

Nota zienswijzen

**Bestemmingsplan Heuveldwarsstraat
ong.**

Inhoudsopgave

	Pagina
1. INLEIDING	3
2. Zienswijzen.....	4
2.1 Provincie Noord-Brabant	4
3. Ambtshalve aanpassingen	7

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan Heuveldwarsstraat ong. met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 13 oktober 2023 tot en met 23 november 2023. Ook is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en is derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van deze nota is de reactie samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

Gedurende de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ingediend door de onderstaande instantie:

- De provincie Noord-Brabant.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijze is samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

2.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. In de onderbouwing van onderhavig bestemmingsplan missen wij een samenhangend verhaal waaruit voortvloeit welke kwaliteiten worden toegevoegd in het gebied en hoe deze de al aanwezige kwaliteiten in het gebied versterken. Daarbij zien wij ook dat de onderbouwing en het toegevoegde figuur 8 dan wel de verbeelding van het bestemmingsplan elkaar tegenspreken. Het valt ons daarbij ook op dat de inrichting van het erf niet overeenkomt met de vereisten van een erfopzet uit de gemeentelijke omgevingsvisie en de Visie Bebouwingsconcentraties. Hierdoor wordt nog niet voldaan aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Beantwoording:

De beoogde situering van de woningen binnen de planlocatie is gebaseerd op relevante beleidsuitgangspunten uit de (inmiddels ingetrokken) Visie Bebouwingsconcentraties. Een en ander is aanvankelijk ingediend middels een principeverzoek waarover een positief principebesluit is genomen en vervolgens zijn de beoogde plannen verwerkt in onderhavig bestemmingsplan. Bij de totstandkoming van de Visie Bebouwingsconcentraties is een uitvoerige landschappelijke en stedenbouwkundige analyse uitgevoerd met betrekking tot de aanwezige bebouwingsconcentraties binnen het buitengebied van onze gemeente. Hierbij is uitvoerig beschreven op welke wijze de komst van woningen passend zijn binnen de heersende omgevingskarakteristiek en een versterking van de omgevingskwaliteit kan worden bewerkstelligd. Voor een uitvoerige motivatie wordt dan ook verwezen naar de Visie Bebouwingsconcentraties uit 2016.

Verder bevindt de planlocatie zich binnen de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Deze bebouwingsconcentratie bestaat in hoofdzaak uit twee aaneen gegroeide bebouwingslinten, te weten de Vinkenberg en de Heuvelstraat. De Heuvelwardsstraat, vroeger de Krijtstraat, kent geen lintbebouwing, zoals bij de Vinkenberg en de Heuvelstraat, maar bestaat vanuit historisch perspectief gezien uit een aantal solitaire erven. Conform de (voormalige) Visie Bebouwingsconcentraties is er aan de Heuvelwardsstraat ruimte voor maximaal zes nieuwe kavels, geclusterd in ten hoogste van groepen van zo'n twee tot drie kavels in een erfopzet. De gekozen erfopzet is in lijn met de bestaande bebouwingskarakteristieken van omliggende percelen en aldaar gesitueerde erven. Met de beoogde situering van de

