

## NOTA ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN “KBP WOONBOS HAPERT”

### Inleiding

*Het ontwerp bestemmingsplan “KBP Woonbos Hapert” heeft van 3 augustus 2017 tot en met 13 september 2017 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend en is duidelijk geworden dat het plan op onderdelen nog (ambtshalve) gewijzigd moet worden.*

*Hieronder worden de hoofdpunten van de ingediende zienswijzen weergegeven, beoordeeld en van een standpunt voorzien. De raad heeft de integrale teksten van de ingediende zienswijzen ontvangen. Alle benoemde zienswijzen zijn tijdig ingekomen en worden in de afweging over het ontwerpbestemmingsplan betrokken.*

*In deze nota worden alle voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan benoemd. Het is mogelijk dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan hiervan afwijkt.*

*In de definitieve nota worden deze aanpassingen verwerkt en daarna wordt de nota namens de raad ondertekend.*

### A. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is door Waterschap de Dommel gewezen op het ontbreken van de definitie “Water en waterhuishoudkundige voorzieningen” in de begrippenlijst van het bestemmingsplan. Dit begrip wordt alsnog opgenomen in de begrippenlijst.

Het bestemmingsplan passen we op de volgende onderdelen aan:

#### 1. Toelichting

Geen aanpassing noodzakelijk

#### 2. Planregels

In artikel 1 begrippen wordt het begrip “Water en Waterhuishoudkundige voorzieningen” toegevoegd. Het volgende wordt opgenomen.

#### Water en Waterhuishoudkundige voorzieningen

“Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.”.

### B. Beoordeling zienswijzen

#### Zienswijze 1: Stichting Lucht voor Hapert

Datum zienswijze: 8 september 2017, kenmerk: -

Ontvangen: 11 september 2017, registratienummer 17ik.06368.

#### Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. De stichting Lucht voor Hapert geeft aan dat gebleken is dat er geen woningen op het KBP noodzakelijk zijn omdat de oorspronkelijke bewoners geen behoefte hebben aan een woonlocatie in het gebied.
2. Daarnaast geeft zij aan dat het terrein op dit moment een buffergebied vormt tussen het bedrijventerrein en de kom Hapert. Door de bouw van woningen krijgt het gebied een minder open karakter. De stichting pleit ervoor om geen woningen in het gebied te plaatsen aangezien er geen lokale behoefte maar een regionale behoefte voor de woningen is.
3. Volgens de indiener is het gebied aangewezen als natuurcompensatiegebied. De indiener vreest dat het natuurcompensatiegebied door de verdubbeling van 15 naar 30 woningen sterker wordt belast.
4. De stichting merkt op dat de gronden van het Woonbos opgehoogd zijn ten opzichte van de bestaande woningen. Zij vrezen dat de nieuwe woningen ‘neerkijken’ op de oorspronkelijke woningen. Zij vrezen hierbij, zeker in de winter, dat zij in hun privacy aangetast worden. Gevraagd wordt op welke wijze dit gecompenseerd wordt.
5. Als laatste wordt gevraagd waarom er geen nieuwe werkgroep geformeerd is. Er is immers in 2006 wel een werkgroep Werkwoonbos betrokken geweest bij de eerdere planvorming.

## Beoordeling zienswijze

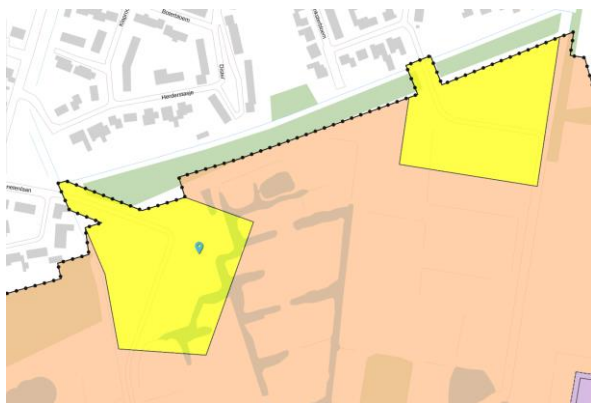
Op 16 mei 2012 is het bestemmingsplan "KBP 2008 herziening 2011" vastgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is het Woonbos dat in het noorden van het plangebied gerealiseerd gaat worden. Dit bestemmingsplan voorziet in 15 vrijstaande wooneenheden met ruime bebouwingsmogelijkheden en een hoge architectonische kwaliteit. Het is de afgelopen jaren gebleken dat voor de kavels binnen het huidige bestemmingsplan geen markt is. De kavels sluiten niet aan op de behoefte. Om de woningen meer aan te laten sluiten op het gemeentelijk woningbouwbeleid en om meer aan te sluiten op de woningbouwbehoefte is besloten het bestemmingsplan voor het Woonbos te herzien.

