

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Witvenstraat ongenummerd (naast nr. 29), Haghorst

In het kader van de ruimtelijke procedure van het ontwerpbestemmingsplan “Witvenstraat ong. (naast nr. 29), 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 16 maart tot en met 26 april 2023.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Bewoners [...]	
1.1	De planlocatie voldoet volgens indieners niet aan de criteria voor het realiseren van een ruimte voor ruimte-kavel, zoals in artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De locatie ligt niet in een bebouwingsconcentratie en de ontwikkeling geeft geen logische afronding van het stedelijk gebied. Daarnaast is er geen sprake van een locatie in de kernrandzone, een bebouwingscluster of een bebouwingslint waardoor geen sprake is van “aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek” van de aanwezige bebouwing in de Witvenstraat.	Artikel 3.79 lid 1 onder b van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov) geeft de mogelijkheid om een ruimte voor ruimte-woning te bouwen in een bebouwingsconcentratie. De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid. In de begripsbepaling van de lov staat dat een bebouwingsconcentratie een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster is. De planlocatie ligt op basis van gemeentelijk beleid in de kernrandzone van Haghorst. Dit is zichtbaar in de gemeentelijke beleidsstukken ‘Visie Ruimte voor ruimte’ en de ‘Structuurvisie Hilvarenbeek’. Hier wordt de kernrandzone visueel afgebeeld en te zien is dat onderhavige locatie daarbinnen valt. In de Visie Ruimte voor ruimte staat dat woningbouw in de kernrandzone overwogen kan worden, mits dit gelegen is binnen een bestaand erf. Verder is in het gemeentelijke beleidsdocument ‘Sociaal-ruimtelijke visie Haghorst’ te zien dat het plangebied binnen het woon-werklandschap van Haghorst ligt. De visie beschrijft dat binnen het woon-werklandschap kleinschalige woningbouwontwikkelingen denkbaar zijn. Onderhavig initiatief betreft een locatie in de kernrandzone én het woon-werklandschap van Haghorst en ligt binnen een bestaand erf. De planlocatie voldoet dus aan de criteria voor het realiseren van een ruimte voor ruimte-kavel.

		De onderbouwing is in paragraaf 3.8.8 van de toelichting verduidelijkt. >> Deze zienswijze geeft <u>wel</u> aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	Een toename van de bebouwing direct aan de Witvenstraat, naast of tussen de bestaande bebouwing, staat volgens indieners haaks op de ideeën zoals omschreven in de Sociaal Ruimtelijke visie Haghorst.	In de 'Sociaal-ruimtelijke visie Haghorst' is te zien dat het plangebied binnen het woon-werklandschap van Haghorst ligt. De visie beschrijft dat binnen het woon-werklandschap kleinschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn. Het beleid geeft aan dat op de erven vrijstaande woningen geplaatst kunnen worden, maar dat ook rijwoningen en twee-onder-één kap woningen inpasbaar zijn. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.3	De Witvenstraat ligt in het oude ontginningslandschap en heeft een specifiek karakter met weinig bebouwing en ruim zicht op het omliggende landschap. Door de open ruimtes tussen de bestaande bebouwing aan te merken als bouwlocaties wordt het ruimtelijk karakter van het landschap aangetast.	De locatie voorziet enkel in de toevoeging van één extra woning op een bestaand woonperceel. De locatie van de beoogde woning heeft al de bestemming 'wonen' en ligt binnen een bestaand erf. Niet alle open ruimtes aan de Witvenstraat kunnen aangemerkt worden als bouwlocaties. Woningen zijn enkel mogelijk indien gelegen in de kernrandzone van Haghorst, mits gelegen binnen een bestaand erf. Uiteraard moet er binnen het bestaand erf voldoende fysieke ruimte zijn om een woning te realiseren. Op onderhavige locatie is dat het geval. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.4	Indieners achten de ontwikkeling van een woning middels de ruimte voor ruimte-regeling op de planlocatie in dit gebied niet passend o.b.v. de provinciale verordening, gemeentelijke ruimte voor ruimte-visie en sociale dorpsvisie.	Zie hiervoor de reactie onder 1.1. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.5	Het perceel is eigendom van de initiatiefnemers sinds 9 november 2020. Bij verkoop van de woning aan de Witvenstraat 29 in december 2020 is het perceel kadastraal gesplitst. Genoemde datum ligt na het raadsbesluit van september 2020 waarin de sociaal ruimtelijke visie Haghorst is besproken en van kanttekeningen is voorzien.	Het splitsen van een perceel staat volledig los van een ruimtelijke procedure of het vaststellen van beleid door de gemeente. Het staat eenieder vrij om op elk moment een perceel te splitsen en vervolgens te verkopen.

