

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14)

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Haaren, 7e herziening (Hooghoutseweg 14) heeft van maandag 27 december 2023 tot en met maandag 6 februari 2024 ter inzage gelegen. Zienswijzen konden door iedereen worden ingediend.

Bij de gemeente is gedurende de periode van tervisielegging één zienswijze ingekomen, ingediend door de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is tijdig ingekomen en zodoende ontvankelijk. Tevens heeft het Waterschap een (ambtelijke) reactie ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen; Er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

Tenslotte volgt ook een overzicht van aanpassingen die ambtshalve worden gedaan, om zo de kwaliteit van het bestemmingsplan te verbeteren.

Zienswijze Provincie Noord-Brabant

1	Zienswijze – de omgevingskwaliteit dient te worden geborgd	Uitgangspunt van de meerwaarde-benadering is de na te streven omgevingskwaliteit. Deze omgevingskwaliteit betreft het concept, de sloop van bebouwing, de realisatie van natuur en het verwerven van een resttitel. Deze resttitel ad €20.000 dient voor vaststelling van het bestemmingsplan beschikbaar te zijn.
	Reactie gemeente	Bij het opstellen van het voorliggend plan hebben wij rekening gehouden met de meerwaarde-benadering. Het plan ziet op het omzetten van een gestopt agrarisch bedrijf naar nieuwe woonfuncties en verbetering van omgevingskwaliteit door sloop, realisatie van natuur en de investering in een deeltitel van €20.000,-. Deze deeltitel is inmiddels aangekocht en wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd.
	Conclusie	Deze zienswijze is gegrond. In de bijlagen van het bestemmingsplan wordt het aankoopbewijs van de deeltitel van €20.000,- toegevoegd.
2	Zienswijze – de functieaanduiding 'opslag' heeft een ruime oppervlakte	Bij de woonbestemming blijft een loods van ca. 925 m ² staan voor statische opslag. Dit is erg royaal en valt wellicht niet meer onder een nevenactiviteit bij een woonbestemming.
	Reactie gemeente	De statische opslag betreft een reeds bestaande functie, welke wij juist beschouwen als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonbestemming. Het wijzigen van de woonfunctie naar een bedrijfsbestemming statische opslag, achten wij vanwege mogelijke ruimtelijke effecten en eventuele uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijfsbestemming, niet passend in de omgeving. Doordat de statische opslag als nevenfunctie wordt aangeduid, wordt geborgd dat de ruimtelijke uitstraling ervan altijd ondergeschikt moet zijn aan de functie wonen.
	Conclusie	Deze zienswijze is ongegrond.