De geplande woningen bieden een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in de kern Hapert daarbij is de verwachting dat door de bouw van deze woningen de doorstroming van andere woningen op gang zal komen. Hierdoor wordt indirect bijgedragen aan de doelgroepen uit de gemeentelijke woonvisie.

Over de beoordeling van de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling wel of niet ruimtelijk aanvaardbaar is kan wisselend gedacht worden. Bij de planvorming van de inbreiding van het Woonbos is kwaliteit echter het uitgangspunt geweest ten opzichte van kwantiteit. Er is daarom gekozen om het bestaande plangebied niet uit te breiden en de reeds aanwezige inpassing en het groen te waarborgen in het plan.

Het is echter onmogelijk een inbreidingslocatie te ontwikkelen zonder de bestaande situatie van sommige omwonenden te veranderen of mogelijk aan te tasten. Bij de aanpassing van het Woonbos is echter getracht om het plan zodanig in te passen dat de belangen van de aanwonenden zo min mogelijk worden geschaad. Daarnaast is de hoeveelheid van 30 wooneenheden de maximale hoeveelheid. In de toekomst kan blijken dat er door kopers gekozen wordt voor grotere kavels waardoor er uiteindelijk minder dan 30 woningen in het gebied gebouwd zullen worden.

1. De stichting Lucht voor Hapert heeft altijd gepleit om geen woningen in het gebied toe te laten. Het bestemmingsplan KBP 2008 is echter onherroepelijk geworden met 15 wooneenheden verspreid over 2 woonvlekken. Hoewel begrijpelijk is dat de omwonenden het gebied nu als een prettige plek ervaren om te verblijven en te recreëren is door het onherroepelijke en geldende bestemmingsplan "KBP 2008, herziening 2011" het niet plaatsen van wooneenheden in het gebied niet meer aan de orde. Om deze reden kunnen wij niet meegaan in de zienswijze om geen woningen in het gebied toe te laten.
2. De stichting geeft tevens aan dat het gebied als buffer gezien wordt tussen de bestaande woningen en het KBP. De bestaande groenbuffer tussen de bestaande woningen en het KBP wordt niet gewijzigd. De plancontour voor het nieuwe bestemmingsplan Woonbos is gelijk aan de bestemmingscontour "Wonen" binnen het geldende bestemmingsplan.  
De woonbestemming wordt binnen het nieuwe bestemmingsplan "Woonbos KBP Hapert" zelfs verkleind ten opzichte van de woonvlekken in bestemmingsplan KBP 2008, herziening 2011. De overgebleven ruimte binnen de plancontour krijgt de bestemming "Gemengd" en "Verkeer". Op deze gronden kunnen geen woningen gebouwd of tuinen opgericht worden.



Bestemmingsvlak "Wonen" uit bestemmingsplan KBP 2008, herziening 2011



Plancontour bestemmingsplan KBP Woonbos Hapert

Op dit moment zijn de gronden aan de noordzijde van het KBP nog niet bebouwd. Dit wordt door de stichting als prettig ervaren. De mogelijkheid tot bebouwing bestaat echter al wel binnen dit gebied. Er kunnen binnen het huidige bestemmingsplan immers 15 woningen in het gebied gebouwd worden.