		>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.6	In het raadsvoorstel van september 2020 onder 2.1 'Woon-werklandschap' staat dat om grondspeculatie tegen te gaan, een strakke begrenzing van de zone niet aan te raden is. Ook staat er dat een structuurvisie en/of een bestemmingsplan op dit moment niet nodig en dus af te raden is.	Met een bestemmingsplan of structuurvisie werd bedoeld een totale herziening van het gebied, in de vorm van een bestemmingsplanprocedure of nieuwe structuurvisie. Dit is een zware procedure en werd niet noodzakelijk geacht, omdat de 'Sociaal-ruimtelijke visie Haghorst' de kaders voldoende vastlegt. Op dit moment wordt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk geacht, op basis van de visie. Hiervoor is het noodzakelijk om enkel het bestemmingsplan ter plaatse te herzien. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.7	Indieners maken kenbaar bang te zijn voor een precedentwerking voor de beoordeling van toekomstige ontwikkelingen in het woon-werklandschap. Indieners stellen dat een toename van grondspeculatie door het inzetten van ruimte voor ruimte-titels door de grondeigenaren van de percelen direct grenzend aan de Witvenstraat zeker niet ondenkbaar is.	Enkel in specifieke gevallen kan in de kernrandzone woningbouw worden overwogen. Er moet sprake zijn van een bebouwingsconcentratie en voldoende fysieke ruimte op een bestaand erf om een woning toe te voegen. In onderhavige situatie is sprake van een bebouwingsconcentratie op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, want gemeentelijk beleid beschrijft dat de locatie is gelegen in de kernrandzone van Haghorst. Ook is er sprake van een bestaand erf met voldoende fysieke ruimte om een woning toe te voegen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.8	Volgens indieners wordt het aanzicht in de straat aangetast.	Het initiatief betreft de bouw van slechts één woning. Bij het ontwerp van de woning wordt aangesloten bij de bestaande woningen in de omgeving. Daarnaast is conform het provinciaal beleid voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke kwaliteitsverbetering. De woning wordt daarom landschappelijk ingepast door het aanplanten van een hoogstam

		fruitboomgaard, een vrijgroeïende haag, knotwilgen en diverse bomen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.9	Volgens indieners wordt het uitzicht aangetast en neemt overlast toe.	Het bestemmingsplan onderbouwt dat er geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Het plangebied is daarnaast in de huidige situatie al in gebruik als tuin. Dit gebruik brengt eveneens potentieel geluid met zich mee. Daarbij kan een vrij uitzicht naar het achterliggende landschap nu ook niet gegarandeerd worden, omdat het de eigenaar vrij staat diverse soorten beplanting aan te planten. Tenslotte wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
2	Bewoners [...]	
2.1	Zie zienswijze nummer 1.1	Zie zienswijze nummer 1.1
2.2	Zie zienswijze nummer 1.2	Zie zienswijze nummer 1.2
2.3	Zie zienswijze nummer 1.3	Zie zienswijze nummer 1.3
2.4	Zie zienswijze nummer 1.4	Zie zienswijze nummer 1.4
2.5	Zie zienswijze nummer 1.5	Zie zienswijze nummer 1.5

