

Nota van zienswijzen ‘Hugten 5 te Maarheeze’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Hugten 5 te Maarheeze’ is conform de wettelijke procedure, op 21 december 2023 gepubliceerd en heeft vanaf 22 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht.

De volgende personen en /of instanties hebben zienswijzen ingediend;

Indiener 1: Provincie Noord-Brabant, 19 januari 2024, kenmerk: C2327615/5846394

Indiener 2: Hugten 16, 30 januari 2024

Nr.	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1	Provincie Noord-Brabant	
1.1	Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB). Een gedeelte van de toe te voegen gebouwen is ook voorzien in het NNB. Omdat dit binnen het NNB niet mogelijk is wordt in het plan aangegeven en onderbouwd dat er een herbegrenzing van het NNB moet plaatsvinden. Er is daarbij ten	Het deel van de ontwikkeling dat binnen het Natuur Netwerk Brabant plaatsvindt, wordt aangevraagd met een kleinschalige herbegrenzing. Dat is in de nieuwe omgevingsverordening opgenomen in artikel 5.36 ‘Ontwikkeling met beperkte gevolgen voor natuurwaarden’. Het plan valt voor een klein gedeelte binnen het Natuur Netwerk Brabant. Dit levert een klein deel verlies op voor het NNB-areaal. Het gaat om 925 m² gelegen aan de randen van het NNB. Als gevolg hiervan zullen de huidige

	onrechte uitgegaan van het nee-tenzij principe. De herbegrenzing moet worden ingestoken als kleinschalige herbegrenzing, zoals bepaald in artikel 3.21 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna ook afgekort als IOV).	natuurwaarden binnen de onderzoeklocatie afnemen of zelfs verdwijnen. Het oppervlak van het NNB wat verloren gaat, dient gecompenseerd te worden. Het natuurnetwerk binnen de onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 8.214 m² en een ontwikkeltijd van naar schatting tussen 25 en 100 jaar. Het oppervlak wat verloren gaat, dient gecompenseerd te worden met een toeslag van 2/3. Dit komt overeen met een te compenseren oppervlak van $925 \text{ m}^2 \times 1 \frac{2}{3} = 1.542 \text{ m}^2$. De financiële opgave per verloren hectare natuur in Noord-Brabant bedraagt €100.000,-. Dat maakt het te compenseren bedrag $0,1542 \times €100.000,- = €15.420,-$. Dit bedrag dient uiterlijk zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan gestort te worden in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling. Deze zienswijze is gegrond en heeft geleid tot aanpassingen aan paragraaf 3.2.2.4 van de toelichting (pagina 21 en 22).
1.2	De provincie constateert op de ontwerpverbeelding dat het volledige plangebied een maatschappelijke bestemming heeft gekregen. Ook de delen van het plangebied die binnen het NNB liggen, voorheen een natuurbestemming hadden en ook na herbegrenzing van het NNB binnen het NNB liggen. Op grond van het provinciale beleid (artikel 3.15 IOV) moet een bestemmingsplan van toepassing op het NNB strekken tot het behoud, herstel of	De verbeelding is zodanig aangepast dat de gronden die met de planwijziging een natuurfunctie behouden, worden beschermd met de bestemming 'Natuur'. De oppervlakte van die bestemming komt overeen met het Natuur Netwerk Brabant en deze oppervlakte is 7.292 m². De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden, biotopen en waterhuishoudkundige doeleinden. Gebouwen zijn niet toegestaan. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming. Het kan dan gaan om een klein bouwwerk voor schuilvoorzieningen met een oppervlakte van

	duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en daartoe regels bevatten. Een maatschappelijke bestemming strekt daar niet toe en is daarmee in strijd met artikel 3.15 IOV.	maximaal 10 m2 en een hoogte van maximaal 3m, zeer kleinschalige bebouwing dus. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) opgenomen omgevingsvergunning plichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren. De zienswijze is gegrond en heeft geleid tot een aanpassing van de verbeelding en de regels. Er is een bestemming 'Natuur' toegevoegd op de verbeelding met bijbehorende bestemmingsregeling die de natuurwaarden van het NNB beschermt.
1.3	Er zijn paden en andere voorzieningen binnen het NNB ingetekend. Ook is er aan de achterzijde van het pand, op korte afstand van het NNB, een terras voorzien. De provincie mist in het plan nog een onderbouwing met betrekking tot de effecten van deze voorzieningen op het NNB zoals vereist op grond van artikel 3.16 IOV. Uitgangspunt is het voorkomen van externe effecten op het NNB. Naar mening van de provincie hoort een alternatievenafweging van de locatie van het terras hier dan ook onderdeel van te zijn.	Naar aanleiding van deze opmerking zijn de plannen aangepast. Er zijn geen paden binnen het NNB gepland en de plannen voor een terras geschrapt. We verwijzen de provincie naar het als bijlage bij de regels opgenomen Landschappelijk inpassingsplan. Voor de motivatie van mogelijke verstoring (externe effecten) wordt verwezen naar het aangepaste akoestisch onderzoek naar geluidseffecten op het NNB (bijlage 1 toelichting) en het effectenonderzoek NNB (bijlage 2 toelichting). Het akoestisch onderzoek houdt rekening met diverse akoestische bronnen, zoals het (bestaande) verkeer op de Hugten, warmtepompinstallaties op het dak van de nieuwe gebouwen, normaal stemgeluid op het buitenterrein en geluid afkomstig van de kleinschalige parkeervelden verspreid over het terrein. Uit het onderzoek blijkt dat net ten zuiden van de te realiseren hospice een geluidsbelasting van meer dan 40 dB(A) optreedt. Wanneer de toekomstige

		situatie wordt vergeleken met de geluidsbelasting in de autonome situatie, blijkt dat ter hoogte van de hospice een lichte toename plaatsvindt. Ten zuiden van de zorggebouwen en in het NNB treedt juist een afname van geluid op (zie pagina 6 van het akoestisch onderzoek NNB). Derhalve is er als gevolg van de geluidstoename geen compensatie aan de orde (pagina 12 van het effectenonderzoek NNB). De zienswijze is gegrond. Het plan is echter van ontwerp naar vaststelling gewijzigd en daarmee is de onderzoeklast ook gewijzigd. Het aangepaste NNB-effectenonderzoek van Econsultancy houdt in ieder geval rekening met alle te verwachten bestaande en nieuwe geluidsbronnen en de effecten hiervan op het NNB.
1.4	Het plan bevat geen berekening van de verplichte investering in kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 3.9 van de IOV, maar slechts een opsomming van alle maatregelen binnen het plangebied. Het merendeel van deze opsomming kan op basis van het provinciaal beleid niet meegenomen worden als kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij verzoeken u alleen kosten mee te nemen die op basis van de “Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant”.	In de nieuwe planologische situatie is sprake van een maatschappelijke bestemming met en zonder bouwvlak, ‘Natuur’ en ‘Groen – Landschappelijke inpassing’. Oppervlaktes zijn herleid van de vast te stellen verbeelding. De bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ is toebedeeld aan de gronden aan de voorzijde van de Villa, alwaar diverse landschapsmaatregelen worden uitgevoerd om de nieuwe bebouwing in te passen. Er is gerekend met forfaitaire bedragen die de gemeente Cranendonck hanteert. Op basis van de forfaitaire normen van de gemeente Cranendonck is een bestemmingswinst van €6.614,- berekend. Van dat bedrag dient 20%, dus ten minste €1.323,- te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Orbis heeft de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald. De aanlegkosten van de verschillende landschapselementen zijn

		berekend aan de hand van de normbedragen zoals deze toegepast worden binnen het Stimuleringskader Landschap. De beheersvergoeding is vastgelegd voor een periode van 6 jaar. De totale investering in de verbetering van de kwaliteit van het landschap bedraagt €12.305,90. Hiervan is €9.775,22 berekend voor het aanleggen van landschapselementen, €2.530,68 wordt geïnvesteerd in de instandhouding en het beheer van de diverse elementen voor een periode van 6 jaar. De investering is ruimschoots meer dan de vereiste basisinspanning van ten minste €1.323,-. De zienswijze is gegrond. In het vastgestelde bestemmingsplan is een financiële berekening gemaakt van de minimaal benodigde tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Die is afgezet tegen de werkelijke kosten voor aanleg en onderhoud van de landschappelijke inpassing. Daaruit blijkt dat wordt voldaan aan de verplichte investering in kwaliteitsverbetering van het landschap.
1.5	Er ontbreekt een op de juiste wijze geformuleerde voorwaardelijke gebruiksbepaling binnen de maatschappelijke bestemming die de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap borgt.	In artikel 4.3.5 van de bestemming 'Maatschappelijk' is een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen. De bebouwing en gronden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mogen uitsluitend in gebruik worden genomen voor maatschappelijke doeleinden als de gronden met de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' zijn ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 2 en deze binnen 2 jaar wordt gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

