

## TABEL VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN GROENSTRAAT 3, 10 T/M 18 &amp; LAGE MIERDSEWEG 8A

Vooroverleg reactie	Standpunt gemeente
<p><b>1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel.</b></p> <p>1.1 Op welke grond wordt aangenomen dat binnen het plangebied de GHG 100 cm –mv bedraagt, terwijl de Wateratlas een GHG van 40-60 cm –mv aangeeft?</p> <p>1.2 Het zuidoostelijke deelgebied aan de Groenstraat ligt binnen Keur-beschermd gebied. Hier gelden beperkingen t.a.v. werkzaamheden en ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding, zoals bronnering. Houdt u hier rekening mee bij de bouwwerkzaamheden;</p> <p>1.3 Het is onduidelijk wat de getallen tussen haakjes betekenen in tabel 1.4.1. Oppervlakteverdeling. Ook is niet duidelijk of bij de bepaling van het dakoppervlak rekening is gehouden met de volgens de planregels toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. De tekeningen in de bijlage verduidelijken de tabel deels. Ik verzoek u om in de tabel de oppervlakteverdeling nader te duiden en uit te splitsen;</p> <p>1.4 De optelling in tabel 1.4.1 Oppervlakteverdeling komt uit op 73.895 m<sup>2</sup>, terwijl in paragraaf 1.3.1 als oppervlakte voor het plangebied is aangegeven: 59.394 m<sup>2</sup>. Ik verzoek u de getallen in de rapportage op elkaar te laten aansluiten;</p> <p>1.5 In paragraaf 1.4.2. wordt geconcludeerd dat er zowel vanuit gemeentelijk als waterschapsbeleid geen hemelwaterbergingsopgave geldt voor de ontwikkeling. Vanuit het gemeentelijk beleid geldt een bergingsopgave bij realisatie van nieuw verhard oppervlak.</p>	<p>1.1 Voor het plangebied zijn geen representatieve peilbuizen vanuit TNO beschikbaar. Vanuit het waterschap is een GHG-situatie bekend zoals weergegeven in figuur 3.4. Hierop is te zien dat de GHG binnen de plangrenzen varieert van 80 – 100 cm –mv tot 40-60 cm –mv. Voor deze watertoets wordt uitgegaan van de worst case; een GHG van 21,70 m +N.A.P. (0,40 m –mv).</p> <p>1.2 In de waterparagraaf is opgenomen dat het zuidoostelijke deelgebied aan de Groenstraat gelegen is binnen Keur-beschermd gebied (Beekdal, zie figuur 3.3). Hier gelden beperkingen ten aanzien van werkzaamheden en ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding, zoals bronnering;</p> <p>1.3 Tabel 1.4.1 komt te vervallen;</p> <p>1.4 Tabel 1.4.1 komt te vervallen;</p> <p>1.5 Ten behoeve van het waterbezwaar, wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat het in gebruik nemen van een woonperceel pas is toegestaan wanneer per 100 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak 6 m<sup>3</sup> aan waterberging is gerealiseerd.</p>