2.6	Zie zienswijze nummer 1.6	Zie zienswijze nummer 1.6
2.7	Zie zienswijze nummer 1.7	Zie zienswijze nummer 1.7
3	Bewoners [...]	
3.1	Volgens huidige regelgeving is de planlocatie volgens indiener geen geschikte locatie voor de nieuw te bouwen woning. Bebouwing neemt toe in plaats van af. Het toevoegen van landschappelijke inpassing zorgt meer voor een verstoring van het open landschap dan dat het iets toevoegt aan omgevingskwaliteit.	Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid en regelgeving is een woning op deze locatie denkbaar. Het plangebied is in de huidige situatie al in gebruik als tuin. Een vrij uitzicht naar het achterliggende landschap kan nu ook niet gegarandeerd worden, omdat het de eigenaar vrij staat diverse soorten beplanting aan te planten. Daarnaast is conform het provinciaal beleid voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke kwaliteitsverbetering. De woning wordt daarom landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. De positionering en de soortkeuze zorgen voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.2	De woning op deze locatie sluit niet aan bij de ideeën voor het woon-werklandschap. In het uitvoeringsplan van de Sociaal Ruimtelijke visie Haghorst wordt een impressie gegeven van mogelijke bebouwingsclusters. Er zijn geen clusters ingetekend tussen of naast de bestaande woningen aan de Witvenstraat.	In bijlage B van de 'Sociaal-ruimtelijke visie Haghorst' zijn de bebouwingsclusters duidelijk ingetekend en omkaderd. Het plangebied ligt binnen één van de bebouwingsclusters. De visie beschrijft dat op de erven vrijstaande woningen geplaatst kunnen worden maar ook rijwoningen en twee-onder-één kap woningen. In onderhavige situatie wordt één vrijstaande woning ingepast aan de Witvenstraat. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.3	De Witvenstraat is een straat met weinig bebouwing. Indiener geeft aan dat het een mooi, open landschap is. Het zou slecht zijn voor recreatie en de natuur als de bebouwing langs de Witvenstraat dichter wordt.	In onderhavige situatie wordt één vrijstaande woning landschappelijk ingepast aan de Witvenstraat. Dit gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse. Het is niet

		aannemelijk dat de toevoeging van deze woning leidt tot een verslechtering van recreatiemogelijkheden. De locatie van de beoogde woning heeft al de bestemming 'wonen' en ligt binnen een bestaand erf. Niet alle open ruimtes aan de Witvenstraat kunnen aangemerkt worden als bouwlocaties en dus zal een verdere verdichting op grote schaal niet zomaar plaatsvinden. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
3.4	Zie zienswijze nummer 1.6	Zie zienswijze nummer 1.6
3.5	Zie zienswijze nummer 1.7	Zie zienswijze nummer 1.7
4	Bewoners [...]	
4.1	Indieners maken kenbaar bang te zijn voor een precedentwerking als dit bestemmingsplan vastgesteld wordt. Indiener versterkt dit argument door te stellen dat er nog 3 andere percelen zijn waar eenzelfde situatie gecreëerd kan worden op basis van dezelfde grondslag. Initiatiefnemer vreest tevens voor het toevoegen van meerdere woningen aan de Witvenstraat omdat het er in de toekomst uit kan zien als bebouwde kom.	Enkel in specifieke gevallen kan in de kernrandzone woningbouw worden overwogen. Er moet sprake zijn van een bebouwingsconcentratie en voldoende fysieke ruimte op een bestaand erf om een woning toe te voegen. In onderhavige situatie is sprake van een bebouwingsconcentratie op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, want gemeentelijk beleid beschrijft dat de locatie is gelegen in de kernrandzone van Haghorst. Ook is er sprake van een bestaand erf met voldoende fysieke ruimte om een woning toe te voegen. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4.2	Zie zienswijze nummer 1.5	Zie zienswijze nummer 1.5