		De zienswijze is gegrond. De juridische borging van de aanleg – en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is geborgd met een voorwaardelijke verplichting in de maatschappelijke bestemming.
1.6	Het plangebied is gelegen binnen onze provinciale aanduiding ‘Attentiezone waterhuishouding’. Er ontbreekt in de toelichting een onderbouwing met betrekking tot dit onderdeel.	In paragraaf 3.2.2.5 van de toelichting is getoetst aan het artikel van de Omgevingsverordening inzake de attentiezone voor de waterhuishouding. Met onderhavige ontwikkeling wordt een deel van de nieuwe bebouwing gerealiseerd binnen het NNB. Voor het volledige plangebied wordt de waterhuishouding verbeterd aan de hand van het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 2 van de regels). De nieuwe bebouwing is daarnaast voorzien van groene daken welke het regenwater vast houden en rustig teruggeleiden richting de waterpoelen waar het water kan infiltreren. Derhalve is het uit te sluiten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het NNB. Daarnaast is in de planregels geborgd dat het diepploegen, het verlagen van grondwaterstanden, aanbrengen van verhardingen en het aanbrengen van ondergrondse leidingen en drainage in principe is verboden. Met andere woorden zijn alle ingrepen die mogelijk een effect hebben op de waterhuishouding verboden. Als deze ingrepen alsnog worden toegestaan, is dit alleen mogelijk met een aanlegvergunning. Bij verlening van die vergunning wordt er scherp toegezien op eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding. De zienswijze is gegrond. Er heeft aldus toetsing plaatsgevonden aan het artikel inzake de attentiezone voor waterhuishouding en de belangen voor de waterhuishouding zijn geborgd in de regels van de bestemming ‘Natuur’ en is

		in artikel 9 'Algemene gebruiksregels' de regeling voor 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' opgenomen. Op de verbeelding is de aanduiding 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' opgenomen.
1.7	Er ontbreekt een definitie/afbakening van de verleende zorg van 'zorginstelling'.	Er is een definitie toegevoegd aan artikel 1 van de planregels (1.39) die is toegespitst op de gewenste functies. Een 'zorginstelling' is een gebouw, of een gedeelte van een gebouw, bedoeld voor zorgwoningen in de vorm van transferzorg, palliatieve zorg, respijt zorg en zorg ondersteunende infrastructuur. 1.40 definieert 'zorgwonen' als 'het wonen in een zorggebouw, zorgplaats en zorginstelling. Om permanent verblijf van patiënten (of ander permanent gebruik) te voorkomen is een maximaal verblijf van 6 maanden toegestaan. Dit is afgestemd met de provincie. De zienswijze is gegrond en heeft een aanpassing van de planregels tot gevolg.
1.8	Er ontbreken in de planregeling regels ter bescherming van het NNB en dan met name regels ter voorkoming van externe werking op het NNB. Wij zien bijvoorbeeld dat het plan de oprichting van licht en vlaggenmasten mogelijk maakt. Dit is niet wenselijk.	Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn licht- en vlaggenmasten mogelijk. Binnen de bestemming 'Natuur' zijn deze verboden. Ter bescherming van potentiële lichteffecten is aanvullend in artikel 4.2.3, sub b, een regeling getroffen ter preventie van externe lichteffecten op het NNB. Indien binnen de bestemming 'Maatschappelijk' nieuwe verlichtingsarmaturen direct aan of in de nabijheid (< 10 meter) van het NNB worden geplaatst, moeten de armaturen neerwaarts gericht worden en mogen de armaturen niet op het NNB gericht worden. De zienswijze is gegrond en heeft een aanpassing van de planregels tot gevolg.

