



Tabel zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Hart van Haghorst'.

Zienswijzen bestemmingsplan	Standpunt gemeente
1. [REDACTED], d.d. 21 januari 2024 (ingekomen 21 januari 2024) (1012227) In het bestemmingsplan zijn meerdere multifunctionele ramen voorzien op de tweede verdieping, met ramen aan de kant van de Heibocht. Vanuit deze ramen kan men in de tuin van de indiener kijken. Indiener is van mening dat hierdoor de privacy wordt aangetast en dat dit leidt tot waardvermindering van de woning. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en de ruimtes met ramen aan de kant van de Heibocht te voorzien van andere vorm van lichtinval zoals dakramen. Indiener vreest voor overlast door de extra toename van verkeersdruk in de Ontginningsweg/Heibocht. Met name ten aanzien van de school en buitenschoolse opvang. Indiener stelt voor om een deel van de voorziene woningbouw te verplaatsen naar de parkeerplaats tegenover de ingang van de kerk, en de voorziene parkeerplaats te verplaatsen naar de andere zijde van de Sint Josephstraat. Hierdoor kunnen ouders hun kinderen veilig ophalen en afzetten en ontstaat minder verkeersdruk in de Heibocht. In het plan is voorzien dat de Heibocht wordt doorgetrokken naar de Emmastraat. Hierdoor zullen de verkeersbewegingen in de nu doodlopende, smalle straat gaan toenemen. Indiener verzoekt om de bocht aan het einde van de Ontginningsweg te verbreden in de richting van het nieuwe MFA. In verband met de onoverzichtelijke bocht en het uitrijden van de auto's uit de garages aan de Ontginningsweg 2 en 4 is tevens ons verzoek om de eenrichting te starten vanaf de Emmastraat.	Het bestemmingsplan maakt de toekomstige bebouwing van onder andere de multifunctionele accommodatie (hierna MFA) mogelijk. Het bestemmingsplan gaat echter niet over de definitieve inrichting van het gebouw of over de gevelopeningen. We nemen deze zienswijze mee in de verdere uitwerking van het plan en zullen zoveel als mogelijk rekening houden met de privacy van indiener. De wegen hebben voldoende capaciteit om de toename in verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Het verplaatsen van de woningbouw kan mogelijk onnodige oversteekbewegingen voorkomen, maar is ongewenst vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijke optiek. Vanuit dat oogpunt leidt dit punt niet tot aanpassingen van het ontwerp bestemmingsplan. Gelet op het wegprofiel van de straat Heibocht en om een verkeersveilige verkeersafwikkeling mogelijk te maken, is het voornemen om eenrichtingsverkeer in te stellen. Hierover zal te zijner tijd een verkeersbesluit worden genomen en een omgevingsdialoog worden gevoerd. Door binnen de bestemming "Maatschappelijk" wegen, voet- en fietspaden toe te staan, kunnen we de straat Heibocht verbreden in de richting van het

	nieuwe MFA. Daarmee wordt een verkeersveilige en overzichtelijke situatie gerealiseerd. >> zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan: Regels: Artikel 5 Maatschappelijk Toevoegen 5.1 onder g.: Wegen en voet- en fietspaden Overige artikelen worden doorgenummerd.
2. [REDACTED], d.d. 6 februari 2024 (ingekomen 6 februari 2024) (1012944) Indiener betwijfelt of de goothoogte, het aanzicht en de rooilijnen van de beoogde tweekappers passend zijn in het straatbeeld van de Emmastraat. Alle overige huizen in de Emmastraat zijn lage bungalows. Indiener vindt het goed om te zien dat het groen aan de Emmastraat ingetekend blijft.	Het betreft een locatie waar alle bebouwing vervangen wordt door nieuwbouw, die het nieuwe dorpshart van Haghorst gaat representeren. Haghorst bestaat uit een afwisseling van laagbouw (woningen in 1 laag met kap, goothoogte tussen de 3 en 4 m) en woningen in 2 lagen met kap en gothoogten variëren bij deze woningen in 2 bouwlagen tussen 4,5 en 6 m. Vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt is het logisch als de bebouwingsdichtheid in een centrum/dorpshart hoger is dan het woongebied eromheen (opbouw van buiten naar binnen) en dus dat de nieuwe bebouwing in het Hart van Haghorst gemiddeld wat hoger is dan de bebouwing in de omliggende woongebieden. In de bestaande situatie is er overwegend sprake van laagbouw aan de Emmastraat. Het onderscheid tussen dorpshart en woongebied wordt in de bestaande situatie gemaakt doordat er niet-woonfuncties aan de zijde van het dorpshart liggen.