4.3	Zie zienswijze nummer 1.7	Zie zienswijze nummer 1.7
4.4	Indieners stellen dat de locatie niet ligt in een bebouwingsconcentratie en evenmin in de kernrandzone van Haghorst. Hierbij wordt de link gelegd met de Interim Omgevingsverordening van Noord-Brabant.	De locatie ligt in een bebouwingsconcentratie op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid. Een bebouwingsconcentratie is namelijk een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. De planlocatie ligt in de kernrandzone van Haghorst. De kernrandzone wordt in de gemeentelijke beleidsstukken 'Visie Ruimte voor ruimte' en de 'Structuurvisie Hilvarenbeek' visueel afgebeeld en te zien is dat onderhavige locatie daarbinnen valt. In de Visie Ruimte voor ruimte staat dat woningbouw in de kernrandzone overwogen kan worden, mits dit gelegen is binnen een bestaand erf. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4.5	Volgens indieners is het bestemmingsplan in strijd met het vigerend bestemmingsplan Buitengebied, structuurvisie buitengebied Hilvarenbeek en de Sociaal Ruimtelijke visie Haghorst omdat daar volgens indieners staat dat aandacht voor behoud van openheid belangrijk is, toename van bouwmassa voorkomen moet worden, een ruimte voor ruimte-kavel enkel mogelijk is in een bebouwingsconcentratie en de Witvenstraat benoemd is als 'landschapsverbinder' en daarmee een ruimtelijk visuele relatie met het landschap heeft, de straat een recreatieve functie heeft en onderdeel is van een wandel- en fietsroute.	De locatie van de beoogde woning heeft al de bestemming 'wonen' en ligt binnen een bestaand erf binnen een bebouwingsconcentratie/kernrandzone. Niet alle open ruimtes aan de Witvenstraat kunnen aangemerkt worden als bouwlocaties en dus zal een verdere verdichting op grote schaal niet zomaar plaatsvinden. Daarmee is er voldoende aandacht voor het behoud van openheid en blijft de Witvenstraat een landschapsverbinder. Het is niet aannemelijk dat de toevoeging van één woning leidt tot een verslechtering van recreatiemogelijkheden. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4.6	Volgens indieners is het bouwvolume van 750 m ³ ruim groter dan andere woningen in de buurt en past de woning niet in het straatbeeld en op het perceel.	In onderhavige situatie wordt één vrijstaande woning landschappelijk ingepast aan de Witvenstraat. Dit gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap ter plaatse. Een bouwvolume van 750 m ³ is een standaardmaat voor ruimte voor ruimte-woningen. Dit wordt als passend gezien voor een vrijstaande woning in het buitengebied.

		Planologisch gezien mogen vrijwel alle (bedrijfs)woningen in het buitengebied van Hilvarenbeek conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' een maximale inhoudsmaat hebben van 750 m³. Er is daarnaast voldoende fysieke ruimte op het perceel om een woning van 750 m³ te realiseren. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4.7	Indieners stellen dat een ruimte voor ruimte-kavel van toepassing in het landelijke gebied kan zijn indien sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit, een goede landschappelijke inpassing en geen aanzet geeft tot een stedelijke ontwikkeling. Volgens indieners is dit niet aan de orde en staat de ontwikkeling haaks op de Sociaal-Ruimtelijke visie Haghorst. Indieners stellen dat door open ruimtes tussen de bestaande bebouwing aan te merken als bouwlocaties, het ruimtelijk karakter van het landschap negatief wordt aangetast. Er is volgens indieners aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.	Conform het provinciaal beleid is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke kwaliteitsverbetering. De woning wordt daarom landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. De positionering en de soortkeuze zorgen voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse. In onderhavige situatie is er sprake van het realiseren van één ruimte voor ruimte-woning. Op basis van jurisprudentie wordt aangenomen dat dit aantal niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4.8	In de toelichting in paragraaf 4.3 wordt gesproken over een woonhuis met een oppervlakte van 100 m². Indien op deze oppervlakte een huis wordt gebouwd van 750 m³, is dit volgens indieners een ontzettend hoog huis. Dit is niet passend in het straatbeeld en op het perceel.	In de regels van het bestemmingsplan zijn de maximale goot- en bouwhoogtes vastgelegd op respectievelijk 6 en 10 meter. Dit komt overeen met de andere planologische bouw mogelijkheden in het buitengebied van Hilvarenbeek. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
4.9	In de toelichting in paragraaf 4.7 wordt benoemd dat er in beginsel sprake is van behoud van het huidige bosplantsoen. Volgens indieners zal het perceel echter niet meer in de oorspronkelijke staat zijn zoals het als tuin was bij huisnummer 29 met 7 grote bomen, omdat daar geen ruimte voor zal zijn naast de bouw van een woonhuis.	Er is geen specifieke ambitie om het perceel in de toekomst in de oorspronkelijke staat te laten verkeren. Wel blijft de strook bosplantsoen in beginsel behouden. Conform het provinciaal beleid is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke kwaliteitsverbetering. Deze woning wordt daarom landschappelijk

