplan voor De Welder 2.

			Er is een financiële onderbouwing gemaakt die inzicht geeft in de kosten die gemaakt moeten worden voor realisatie en instandhouding van het groen inrichtingsplan. De kosten hiervoor bedragen € 117.561,00. Dit omvat dus zowel de basisinspanning stedelijk groen als de kwaliteitsverbetering van het landschap conform de 1% regeling. Het bedrag voor de basisinvulling van minimaal € 63.000,-, het bedrag voor de kwaliteitsverbetering van het landschap ter waarde van minimaal € 40.950,- en het bedrag ter compensatie van extra bebouwing op de Witvenstraat 23b ter hoogte van € 8.850,-, gezamenlijk € 112.800,- wordt dus ruimschoots overschreden. Daarbij is nog niet eens rekening gehouden met de afwaardering van de gronden die in worden gezet voor de landschappelijke inpassing.
1.2	In de planregels wordt niet verwezen naar het beeldkwaliteitsplan en evenmin is er koppeling gelegd met de verplichting te voldoen aan kwaliteitsverbetering van het landschap (1 % van gronduitgifte).	Het beeldkwaliteitplan “De Welder 2, Haghorst” maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan “De Welder 2”. Dit beeldkwaliteitplan wordt ook apart vastgesteld door de gemeenteraad, om het als toetsingskader voor het plangebied te kunnen gebruiken bij de toekomstige aanvragen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen. Voor het borgen van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.	<i>Regels</i> Aan de regels wordt toegevoegd : <i>7.4.2. Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit</i> Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2). <i>Artikel 7.4 Specifieke gebruiksregels.</i> 7.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing. Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden voor wonen ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is toegestaan indien: - een landschappelijke inpassing is opgesteld; - de landschappelijke inpassing voldoet aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of de rechtsopvolger daarvan; - ten minste 1% van de grondopbrengsten dient te worden geïnvesteerd als landschappelijke inpassing;

			d. de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij naar rato de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd rekening houdende met de voortgang van de bouw van de woning(en) waarbij binnen 5 jaar na de realisatie van de woning(en) de landschappelijke inpassing naar rato gerealiseerd moet zijn.
1.3	In de Toelichting (blz. 23) is in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap aangegeven dat 1 % van gronduitgifte besteed moet worden. Een deel bestaat uit normaal stedelijk groen en een deel uit extra inspanningen. Waar deze verdeling vorm is gegeven is niet duidelijk.	Er is voor De Welder 2 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De extra inspanningen bestaan uit een basis van robuuste singels rondom de erven, die zorgen voor een landschappelijke en biodiverse inpassing, en bomenrijen die de dorpsafronding begeleiden. Er is een financiële onderbouwing gemaakt die inzicht geeft in het verschil tussen de basisinspanning en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.	<i>Toelichting</i> De toelichting wordt aangepast zoals weergegeven bij 1.1
1.4	De Toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan geeft een redenering die uitgaat van de groeninvesteringen in het woningbouwplan De Welder 1, dat wordt geëxtrapoleerd naar De Welder 2. Gelet op de beschikbare financiële middelen is aangegeven dat er ruimschoots wordt voldaan aan de hierboven beschreven basisinspanning. Dit is verder niet nader onderbouwd.	Zie beantwoording punt 1.3.	
1.5	Wij verzoeken de gemeente nader inzicht te geven in de verschillende bestemmingswaarden en oppervlakten om zodoende inzicht te krijgen in de (globale) totale uitgifteprijs en de manier waarop de gemeente de gevraagde minimale 1% daarvan investeert in kwaliteitsverbetering van het landschap. Zoals hierboven aangegeven gaat het hierbij niet om de groeninrichting van de wijk, maar om de manier waarop de woongebieden ingepast worden in het landschap.	Zie beantwoording punt 1.3.	

