

Nota van beantwoording zienswijzen Ontginningsweg 32, Haghorst

In het kader van de ruimtelijke procedure van het ontwerpbestemmingsplan “Ontginningsweg 32, Haghorst”, zijn hieronder de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 4 augustus tot en met 14 september 2022.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Provincie Noord-Brabant (d.d. 12 september 2022)	
1.1	Ruimte- voor- ruimte woningen moeten worden gesitueerd binnen een bebouwingsconcentratie op grond van artikel 3.78 lid 3 en artikel 3.79 IOV. Volgens artikel 1.1 van de IOV betreft een bebouwingsconcentratie, een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Van geen van allen is hier sprake.	Op basis van artikel 3.79 lid 1 sub b van de IOV is een van de voorwaarden voor een RvR-kavel dat deze gelegen moet zijn op een aanvaardbare locatie als bedoeld in art. 3.78 lid 3 van de IOV. In dat derde lid staat dat er sprake is van een aanvaardbare locatie als de woning gelegen is in (a) een bebouwingsconcentratie of (b) de ontwikkeling een logische afronding is van een Stedelijk gebied of bebouwingsconcentratie. Het stedelijke gebied van de kern Haghorst kent aan de drie overige zijden van de kern een subtile overgang naar het landelijk gebied. Zowel ten westen aan de Witvenstraat en ten zuiden aan de Sint Josephstraat liggen buiten de kern diverse woonbestemmingen die langzaam in dichtheid afnemen voordat men daadwerkelijk in het landelijk gebied arriveert. Ditzelfde geldt eveneens voor de noordelijke ontsluiting aan de overkant van het kanaal. Alleen de oostelijke ontsluiting aan de Ontginningsweg gaat vrij plots over naar een landelijk gebied. Met dit planvoornemen vindt dus een logische afronding van het stedelijk gebied plaats door deze in lijn te brengen met het bebouwingsbeeld in de overige vier windrichtingen. Zienswijze ongegrond. <u>Voorgestelde wijziging</u> Na overleg tussen provincie en gemeente in november 2022 is voorgesteld om zowel in het besluit als de Toelichting op het bestemmingsplan Ontginningsweg 32 op te nemen dat de gemeenteraad de planlocatie nadrukkelijk ziet als een logische afronding van het huidige stedelijk gebied als bedoeld in 3.78 lid 3 van

de Interim omgevingsverordening ruimte. Tevens wordt nadrukkelijk uitgesproken dat zij dit dan ook niet beschouwen als het ontstaan van een nieuw bebouwingslint of een nieuwe bebouwingsconcentratie in het landelijk gebied. Daarmee de grootste zorg van de provincie Noord-Brabant (een aanzet tot verstedelijking) te ondervangen.

Daarnaast zijn wij uitgegaan van Ruimte voor Ruimte op het voormalig agrarische bedrijfsperceel. Op het meest oostelijke gedeelte van het perceel staat een schuur. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling is om de bestaande bebouwing die nu ver van de huiskavel af ligt te slopen en de nieuwbouw veel dichterbij de bestaande/te handhaven bebouwing (bestaande woning) te realiseren. Hierdoor wordt meer openheid gecreëerd en hierdoor betere aansluiting wordt gecreëerd op het bestaande lint.



1.2	“De splitsing van de voormalige boerderij geschiet op grond van art. 3.69 sub c IOV. Voorwaarden hiervoor zijn dat de voormalig boerderij cultuurhistorisch waardevol is en de splitsing bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Om te kunnen toetsen of de splitsing bijdraagt aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden hebben wij tekeningen (historische, bestaande, toekomstige) en aanzichten nodig, zodat we een beeld krijgen welke cultuurhistorische waarden er worden behouden en welke worden hersteld.”	De splitsing geschiedt inderdaad op basis van artikel 3.69 sub c IOV. Dit artikel is echter niet bedoeld om per cultuurhistorische waardevol onderdeel van de bebouwing te bepalen hoe de splitsing van het object/de bebouwing bijdrage levert aan het herstel en/of behoud van de losse, waardevolle aspecten. De splitsing van de bebouwing draagt in algemene zin bij aan het behoud van het cultuurhistorisch waardevol object in zijn geheel, door als realistischer economische drager (twee huishoudens) te functioneren. Dit borgt het voortbestaan van het cultuurhistorische waardevol object als geheel. Zienswijze ongegrond.
2	Waterschap De Dommel (d.d. 25 juli 2022)	
2.1	Op Blz. 30 wordt het op 18 december 2015 vastgestelde Provinciaal Milieu en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) genoemd. De provincie Noord-Brabant heeft nieuw beleid. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 is vervangen door Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027. Graag in dit plan het juiste beleid opnemen en het oude verwijderen.	Aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.
2.2	Op Blz. 31 wordt het waterbeheerplan 'Waardevol Water' 2016-2021 genoemd als meest recente waterschapsbeleid. Vanaf 1 januari 2022 geldt ons nieuwe Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee willen we de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Ik vraag u om de waterparagraaf aan te passen en aandacht te besteden aan het WBP5. Beschrijf daarbij ook op welke manier het plan rekening houdt met dit nieuwe waterbeleid.	Aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.
3	Ambtshalve wijzigingen	
		Aan het beeldkwaliteitsplan wordt nog toegevoegd dat de Ruimte voor Ruimte woningen moeten aansluiten bij de cultuurhistorische waarden van de boerderij.