		ingepast met streekeigen beplanting. De positionering en de soortkeuze zorgen voor een kwaliteitsverbetering ter plaatse. In het landschappelijk inpassingsplan zijn eveneens minstens 7 bomen ingetekend. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5	Bewoners [...]	
5.1	Zie zienswijze nummer 1.1	Zie zienswijze nummer 1.1
5.2	Zie zienswijze nummer 1.2	Zie zienswijze nummer 1.2
5.3	Zie zienswijze nummer 1.3	Zie zienswijze nummer 1.3
5.4	Zie zienswijze nummer 1.4	Zie zienswijze nummer 1.4
5.5	Zie zienswijze nummer 1.5	Zie zienswijze nummer 1.5
5.6	Zie zienswijze nummer 1.6	Zie zienswijze nummer 1.6
5.7	Zie zienswijze nummer 1.7	Zie zienswijze nummer 1.7
5.8	In de paragraaf bedrijven en milieuzonering in de toelichting is vergeten te toetsen aan het bedrijf aan de Wilhelminadijk 7c. Volgens indieners heeft dit bedrijf een afstand van 89	Gezien de opgenomen vergunningsvoorschriften voor het bedrijf aan de Wilhelminadijk 7c en de maximale norm voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 36 dB(A) op de woning

	meter tot de nieuwe woning en valt het binnen de adviesafstand. Indieners geven aan dat hier rekening mee gehouden moet worden.	Witvenstraat 29 en 37 dB(A) op Witvenstraat 18, wordt aangenomen dat de geluidsbelasting op de nieuwe beoogde woning minder zal bedragen dan 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Een 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau wordt op basis van de VNG-publicatie beoordeeld als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, uitgaande van het gebiedstype “gemengd gebied”. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.9.1 een nadere onderbouwing opgenomen ten aanzien van het bedrijf aan de Wilhelminadijk 7c. >> Deze zienswijze geeft <u>wel</u> aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5.9	Indieners geven aan dat voor de bouw en het bewonen van de nieuwe woning stikstofrechten verworven moeten worden.	In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn stikstofberekeningen uitgevoerd middels de Aeries calculator. Deze zijn bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. In deze berekeningen is gekeken naar zowel de aanleg- als gebruiksfase van de woning. In de berekening wordt aangetoond dat er geen stikstofdepositie neerslaat op de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning op basis van de Wet Natuurbescherming is daarom niet nodig. >> Deze zienswijze geeft <u>wel</u> aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
5.10	Indieners willen graag het vrije zicht vanuit de woning behouden.	Een vrij uitzicht naar het achterliggende landschap kan nu ook niet gegarandeerd worden, omdat het de eigenaar vrij staat diverse soorten beplanting aan te planten. Daarbij bestaat er geen recht op het hebben van vrij uitzicht. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.