1.9	De planregeling mist een beschermingsregime met betrekking tot de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'.	Er is ervoor gekozen om de bescherming van de attentiezone waterhuishouding over te nemen in de regels. Naast bescherming binnen de bestemming 'Natuur' is in artikel 9 'Algemene gebruiksregels' de regeling voor 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' opgenomen. Op de verbeelding is de aanduiding 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' opgenomen. In aanvulling hierop wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.6 verwezen. De zienswijze is gegrond en daartoe zijn de planregels en de verbeelding op een onderdeel aangepast.
2	Hugten 16	
2.1	De voorgestelde ontwikkeling is te grootschalig voor het gebied. Er worden te grote volumes bijgebouwd.	In relatie tot de directe omgeving van het plangebied, die wordt gekenmerkt door een natuurlijke omgeving en een beeldbepalend gebouw (de Villa) is op een zorgvuldige manier rekening gehouden met de bouwhoogte en de bouwmassa van de toe te voegen bebouwing. In paragraaf 2.2 van de toelichting is beschreven hoe de nieuwe bebouwing harmonieus met de bestaande villa en in de natuur wordt ontworpen en zijn er 'artist impressions' van het bebouwingsensemble opgenomen. De nieuwe bouwvolumes bestaan uit één bouwlaag met een plat dak en twee bouwlagen met een plat dak. De volumes worden dusdanig gepositioneerd dat deze vanaf de Hugten niet groot lijken. De afstand tot omliggende gebouwen is groot (ongeveer 100 meter tot de dichtstbijzijnde bedrijfswoning aan de overzijde van de Hugten 5). Enige hinder van de bouwhoogte in relatie tot privacy is dus uit te sluiten. Bovendien valt de bebouwing weg achter de bossen en wordt de nieuwe bebouwing

		landschappelijk ingepast. Zie daarvoor ook de beantwoording van zienswijze 1.4 van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze is ongegrond. Afgezien van het toevoegen van enkele impressies van de nieuwe bebouwing in paragraaf 2.2 van de toelichting, leidt het plan niet tot aanpassingen.
2.2	De voorgestelde ontwikkeling lijkt vooralsnog niet financieel onderbouwd.	Zoals in Hoofdstuk 6 van de toelichting omschreven is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de voorgenomen ontwikkeling, alsmede alle financiële kaders waaronder mogelijke planschade, de exploitatiebijdrage en de daadwerkelijke investeringskosten van de beoogde ontwikkelingen. Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan. Wel wordt aan paragraaf 6.2 de volgende zinsnede toegevoegd: 'Uitvoering van het initiatief vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemer'. Deze zin betreft de eerste zin van paragraaf 6.2 Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.
2.3	Ten gevolge van de voorgestelde ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen dagelijks fors toenemen. De aanwezige infrastructuur is daar niet geschikt voor.	De gemiddelde verkeersgeneratie bedraagt 2,6 vervoersbewegingen voor een zorgkamer per etmaal. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op $(36 * 2,6)$ 93,6 voertuigen per etmaal. De Koenraadtweg /Hugten heeft een verkeersintensiteit van 2846 mvt/etmaal. De capaciteit van deze weg is op basis van het CROW berekend op verkeersintensiteiten tot in ieder geval 6.000 mvt/etmaal (60 km/u wegen in het buitengebied). De 94 extra verkeersbewegingen leiden niet tot overbelasting van de weg.

		Via het plangebied draaien motorvoertuigen de Hugten op. Deze weg vormt de ontsluitingsweg voor de nieuwe zorgwoningen. Deze weg vormt de hoofdontsluiting in oostelijke richting naar Maarheeze en in westelijke richting naar Someren. De capaciteit van de Koenraadtweg /Hugten is voldoende om het extra verkeer als gevolg van de ontwikkeling te kunnen verwerken. De aanwezige infrastructuur heeft voldoende capaciteit voor het opvangen van het extra verkeer gegenereerd door het planinitiatief.
2.4	Het gebied Hugten en rondom Hugten is een oversteekplaats voor wild. Er zijn in het verleden kostbare voorzieningen (signalering) getroffen om het wild geen schade toe te brengen. Extra verkeersbewegingen zal de populatie negatief beïnvloeden (extra kans op aanrijdingen en extra “stress” bij het wild in geval van oversteekpogingen.	Met verkeersborden aan de Hugten en Koenraadtweg wordt nu al aangeduid dat het bosgebied tussen Hugten en Maarheeze gebruikt wordt door wilde herten en reeën om over te steken. Dat in combinatie met het feit dat het initiatief slechts een verkeerstoename op de Hugten teweeg brengt van 3,3% (94/2846), maakt dat de kans op aanrijdingen van wild niet significant toeneemt. De zienswijze is ongegrond.
2.5	Ten gevolge van de verkeerstoename zal de CO2 uitstoot drastisch toenemen. Dit is onwenselijk.	In de paragraaf luchtkwaliteit is met NIBM-berekeningen aangetoond dat de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechterd vanwege het plan (stikstofconcentraties en fijnstofconcentraties). De nieuwe gebouwen zullen op een duurzamere wijze van verwarming worden voorzien, bijvoorbeeld door middel van een warmtepomp. De exacte wijze moet nog nader uitgezocht worden maar zal in ieder geval gasloos zijn. De CO2 uitstoot wordt hiermee aanzienlijk beperkt. Ook uit de als bijlage 9 aan de toelichting toegevoegde