	Deze niet-woonfuncties komen in de toekomstige situatie verder van de Emmastraat te liggen en de nieuwe woningen aan de noordzijde van de Emmastraat gaan dan de overgang naar het Hart van Haghorst markeren. De bestaande gymzaal De Buitelaar aan de Emmastraat is met een goothoogte van ca. 6,6 m hoger dan de, in het ontwerpbestemmingsplan 'Hart van Haghorst' toegestane, goothoogte van 6 m voor de woningen. Een andere reden om in het Hart van Haghorst in een hogere dichtheid te bouwen dan in de omringende woongebieden, is dat vanuit het overheidsbeleid zorgvuldig ruimtegebruik wordt voorgestaan. Bij laagbouw is een groter oppervlak per woning nodig en kunnen dus minder woningen worden gerealiseerd op een plek waar een hogere dichtheid vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijke optiek logisch is. >> zienswijze is ontvankelijk maar leidt niet tot aanpassing van het plan
3. [REDACTED], d.d. 3 februari 2024 (ingekomen 3 februari 2024) (1012826) Op dit moment is er, behalve vanuit de begane grond van Den Deel, geen zicht/inkijk op de percelen van de indiener. In het ter inzage liggende bestemmingsplan zijn achter en naast onze percelen woningen gepland over ten minste 2 bouwlagen. Dit betekent inkijk op de percelen van indiener vanuit de eerste en eventueel hogere etages van die woningen. Indiener vreest dat dit een grote inbreuk geeft op diens privacy. Indiener verzoekt derhalve om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat wordt gewaarborgd dat er vanuit de eerste en hogere etages van de betreffende woningen geen rechtstreeks uitzicht is op diens percelen. De Heibocht is nu een doodlopende weg voor wat betreft het gemotoriseerde verkeer. In het ter inzage liggende bestemmingsplan is hier nu een doorgaande weg opgenomen. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen sterk toenemen. Indiener verzoekt om het	Voor de beantwoording het eerste punt van deze zienswijze, verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 1. Een doodlopende structuur is niet wenselijk voor de doorstroom van het verkeer. Voor de beantwoording van het tweede punt van deze zienswijze, verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 1.

bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er ter plaatse geen doorgaand verkeer mogelijk is. Aan de achterzijde van indieners perceel is nu alleen een achteruitgang, welke rechtstreeks te bereiken is via een poort. In het bestemmingsplan zijn hier parkeerplaatsen gepland. Indiener vreest dat dit leidt tot gevaarlijke situaties maar ook voor extra overlast en is daarnaast ook een grote inbreuk op diens privacy.	Bij de uitwerking van het plan wordt ook gekeken naar de juiste invulling van de openbare ruimte zodat het perceel van indiener veilig toegankelijk is. >> zienswijze is ontvankelijk maar leidt niet tot aanpassing van het plan
4. [REDACTED], d.d. 2 februari 2024 (ingekomen 2 februari 2024) (1012822) Op dit moment is er, behalve vanuit de begane grond van Den Deel, geen zicht/inkijk op de percelen van de indiener. In het ter inzage liggende bestemmingsplan zijn achter en naast onze percelen woningen gepland over ten minste 2 bouwlagen. Dit betekent inkijk op de percelen van indiener vanuit de eerste en eventueel hogere etages van die woningen. Indiener vreest dat dit een grote inbreuk geeft op diens. Indiener verzoekt derhalve om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat wordt gewaarborgd dat er vanuit de eerste en hogere etages van de betreffende woningen geen rechtstreeks uitzicht is op diens percelen. De Heibocht is nu een doodlopende weg voor wat betreft het gemotoriseerde verkeer. In het ter inzage liggende bestemmingsplan is hier nu een doorgaande weg opgenomen. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen sterk toenemen. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er ter plaatse geen doorgaand verkeer mogelijk is. Aan de achterzijde van indieners perceel is nu alleen een achteruitgang, welke rechtstreeks te bereiken is via een poort. In het bestemmingsplan zijn	Voor de beantwoording van deze zienswijze, verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 3.