<p>Nieuw verhard oppervlak is hierbij gedefinieerd als 'dát oppervlak wat is ontwikkeld, herbouwd of opnieuw is aangelegd. Ik adviseer u daarom inzichtelijk te maken hoeveel nieuw verhard oppervlak wordt aangelegd, welke bergingsopgave hieruit volgt en hoe deze wordt ingevuld binnen het plan;</p> <p>1.6 De aanpassingen in de Waterparagraaf dienen te worden verwerkt in paragraaf 4.7 van de plantoelichting;</p> <p>1.7 Voor gronden met de aanduidingen 'zoekgebied watersystemen' en 'beekdal' is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken die (o.a.) van invloed kunnen zijn op de waterhuishoudkundige situatie. Ik verzoek u om voor deze aanduidingen op te nemen dat advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend;</p> <p>1.8 Voor de gronden met de aanduiding 'zoekgebied watersystemen' verzoek ik u om ook de werken of werkzaamheden c, e, f en g vergunningplichtig te stellen;</p> <p>1.9 Voor de gronden met de aanduidingen 'beekdal' verzoek ik u om ook de werken of werkzaamheden f en g vergunningplichtig te stellen.</p>	<p>Hiermee is de compensatieverplichting zoals voortgekomen uit het gemeentelijk hemel- en grondwaterwaterbeleid geborgd;</p> <p>1.6 Paragraaf 4.7 wordt aangepast;</p> <p>1.7 In artikel 9.6 wordt opgenomen dat voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, voor gronden met de aanduidingen 'zoekgebied watersystemen' en 'beekdal' advies ingewonnen moet worden bij het waterschap;</p> <p>1.8 De tabel in artikel 9.6.1. wordt aangepast;</p> <p>1.9 De tabel in artikel 9.6.1. wordt aangepast;</p>
<p><b>2.</b> Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.</p> <p>2.1 Met voorliggend plan wordt beoogd om 6 nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels te ontwikkelen. Dergelijke kavels zullen moeten voldoen aan de voorwaarden als genoemd in de artikelen 6.8/7.8 Vr. Uit de plantoelichting blijkt niet dat aan deze specifieke voorwaarden is voldaan. Een uitvoerige en gespecificeerde toets per locatie zal nog moeten uitwijzen of aan de betreffende voorwaarden kan worden voldaan;</p>	<p>2.1 Het dossier met bewijsstukken waaruit blijkt dat voldaan wordt aan artikel 6.8/7.8 lid 2 Vr wordt vóór vaststelling van het bestemmingsplan aan Bureau Vastgoed van de provincie ter hand gesteld. Verder wordt opgemerkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de stallen de laatste 3 jaar voor de beëindiging onafgebroken in gebruik zijn geweest;</li> <li>• de vereiste hoeveelheid mestproductierechten altijd aanwezig geweest is van het moment van</li> </ul>

<p>2.2 Sloop van de stallen en inlevering van fosfaatrechten moet vóóraf plaatsvinden en kan niet geregeld worden middels een voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 4.2.7 van de planvoorschriften.</p> <p>2.3 Met betrekking tot de voorgrondbelasting merken wij het volgende op. Voor de agrarische bedrijfslocatie locatie Koekenovenseweg 2 zijn de receptorpunten 4 en 5 maatgevend met 13,3 OU. In het rapport wordt geconcludeerd dat de veehouderij niet wordt belemmerd. De voorgrondbelasting op de receptorpunten is echter bijna 14 OU, dus uitbreiding is nauwelijks mogelijk. Wij vragen ons dan ook af of dit wel een goede conclusie is, gezien het feit dat door de nieuwe woningen het bedrijf nagenoeg op slot wordt gezet. Wij vragen u om een nadere onderbouwing/afweging op dit punt;</p>	<p>beëindigen van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sloop van de stallen, intrekking van de milieuvergunningen en doorhaling van de mestproductierechten plaats zullen vinden vóór vaststelling;</li> </ul> <p>Gezien het afbreukrisico in de procedure vinden wij het acceptabel dat in deze fase van de procedure nog niet sloop van de stallen is overgegaan.</p> <p>2.2 Zie beantwoording 2.1. Met de bepaling in artikel 4.2.7. is extra geborgd dat sloop plaatsvindt voorafgaand aan de bouw van de ruimte voor ruimte woningen;</p> <p>2.3 De Staatsecretaris van Infrastructuur en Waterstaat heeft besloten om de geurreductiepercentages van gecombineerde luchtwassystemen in de Rgv voorlopig gelijk te stellen aan die van enkelvoudige luchtwassystemen. Het geurreductiepercentage van de gecombineerde luchtwassystemen is daarmee gezet op het niveau dat (momenteel) aantoonbaar minimaal in de praktijk kan worden gehaald. De totaal berekende geuremissie van de veehouderij is daarmee sinds de vergunning meer dan verdubbeld van 64.927 naar 144.800 OuE/s. In de praktijk is de werkelijke geurbeleving niet veranderd.</p> <p>De voorgrondbelasting is berekend op basis van de vergunde situatie. In werkelijkheid is de gehele vergunning nog niet opgericht. Indien met de totale geuremissie wordt gerekend op het worst-case emissiepunt van het bouwvlak aan de Koekovenseweg 2 ontstaat een geurimmisie van 15,0 ouE/m<sup>3</sup> op de gevel van het meest nabij gelegen geurgevoelige object Groenstraat 11. Derhalve is sprake van een overbelaste situatie, het bouwvlak van de veehouderij is dus niet ten volle te benutten.</p>
---	--