Daarnaast wordt door stichting Lucht voor Hapert aangegeven dat de stichting uit het Eindhovens Dagblad heeft begrepen dat er gebouwd wordt voor de regionale behoefte in plaats van de lokale behoefte. Het KBP is een regionaal bedrijventerrein waar grotere bedrijven zich kunnen vestigen. Het plan Woonbos biedt kavels voor vrijstaande woningen. Deze woningen komen voor een ieder beschikbaar. Dit betekent dat zowel lokale als regionale huishoudens zich in het gebied kunnen vestigen. Dit beleid wijkt

niet af van andere woningbouwplannen binnen de kern Hapert. De gemeente Bladel kent voor de kernen Hapert en Bladel op dit moment geen plaatsgebonden toewijzingsbeleid.

Aangezien er al 15 woningen gebouwd mogen worden in het gebied, de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot aan de bestaande woningen toeneemt en het feit dat de gemeente geen specifiek toewijzingsbeleid kent zien wij geen reden om mee te gaan in de zienswijze.

3. Voor het bestemmingsplan KBP 2008 is als gevolg van mogelijk optredende verstoring natuurcompensatie toegepast. Deze compensatie is vastgelegd in een overeenkomst met de provincie Noord-Brabant d.d. 7 december 2006. Door de aanpassing van het bestemmingsplan KPB 2008, herziening 2011 naar bestemmingsplan KBP Woonbos Hapert wordt de overeengekomen natuurcompensatie niet gewijzigd. Het plangebied blijft even groot en er wordt geen nieuw stedelijk gebied gecreëerd. In het bestemmingsplan KBP Woonbos Hapert worden wel 15 woningen toegevoegd. De effecten van een toevoeging van 15 woningen op de natuur is onderzocht in de bestemmingsplanprocedure. Uit dit onderzoek is gebleken dat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling verwaarloosbaar zijn. De ontwikkeling heeft dan ook geen extra nadelige invloed op de natuurbelasting. Om deze reden leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
4. De gronden van het plangebied zijn in het kader van het geldende bestemmingsplan bouwrijp gemaakt. Gezien de hoge grondwaterstanden in het gebied zijn de gronden destijds opgehoogd. Rondom het plangebied in de omliggende straten fluctueert de peilhoogte eveneens. Zo is de peilhoogte van het Herderstasje op het laagste punt 28,18 +NAP, de peilhoogte van de Pluto 28,99 +NAP en de hoogste peilhoogte van het Hoefblad 29,24 +NAP. Dit is een verschil van ruim 1 meter. De ophoging van de gronden tot 29,05 +NAP is noodzakelijk voor iedere te bouwen woning en heeft geen verband met de toename van de hoeveelheid woningen. De stichting Lucht voor Hapert geeft aan te vrezen voor de privacy van de omliggende woningen gezien de peilhoogte van het plangebied. De peilhoogte van het plangebied is weliswaar hoger dan de peilhoogte van de woningen aan het Herderstasje maar, gezien de peilhoogte van de Pluto en het Hoefblad, niet extreem afwijkend binnen het gebied. Daarnaast wordt de afstand van de woonbestemming tot de bestaande woningen binnen het nieuwe plan vergroot door de toevoeging van de bestemmingen "Verkeer" en "Gemengd" binnen het gebied. Binnen deze nieuwe bestemmingen mogen geen woningen worden gebouwd of tuinen worden ingericht. De afstand van het plangebied tot aan de achtertuinen van de woningen aan het Herderstasje, het Hoefblad en de Pinksterbloem bedraagt overall meer dan 50 meter. De afstand van de woonvlek tot aan de achtertuinen van de woningen aan de Pluto wordt vergroot met minimaal 5 meter t.o.v. het geldende plan en bedraagt minimaal 15 meter. Daarnaast blijft de groene buffer tussen het plangebied en de bestaande woningen ongewijzigd. Door de grote afstand van de nieuwe woningen tot de rand van de tuinen van de bestaande woningen en het reeds aanwezige en bestemde groen blijft de privacy van de bestaande woningen, ondanks de iets hogere ligging van het plangebied, gewaarborgd.
5. De stichting Lucht voor Hapert geeft aan dat in 2006 een advies is uitgebracht op de inrichting van het Woonbos. Het advies is uitgebracht ter voorbereiding van het bestemmingsplan "KBP 2008". Het bestemmingsplan "KBP 2008" betrof een zeer ingrijpende verandering, waar agrarische gronden omgezet zijn naar stedelijk gebied. Het bestemmingsplan "KBP Woonbos Hapert" betreft een inbreidingslocatie binnen inmiddels bestaand stedelijk gebied. Op 18 mei 2016 is er een inloopavond geweest over de nieuwe plannen voor het Woonbos Hapert. Deze inloopavond is aangekondigd in de lokale weekbladen, op de website van het KBP en de gemeentelijke website. De avond gaf de mogelijkheid om op de plannen te reageren en stond open voor alle omwonenden en geïnteresseerden.