hier parkeerplaatsen gepland. Indiener vreest dat dit leidt tot gevaarlijke situaties, extra overlast en inbreuk op diens privacy.	>> zienswijze is ontvankelijk maar leidt niet tot aanpassing van het plan
5. [REDACTED], d.d. 7 februari 2024 (ingekomen 7 februari 2024) (1013009) In het plan wordt het bouwvlak strak omkaderd. Indiener ziet hier liever een flexibel bouwblok zodat nog met het gebouw geschoven kan worden. In het plan worden vaste hoogtes voor goot en dak aangegeven. Indiener ziet liever flexibele hoogtes om maatwerk te kunnen leveren om een gebouw zo multifunctioneel mogelijk te maken. Indiener stelt dat voor het gebruik van de multifunctionele ruimtes een uitgebreide horecabestemming nodig is, zodat er bijvoorbeeld ook in de gymzaal evenementen mogelijk zijn. Daarnaast stelt indiener dat het horecagedeelte een vergunning in de hoogste categorie dient te krijgen. Indiener stelt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend moet worden naar de werkelijke situatie. Volgens indiener moet gerekend worden met vier lokalen van 30 leerlingen. Daarnaast dient volgens indiener rekening gehouden te worden met het feit dat kinderen niet meer twee keer per dag gebracht en gehaald hoeven te worden door het continuurooster en komen er steeds meer kinderen uit de naburige wijken Welder 1 en 2.	Naar aanleiding van deze zienswijze hebben we gekeken hoe het opgenomen bouwblok kan worden verruimd om beter aansluiting te vinden bij de uiteindelijke invulling van de MFA. Hierdoor ontstaat meer flexibiliteit. In het bestemmingsplan zit een algemene afwijkingsregels (artikel 14), waarmee het bevoegd gezag 10% kan afwijken van de gegeven maten, afmetingen en percentages, mits dit uit een oogpunt van architectuur en/of constructie noodzakelijk is. Bij een verzoek om omgevingsvergunning kan, indien nodig, onderbouwd verzocht om deze afwijkingsregel toe te passen. De hoogtes in het bestemmingsplan worden niet verruimd. Aan de hand van deze zienswijze wijzigen we de bestemming “Maatschappelijk”, vergelijkbaar met de mogelijkheden met de huidige categorie. Binnen de bestemming Maatschappelijk is het mogelijk om evenementen te organiseren in de gymzaal met bijbehorende horeca. De berekening zoals deze in de toelichting van het bestemmingsplan is weergegeven, is uitgegaan van een worst-case scenario. Daarbij is er voldoende parkeercapaciteit voor alle functies. De daadwerkelijke invulling van de MFA is daarmee geborgd.

Indiener stelt dat het plan voor de woningbouw is ingetekend zonder er ook verkeerstechnisch naar te kijken. Indiener denkt dat hier nog een keer goed naar gekeken moet worden en dan met name het verkeer bij de Heibocht, waar de weg ook rechtdoor getrokken kan worden.

Ook vraagt indiener of er nogmaals gekeken kan worden waar de kiss and ride zone het best gerealiseerd kan worden. De Sint Josephstraat blijft een drukke weg en ook daar zou het goed zijn nog eens te kijken hoe die het veiligst kan worden ingericht.