3	Zienswijze – de omgevingskwaliteit kan meer worden versterkt	De bestemming natuur grenst aan de zuidzijde aan gerealiseerd Natuur Netwerk Brabant en aan een ecologische verbingszone die nog niet is ingericht. Hier liggen kansen ter versterking van de omgevingskwaliteit.
	Reactie gemeente	De inrichting van de voorgestelde natuur achten wij passend bij het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De genoemde natuur- en landschapselementen (zoals toegelicht in paragraaf 2.2.3) leveren een positieve bijdrage waardoor de natuurlijke kwaliteiten van het gebied worden versterkt. Hierbij valt te denken aan houtwallen, struweelhagen en kruiden- en faunarijk gras. Deze maatregelen dragen bij aan het aantakken van losse landschapselementen en bosgebieden in het gebied. De landschapselementen in de omgeving worden hierdoor beter aan elkaar gekoppeld. Het NNB wordt hierdoor versterkt. Daarbij speelt tevens dat aan de zuidzijde de nieuwe natuurlijke elementen evenwijdig aan een B-watergang gepositioneerd zijn, waardoor een grotere diversiteit aan flora en fauna kan ontstaan. Aan de noordzijde grenst het stuk nieuwe natuur deels aan een C-watergang, welke gevoed wordt middels schoon hemelwater dat wordt afgekoppeld vanaf de daken van de gebouwen. Andere voorbeelden zijn de realisering van voortplantingswater en een landhabitat in de vorm van onder andere braamstruweel. Hieruit wordt geconcludeerd dat deze landschapselementen bij de ambities van de natuur-beheertypenkaart 'Vochtig bos met productie' en 'Kruiden- en faunarijk grasland' passen én is de inrichting van meerwaarde voor het versterken van het leefgebied van de gewenste doelsoorten langs 'EVZ de Kolenvense waterloop', in dit geval de kleine ijsvogelvlied en de boomkikker. In de plantoelichting was een oude versie van de tekening van de nieuwe situatie opgenomen. In de bijlagen bij de planregels is de vernieuwde versie toegevoegd.
	Conclusie	De zienswijze is ongegrond. Het inrichtingsvoorstel wordt echter vervangen door een actuele versie in paragraaf 1.4 van de toelichting en in de bijlagen van de planregels.
4	Zienswijze – de berekening van de benodigde verbetering van omgevingskwaliteit dient te worden nagegaan	De berekening en de opgevoerde posten moeten worden aangepast. Het bedrag voor te verwijderen voorzieningen is in de berekening te hoog opgevoerd, namelijk 8,5 euro in plaats van 5 euro per m ² . De afwaardering van de grond voor natuur is ook te hoog. De oppervlakte die in de berekening wordt opgevoerd is 7.300 m ² . Uit de verbeelding blijkt echter dat de natuurbestemming circa 5.500 m ² is. Daardoor kloppen de berekeningen niet. In de Toelichting bij het plan worden posten opgevoerd voor de realisering van natuur welke niet meegewogen kunnen worden voor de omgevingskwaliteit, zoals het plaatsen van een veeraster en fruitbomen. De Provincie Noord-Brabant wil in gesprek gaan om de mogelijkheden voor het versterken van de omgevingskwaliteit te bespreken.
	Reactie gemeente	Tijdens het vooroverleg op 27 februari 2024 en op 20 maart 2024 is de voorliggende zienswijze ambtelijk besproken met de provincie: - In de berekening voor Maatwerk omgevingskwaliteit hebben wij gerekend met €8,5 euro voor het verwijderen van voorzieningen, omdat in de provinciale Beleidsregel Omgevingsrecht staat dat dit bedrag mag worden verrekend, wanneer het gaat om een stoppend agrarisch bedrijf (paragraaf 7.1, artikel 3, lid 2). Het bedrag van €5,- geldt voor 'overige gevallen', niet zijnde beëindiging agrarisch bedrijf. - Er is opgemerkt dat de oppervlakte van de natuurbestemming op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan te klein is ingetekend. De natuurbestemming zal worden vergroot naar 7300m², zodat deze in overeenstemming is met het

	landschapsinpassingsplan dat (geactualiseerd) in de bijlagen van het plan wordt toegevoegd. - In de berekening omgevingskwaliteit wordt de kostenpost voor het veeraster verwijderd. Na overleg met de ecologen zijn de fruitbomen in dit plan behouden in de berekening. Deze fruitbomen passen qua landschap bij het gebied. Ook op oude erven waren fruitbomen vaak aanwezig. De fruitbomen sluiten goed aan op het landschap en hebben op deze locatie in het gebied een meerwaarde voor de landschappelijke en ecologische kwaliteit, met name voor insecten en vogels. De toelichting van het bestemmingsplan wordt waar nodig verduidelijkt/aangepast aan bovenstaande conclusies.
Conclusie	De zienswijze is deels gegrond. De oppervlakte van de natuurbestemming op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt vergroot naar 7300 m². De berekening omgevingskwaliteit wordt geactualiseerd, waarbij de kosten voor het veeraster worden verwijderd.