Concluderend zijn wij van oordeel dat de gemeente op redelijke gronden heeft kunnen besluiten deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Zowel uit volkshuisvestelijke als ruimtelijke overwegingen ligt hieraan een goede motivering ten grondslag. Voor wat betreft de belangen van indiener zijn wij van oordeel dat zijn bestaande woonbelangen niet onevenredig geschaad worden.

## **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **Zienswijze 2: Herderstasje 12 te Hapert**

Datum zienswijze: 8 september 2017, kenmerk -

Ontvangen: 11 september 2017, registratienummer 17ik.06367.

### Kernpunt van de ingediende zienswijze

1. De zienswijze is gelijk aan de zienswijze van de Stichting lucht voor Hapert (Zienswijze 1)
2. Aangevuld met het verzoek om, indien het plan doorgaat, geen gevelopeningen richting de woning aan het Herderstasje toe te laten, slechts één bouwlaag toe te laten en de woningen zo westelijk mogelijk te situeren

### Beoordeling zienswijze

1. Zie beoordeling Zienswijze 1
2. De ontwikkeling zorgt voor een beperkt andere situatie voor het kavel Herderstasje 12. Hoewel er in het gebied al woningen gepland waren wordt dit woningaantal verdubbeld. Er is echter in de planopzet wel getracht om het woongenot van de omliggende kavels zo goed mogelijk te behouden. De bestaande groene buffer tussen de nieuwe en de bestaande woningen blijft behouden en in het bestemmingsplan "KBP Woonbos Hapert" wordt de afstand tot de nieuw te bouwen woningen nog extra vergroot door de toevoeging van de bestemming "Gemend" waarop geen woningen gebouwd mogen worden. De afstand van de bestemming "Wonen" tot aan de grens van het perceel van het Herderstasje 12 bedraagt 53 meter. (zie afbeelding). Door de grote afstand van de nieuwe woningen tot de rand van de tuin van de woning aan het Herderstasje blijft de privacy van de bestaande woningen, ondanks de iets hogere ligging van het plangebied gewaarborgd.



De indiener geeft aan graag regels in het bestemmingsplan te zien die de privacy van de woning verder beschermen. Het bestemmingsplan regelt echter niet waar en hoeveel gevelopeningen in een bouwwerk kunnen komen.

Concluderend zijn wij van oordeel dat de gemeente op redelijke gronden heeft kunnen besluiten deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Zowel uit volkshuisvestelijke als ruimtelijke overwegingen ligt hieraan een goede motivering ten grondslag. Voor wat betreft de belangen van indiener zijn wij van oordeel dat zijn bestaande woonbelangen niet onevenredig geschaad worden.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Resumerend**

De ingediende zienswijzen en/of ambtshalve wijzigingen geven aanleiding tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

**Toelichting:**

*Geen wijzigingen*

**Planregels:**

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

In artikel 1 begrippen wordt het volgende toegevoegd (en de overige artikelen vernummerd)

***Water en Waterhuishoudkundige voorzieningen***

*“Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.”.*

**Verbeelding:**

De verbeelding wordt niet gewijzigd:

Bladel, 14 december 2017

De raad van de gemeente Bladel,

De griffier,

De voorzitter,