In het plan wordt Ontginningsweg 32 nog aangegeven als veehouderij. Deze zou echter gesaneerd zijn met hulp van Ruimte voor Ruimte.

Voor de beantwoording van dit punt van de zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 1.

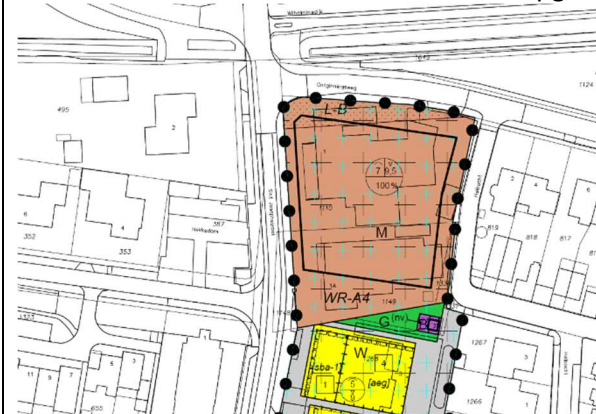
Bij de verdere uitwerking van het MFA gaan we kritisch kijken naar het halen en brengen van de kinderen zodat een verkeersveilige afwikkeling gewaarborgd is. Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om het halen en brengen op een verkeersveilige manier af te wikkelen.

Dit punt is juist. Het plan Ontginningsweg 32, Haghorst is vastgesteld 20-04-2023 en inmiddels onherroepelijk. Dit wordt aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

>> zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen betreffen:

Verbeelding:

Het bouwblok van de MFA wordt ruimer opgenomen op de verbeelding.



	<u>Regels</u> Artikel 5 Maatschappelijk Wijzigen 5.1 onder b. Horeca ten hoogste categorie 1 <u>In</u> Horeca ten hoogste categorie 4 <u>Toelichting:</u> Pagina 38 wordt het kaartje waarop de Veehouderijbedrijven in de omgeving zijn weergegeven, geactualiseerd.
--	--

Ambtshalve wijzigingen

1. Begripsbepaling 1.36 Horecabedrijf

De begripsbepaling 1.36 horecabedrijf bevat een omissie en wordt aangepast overeenkomstig begripsbepaling Horecabedrijf opgenomen in de kernen.

1.36 horecabedrijf:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of geringe etenswaren voor het al dan niet gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, nader te onderscheiden in:

horecabedrijf categorie 1

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden voor de consumptie ter plaatse en het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken), zoals een hotel of pension;

horecabedrijf categorie 2

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken), en dat overdag en in de avonduren geopend kan zijn, zoals een restaurant;

horecabedrijf categorie 3

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide geringe etenswaren (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van veelal alcoholvrije dranken) en dat zowel overdag als in de avonden geopend kan zijn, zoals een lunchroom, cafetaria, shoarmazaak;

horecabedrijf categorie 4

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van geringe etenswaren) en het ten gehore brengen van muziek en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet incidenteel met levende muziek gecombineerd en dat in de avond en het begin van de nacht geopend kan zijn, zoals een (eet)café, feestzaal;

horecabedrijf categorie 5

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en het ten gehore brengen van muziek en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet incidenteel met levende muziek gecombineerd en dat aan het eind van de avond en een groot gedeelte van de nacht geopend kan zijn, zoals een discotheek;

2. De P.M. posten in het ontwerp bestemmingsplan zijn aangevuld.

Dit betreft een uitwerking van verschillende onderzoeken en milieuaspecten, te weten:

- Bodemonderzoek
- Paragraaf externe veiligheid is aangepast a.d.h.v. vooroverlegreactie OMWB en Brandweer;
- Akoestisch onderzoek inrichtingen
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is aangepast a.d.h.v. een vooroverlegreactie
- Stikstof geactualiseerd/uitgevoerd
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. is toegevoegd.

3. Beeldkwaliteitsplan toevoegen als bijlage bij de regels en toelichting.

Regels: Artikel 11 Algemene bouwregels

Toevoegen artikel 11.1 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of voor het bouwen van woningen, wordt slechts verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 2.