Overzicht ambtshalve aanpassingen

Beoordeling reactie van waterschap De Dommel

Het waterschap heeft geen zienswijze ingediend, maar wel in een reactie advies uitgebracht. Dit advies is gedeeld met de initiatiefnemer, zodat deze erop gewezen wordt dat voor een aantal van de benoemde ingrepen een watervergunning is vereist. Dat betreft: ingrepen binnen het profiel van vrije ruimte van de Kolenvenseloop, het plaatsen van een lijnvorming obstakel haaks op wateren (een houtsingel), de aanplant van een boom binnen de beschermingszone van de Kolenvenseloop (beheer van de boom moet ervoor zorgen dat de waterloop voor onderhoudsmachines bereikbaar blijft) en de watervergunning die nodig is als de poel in het plangebied verbonden wordt met de B-watergang aan westelijke zijde daarvan.

Verder betreft het advies inhoudelijk de volgende punten:

- ❖ Het plan heeft een positief effect op de waterhuishouding, onder meer omdat het verhard oppervlak in het plangebied flink afneemt.
- ❖ Volgens de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur zijn ook (on)verharde paden, (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor) extensief recreatief gebruik en speelvoorzieningen toegestaan binnen de nieuwe natuur. Omdat een ecologische verbindingszone maar een smalle strook natuur is, zorgen dergelijke functies voor verstoring. Verzocht wordt deze functies hier niet toe te staan.
Dit wordt aangepast.
- ❖ In artikel 6.2.7 staat een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging. Geadviseerd wordt “bouwen van bouwwerken” te vervangen door “realiseren van verhardingen”, zodat de verplichting in lijn is met het gemeentelijk regenwaterbeleid.
Dit wordt niet aangepast, omdat in het plan al via een sloopverplichting geborgd is dat verharding flink afneemt. Tevens is de gemeente voornemens is deze verplichting, ingebed in een gemeentebreed plan van aanpak, op het gehele grondgebied te verplicht te stellen. Mocht de inhoud van deze besluitvorming (in mei 2024 gepland) ook gevolgen hebben voor voorliggend plan, dan zullen deze gevolgen via een eindvoorstel alsnog ook in dit voorliggend plan worden geïntegreerd.

- ❖ Ook wordt verzocht de instandhoudingsverplichting voor de regenwaterberging toe te voegen. Aanpassing is niet nodig, omdat dit al via de regels voor 'strijdig gebruik' is vastgelegd.
- ❖ Tot slot verwijst het artikel naar de gebiedsaanduiding "overige zone – waterbergingsgebied". Die aanduiding staat niet op de verbeelding en is ook niet nodig, omdat het gemeentelijk regenwaterbeleid geldt.
- ❖ Op de verbeelding ontbreekt de gebiedsaanduiding "overige zone – behoud en herstel watersystemen". Verzocht wordt deze nog toe te voegen volgens de begrenzing van de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Dit wordt aangepast.

Artikel 11 bevat wel al regels voor deze gebiedsaanduiding. Hier wordt gevraagd toe te voegen dat advies bij het waterschap moet worden ingewonnen voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Dit wordt aangepast.

Overzicht ambtshalve aanpassingen ter verbetering van het plan (mede naar aanleiding van het advies van het waterschap:

Toelichting

- Incorrecte verwijzingen in de planregels worden gecorrigeerd (verwijzingen binnen de planregels, alsook de verwijzing naar de Nota Parkeernormen 2023)
- Een aantal begrippen die niet in de planregels voorkomen worden verwijderd.
- Een begrip 'beeldbepalend' wordt toegevoegd (in aansluiting op de voorwaardelijke verplichting beeldbepalendpand, in artikel 6.
- Aan art.3.2.2 wordt toegevoegd dat in deze agrarische bestemming ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – dierenverblijf' een dierenverblijf gebouwd mag worden met een maximale hoogte van 3 meter.
- In de bestemming Natuur, artikel 4.1 worden paden, gebouwen en bouwwerken voor extensief recreatief medegebruik en speelvoorzieningen uitgesloten.
- In art. 4.4.2 wordt een uitzondering opgenomen in de vergunningplicht voor de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan.
- In artikel 5.2.2 wordt de toegestane maximale bouwhoogte verkleind van 15 naar 8 meter.
- In artikel 6.1 en 6.2 wordt de regeling aangescherpt, zodanig dat verduidelijkt wordt dat per bestemmingsvlak 1 woning aanwezig mag zijn, behalve ter plekke van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', alwaar de in de gesplitste woonboerderij twee wooneenheden aanwezig mogen zijn, elk bedoeld voor de huisvesting van 1 huishouden (in samenhang hiermee wordt ook de verbeelding aangepast: bouwvlakken worden toegevoegd).
- In 6.1.2 wordt toegevoegd dat ook stalling van campers onder statische opslag valt.
- Artikel 6.2.9, de voorwaardelijke verplichting voor behoud van het beeldbepalend pand wordt aangepast, in die zin dat dakconstructie gewijzigd wordt naar dakvorm, waarbij ook verwezen wordt naar een zadeldak gedekt met keramische pannen. Daarbij wordt ook de naam van de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' van naam gewijzigd, om verwarring met cultuurhistorisch waardevolle panden te voorkomen, daar gelden normaliter namelijk andere verplichtingen.
- In artikel 6.4.1 b wordt, ter verduidelijking dat er een gesplitste woning aanwezig is, als volgt gewijzigd: 'b. het splitsen van een woning in twee of meer woonruimten, uitgezonderd een splitsing ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar na splitsing het hier aangeduide maximum aantal wooneenheden aanwezig mag zijn.
- In art. 6.4.2.a1 en in 6.5.1.a: wordt 'en bijgebouwen' toegevoegd aan 'inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen.

- Artikel 6.4.2 b wordt verwijderd, omdat het hier gaat voorwaarden voor het toevoegen van statische opslag, die elders in de planregels al vastgelegd is.
- Art. 6.4.2 c en d worden verwijderd, omdat hier voorwaarden staan voor aanduidingen die niet voorkomen in het plangebied.
- In artikel 11 wordt benoemd dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning binnen de aanduiding 'overige zone-behoud en herstel watersystemen' advies van het waterschap in moeten worden gewonnen.

Verbeelding

- De gebiedsaanduiding "overige zone – behoud en herstel watersystemen" wordt toegevoegd.
- De aanduidingen voor 'erf' en 'onbebouwd erf' worden toegevoegd.
- Aanduidingen op de verbeelding, die verduidelijken dat ter plekke van 1 wooneenheid in de gesplitste woonboerderij 200m² bijgebouw mag zijn, en bij de andere wooneenheid de statische opslag van 725² worden toegevoegd.
- De bouwvlakken binnen de woonbestemmingen worden verkleind, zodat deze niet meer samenvallen met de bestemmingsvlakken. Hierdoor wordt een juiste situering van de woningen binnen het landschap beter vastgelegd.
- De verbeelding wordt, waar nodig, aangepast aan de laatste versie van het inrichtingsplan.
- Natuur/landschapselementen in het kader van kwaliteitsverbetering krijgt ook een passende bestemming daarvoor. Daarbij wordt de oppervlakte van de natuurbestemming gecorrigeerd naar 7300 m².

Plantoelichting

- Waar nodig wordt de plantoelichting geactualiseerd naar aanleiding van de in dit document benoemde aanpassingen aan planregels, planverbeelding en bijlagen. Daarbij worden de redeneringen uit de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen aangehouden.
- Ook kleine correcties in de overige teksten van de plantoelichting worden doorgevoerd. Dit betreft details als omschrijvingen van de voorgaande feitelijk aanwezige situatie op het bedrijf, verwijzingen en dergelijke, zonder dat daarbij de inhoud van de toelichting een andere strekking krijgt.
- De berekening omgevingskwaliteit wordt geactualiseerd, waarbij de kosten voor het veeraster worden verwijderd.

Bijlagen bij de planregels en plantoelichting

- Het ontwerp hogere waardenbesluit in de bijlagen van de toelichting wordt vervangen door de vastgestelde versie.
- Het landschappelijk inrichtingsplan in de bijlagen van de planregels wordt geactualiseerd.
- In de bijlagen van de plantoelichting wordt het aankoopbewijs van de deeltitel van €20.000,- toegevoegd.