1.6	Rondom de woonbestemming is sprake van een 'agrarische bestemming' en een 'groenbestemming'. In het Beeldkwaliteitsplan is een beschrijving opgenomen onder 5. 'Buitenruimte', maar het is niet bekend binnen welke bestemming dit wordt vormgegeven. In dit verband is niet duidelijk hoe het Beeldkwaliteitsplan vertaling krijgt in het bestemmingsplan.	Het beeldkwaliteitplan wordt op verzoek van de welstandcommissie aangepast. De commissie heeft geconcludeerd dat het beeldkwaliteitplan nog te weinig houvast biedt, om de gewenste kwaliteit te kunnen bewerkstelligen. In de regels van het bestemmingsplan wordt een duidelijke koppeling gemaakt met het beeldkwaliteitplan. Hoofdstuk 5 "Buitenruimte" is vervangen door "Openbare ruimte en erfafscheidingen".	<i>Bijlage</i> Het beeldkwaliteitplan wordt aangepast zoals weergegeven in bijlage 1 bij de toelichting en bijlage 2 bij regels. <i>Regels</i> Aan artikel 7.4 wordt toegevoegd: <i>7.4.2. Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit</i> Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een woning wordt slechts verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2).
1.7	In de Toelichting (afbeelding blz. 27) is een visie geschetst voor de verdere ontwikkeling van de westkant van Haghorst, waarbij sprake zal moeten zijn van een zogenaamde landschappelijke buffer, ten behoeve van een stedelijke afronding aan deze zijde. Wij vragen ons af waarom dit onderdeel nog geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan en waarom de vereiste investering in het landschap niet aan deze zijde (deels) vorm gegeven zou kunnen worden.	De uitwerking van de sociaal-ruimtelijke visie van Haghorst is nog niet zo concreet uitgewerkt dat het onderdeel uit kan maken van het onderhavige bestemmingsplan "De Welder 2".	Dit leidt niet tot aanpassing van het plan.
1.8	In de IOV zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In artikel 3.42 lid 2 IOV zijn hiervoor voorwaarden opgenomen. Wij missen in de Toelichting een verantwoording waaruit blijkt op welke wijze optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie en op welke wijze rekening wordt gehouden met klimaatverandering. Wij verzoeken het plan op deze onderdelen nader te onderbouwen.	De paragraaf over de IOV van Noord Brabant (hoofdstuk 4.2), wordt aangevuld met de gevraagde verantwoording.	<i>Toelichting</i> Aan hoofdstuk 4.2 van de toelichting wordt toegevoegd: Maatregelen op het gebied van klimaat gaan van onderzoek en bewustwording naar uitvoeren en meer stimuleren. Er is vanuit de Regionale Energie- en Klimaatadaptatie Strategie (REKS) van Hart van Brabant een lokale vertaling van het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie in de REKS opgenomen. Daarnaast willen we in onze gemeente een groene, gezonde en veilige leefomgeving voor onze inwoners, bedrijven en gasten behouden en verder versterken. Onze ambitie is water robuust en klimaatbestendig zijn.

			Klimaatverandering en onze woningbouwambities zorgen voor druk op deze ambitie. Om wateroverlast door extreme neerslag in stedelijk gebied te verminderen laten we water zoveel mogelijk op de locatie zelf infiltreren, leggen we hemelwaterriolen aan die het overtollige hemelwater ondergronds bergen en infiltreren. Voor De Welder 2 is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, waarin biodiversiteit en waterberging een belangrijke rol spelen. De landschappelijke inpassing bestaat uit een basis van robuuste singels rondom de erven voor een landschappelijke en biodiverse inpassing en bomenrijen die de dorpsafronding begeleiden. Hiertussen liggen wadi's met specifieke soorten beplanting, die tegen natte voeten kunnen. Het inpassingsplan is opgesteld in overleg met de Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek en het lokale Biodiversiteitsteam. De gemeente Hilvarenbeek zet ook in op energieneutraal wonen door duurzaam en innovatief bouwen mogelijk te maken. De te realiseren woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, waardoor deze in de basis kunnen worden aangemerkt als voldoende duurzaam. Bij het opstellen van de Transitie Visie Warmte van de gemeente Hilvarenbeek is gekeken naar mogelijke warmtebronnen. Er zijn geen grote en direct koppelbare warmtebronnen (zoals restwarmte uit industriële processen) in Hilvarenbeek. De grootste kansen voor de toekomst in Hilvarenbeek liggen bij Thermische Energie Oppervlaktewater (TEO) en een bronnennet met warmte en koudeopslag (WKO). Voor de woningen in De Welder 2 worden de opties voor een warmtenet op Aquathermie uit het Wilhelminakanaal open gehouden. Het is wel de vraag of er voldoende woningen gerealiseerd worden om de benodigde kritische massa voor een warmtenet te behalen. Daarom wordt in eerste instantie een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de kansen voor een warmtenet. Mocht uit dit onderzoek blijken dat een warmtenet niet haalbaar is, dan word de woningen waarschijnlijk aangesloten op een individuele warmtevoorziening.
--	--	--	--

			Dit kan een luchtwarmtepomp zijn, maar door de ruime opzet van de straten is een bodemwarmtepomp (al dan niet klein-collectief) ook mogelijk. Een mogelijke tussenstap is de hybride warmtepomp waarmee 70-80% van het aardgasgebruik gereduceerd kan worden. Dit is echter in voorliggende planfase nog niet geconcretiseerd. In het kader van de Nationale Agenda Laadinfrastructuur, welke integraal onderdeel is van het nationale Klimaatakkoord, is in 2020 de Samenwerkingsregio Zuid opgericht. Deze samenwerking heeft geleid tot afspraken over het aanleggen van elektrische laadpalen (Vattenfal), waaraan gemeente Hilvarenbeek deelneemt. Naar aanleiding van deze afspraken heeft de gemeente Hilvarenbeek in 2021 en 2022 actief openbare laadpalen geplaatst. Sindsdien worden alleen nog laadpalen geplaatst, die zijn aangevraagd door bewoners. Dit principe heet Paal volgt Auto. Ook in De Welder 2 mogen bewoners een publieke laadpaal aanvragen volgens het principe <i>Paal volgt Auto</i>. Daarbij richten we nieuwbouwwijken zo in dat deze lopend en fietsend uitstekend begaanbaar zijn, wat uiteindelijk écht duurzaam is. <i>Deze zienswijze is gegrond en leidt deels tot aanpassing van het plan.</i>
Nummer	Zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
GV 82676	2. Anoniem		
2.1	Deze zienswijze is ingetrokken.		
Nummer	Zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing plan
GV 82676	3. Anoniem		
3.1	Deze zienswijze is ingetrokken.		