		Aerius berekening blijkt dat van een drastische toename van CO2 geen sprake is. Deze zienswijze is ongegrond.
2.6	Ten gevolge van de extra bebouwing zal er substantieel meer lichtverontreiniging zijn in de avonduren. Dit zal met name de fauna in negatieve zin beïnvloeden.	Indien in de toekomstige situatie (buiten)verlichting wordt toegepast, kan dit tevens leiden tot een afname in donkerte binnen het NNB. Dit kan voorkomen worden door afscherpende maatregelen te nemen, bijvoorbeeld door verduisterende raamdecoratie te plaatsen voor eventuele ramen waar verlichting door naar buiten in de richting van het NNB kan schijnen en door geen buitenverlichting aan de kant van het NNB op te hangen. Ook kan dichte wintergroene beplanting of andere afscherming tussen de bebouwing en het NNB worden gerealiseerd. Indien toch buitenverlichting aan de kant van het NNB wordt geplaatst, wordt deze zo laag mogelijk opgehangen, naar beneden gericht en niet continu (enkel wanneer de locatie betreden wordt) aangezet. Aangezien verlichting negatieve effecten kan hebben op nacht actieve fauna. De plaatsing van buitenverlichting aan de zijde van het NNB is alleen onder voorwaarden toegestaan in de planregels. Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.8. De zienswijze is gegrond. Er zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen ter preventie van de verstoring van de nachtelijke fauna in het NNB.
2.7	Om een volledig beeld van de ontwikkeling te krijgen dient een invulling na het beëindigen van de beoogde activiteiten al in ogenschouw te worden genomen.	Indien de beoogde activiteiten in de toekomst worden beëindigd, zal er opnieuw een vergunning of een planologische procedure moeten worden doorlopen voor een functiewijziging van het gebruik van de gebouwen. Deze zienswijze is ongegrond.

Ambtshalve wijzigingen

Naast bovenstaande wijzigingen op basis van gegronde zienswijzen, zijn er ook ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Tussen de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de opdrachtgever de positionering van de twee nieuwe bouwmassa's iets gedraaid. De inrichting van het terrein is ook iets gewijzigd. En er heeft een integrale belangenafweging plaatsgevonden tussen de aspecten geurhinder, natuurbehoud en cultuurhistorie ter bepaling van de optimale positionering van de nieuwe bebouwing.

Dit zijn aanpassingen van ondergeschikte aard, maar heeft wel geleid tot diverse wijzigingen van het plan, te weten:

- Er is een cultuurhistorisch waardebepaling voor de Villa en het Mariabeeldje toegevoegd door Cuijpers advies;
- Ter bescherming van de Villa en het Mariabeeldje zijn regels opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Natuur' en gekoppeld aan een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische waarden';
- De bouwvlakken op de verbeelding zijn aangepast op de nieuwe positionering van de bouwmassa's;
- Het landschappelijk inpassingsplan is geactualiseerd;
- Het akoestisch onderzoek NNB en de effecten analyse NNB zijn geactualiseerd;
- De watertoets is geactualiseerd;
- Het onderzoek wegverkeerslawaaï is geactualiseerd;
- De voorwaardelijke verplichtingen voor parkeren, landschappelijke inpassing en bodemonderzoek worden vormgegeven conform de gebruikelijke format van de gemeente Cranendonck.

Ten slotte zijn de volgende zaken gewijzigd:

- Er is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, wat meer concludeert over de aard en ernst van de aangetroffen verontreinigingen;
- Het onderzoek stikstof is geactualiseerd, vanwege een nieuw AERIUS-model;