woningen in een erfopzet wordt rekening gehouden met aldaar voorkomende kwaliteiten, te weten een afwisseling tussen erf en open ruimtes met zichtlijnen richting het achterliggende agrarische gebied. Verder worden diverse groenstructuren binnen de planlocatie aangelegd, waarbij conform de Visie Bebouwingsconcentraties een versterking van groenstructuren haaks op de weg plaatsvindt, ter versterking van de karakteristieken van het landschap. Ter aanvulling worden aan de erftoegangsweg enkele landschapsbomen geplaatst ter versterking van de omgevingskwaliteit. Hiermee worden de groenstructuren haaks op de weg versterkt als kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovendien worden hiermee zichtlijnen vanuit de Heuveldwarsstraat in overwegend oostelijke richting geaccentueerd, waardoor één van de kwaliteiten van de bebouwingsconcentratie Vinkenberg blijven behouden.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat figuur 8 en 9 en de situering van de woningen in het erfbeplantingsplan inderdaad ter afwijking zijn van de verbeelding. Dit betrof een omissie. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze is de situering van de meest westelijke woning in figuren 8 en 9 en in het beplantingsplan dusdanig gewijzigd dat deze in overeenstemming is met de verbeelding en evenwijdig aan de Heuveldwarsstraat is gesitueerd. De woning evenwijdig aan de Heuveldwarsstraat betreft de hoofdwoning die conform de Visie Bebouwingsconcentraties aan de weg georiënteerd dient te zijn. Gelet hierop is een en ander in overeenstemming met relevante beleidsuitgangspunten.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Wij constateren dat het plan nog geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van de 'ruimte-voor-ruimtewoningen' wordt onderbouwd. Vooralsnog is het plan in strijd met artikel 3.79 van de Iov. U dient het plan aan te vullen met de vereiste bewijsstukken.

Beantwoording:

Een en ander is inmiddels afgestemd met de provincie, waardoor dit onderdeel van de zienswijze is komen te vervallen. De bewijsstukken waarop wordt gedoeld, waren wel bijgevoegd, maar de provincie had hier abusievelijk geen kennis van genomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Tot slot zien wij in het bestemmingsplan dat er wordt gesproken over de realisatie van woningen in een erfopzet. Als we nu kijken naar onder meer figuur 8 is er nog geen sprake van een erfopzet. We zien enkel drie losse kavels die geen enkele samenhang hebben met elkaar en zijn gescheiden middels een groene erfafscheiding.

Beantwoording:

De beoogde situering van de woningen is in overeenstemming met de algemene beschrijving van een wenselijke erfopzet, zoals opgenomen in de Visie Bebouwingsconcentraties uit 2016. Ook is een en ander in overeenstemming met een schets uit de Visie Bebouwingsconcentraties uit 2016 waarin specifiek voor de

bebouwingsconcentratie Vinkenberg is aangegeven op welke wijze ruimte-voor-ruimte-kavels geclusterd dienen te worden tot een wenselijke erfvorm. Aan de hand van de beschrijvingen en uitgangspunten uit de Visie Bebouwingsconcentraties uit 2016 is een en ander uitgewerkt in een principeverzoek waar een positief principebesluit op is genomen. Vervolgens is deze opzet doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan.

Om de onderlinge samenhang tussen de kavels binnen het erf te vergroten, is het landschappelijk inpassingsplan enigszins aangepast. Een tweetal houtsingels met inheemse bomen en struiken ter afgrenzing van de kavels zijn hierbij komen te vervallen en omgezet tot lagere beplanting in de hoedanigheid van knip- en scheerhagen. Hierdoor worden de kavels minder afgescheiden door hoog opgaande beplanting en is er in ruimere mate sprake van één gezamenlijk erf. Verder worden aan de erftoegangsweg nog enkele landschapsbomen ter markering van het erf geplaatst. Dit is ook passend binnen de Visie Bebouwingsconcentraties uit 2016 die onder meer voorschrijft dat er binnen de bebouwingsconcentratie Vinkenberg groenstructuren haaks op de weg versterkt kunnen worden ter versterking van de kwaliteit van het landschap. Tot slot dient opgemerkt te worden dat door de huidige situering van de toegangsweg binnen het plangebied en de bouwvlakken binnen het erf vanuit de Heuveldwarsstraat in oostelijke richting relevante zichtlijnen blijven bestaan. Dit is passend binnen de kwaliteiten van de bebouwingsconcentratie Vinkenberg, nu de ruimtelijke kwaliteit onder meer wordt bepaald door erven met zichtlijnen in de richting van het open agrarisch gebied.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 2 is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

1. In de toelichting wordt hoofdstuk 6 (paragraaf 6.2.3) aangevuld met de beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
2. De nota zienswijzen wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.