2.4 In de afbeelding in de 'Bijlage onderzoek veehouderijen geurbelasting en geuronderbouwing' regelmatig de verkeerde getallen opgenomen.

Het gaat hier met name om afbeelding 3. Daarin staan andere emissies genoemd dan die verder op in de tekst worden genoemd. In afbeelding 3 Koekovenseweg wordt een emissiewaarde genoemd van 47.475 OU. In de tekst wordt echter gesproken over een emissie van 144.800 OU (gecorrigeerd naar nieuwste inzichten). Dit is erg verwarrend. Wij verzoeken u dan ook om de onderbouwing op dit punt te verduidelijken dan wel aan te passen;

2.5 In het plan ontbreekt een gezondheidstoets;

2.6 Het plan voorziet in splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen aan de Groenstraat 12 en 16 in twee woningen. Wij merken hierover op dat in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' deze panden niet zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. In het bijgevoegde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is op blz. 10 aangegeven dat handhaving van deze boerderijen nog onzeker is en dat wellicht ook vervangende nieuwbouw aan de orde kan zijn.

Ook wordt over een waardeoordeel van het Monumentenhuis gesproken, doch stukken ter onderbouwing van de cultuurhistorische waarden zijn niet bij het plan gevoegd. Wij verzoeken u dan ook om de mogelijk aanwezige stukken van het Monumentenhuis aan het plan toe te voegen ter onderbouwing van de aanwezige waarden;

2.4 De onderbouwing wordt op dit punt aangepast;

2.5 Er wordt een gezondheidstoets aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd;

2.6 De adviezen van Monumentenhuis Brabant worden als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Aan de hand van de beoordelingen van het Monumentenhuis Brabant zijn de langgevelboerderijen Groenstraat 12 en Groenstraat 16 in het onderhavige bestemmingsplan aangeduid als cultuurhistorisch waardevol;

2.7 Ingevolge artikel 7.7, lid 3, sub b, van de Vr is splitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in meerdere woonfuncties mogelijk indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Uit het plan blijkt echter niet dat deze twee boerderijen kunnen worden gehandhaafd. In de planregels wordt weliswaar als uitgangspunt behoud en herstel van de waarden genoemd en is sloop uitgesloten, maar tegelijkertijd wordt sloop weer middels een afwijking omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Wij zijn van mening dat alleen het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden een reden kan zijn om splitsing in twee woningen toe te staan. Als vooraf niet duidelijk is of het pand kan worden gehandhaafd en wellicht gesloopt gaat worden, dan zijn wij van mening dat splitsing niet aan de orde kan zijn omdat met de sloop de waarden verloren gaan. Indien handhaving van de panden niet in de rede ligt, behoort splitsing ook niet meer tot de mogelijkheden wegens strijd met artikel 7.7., lid 3, sub b, van de Vr.

2.7 Vanuit het advies van Monumentenhuis Brabant heeft behoud en herstel van cultuurhistorische waarden de voorkeur. Sloop en herbouw op de bestaande voetprint behoort op basis van het advies onder voorwaarden ook tot de mogelijkheden. Artikel 4.2.5 wordt aangepast en luidt als volgt:

#### *4.2.5 Herbouw bestaande woning*

Woningen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1 mogen worden herbouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aangegebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- d. Bij herbouw van de woningen mogen enkel kleine afwijkingen plaatsvinden ten opzichte van de goothoogte, nokhoogte, dakvorm en dakhelling. Hieraan dient een advies van het Monumentenhuis Brabant ten grondslag te liggen.

Artikel 4.2.6 wordt toegevoegd en luidt als volgt:

#### *4.2.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

##### 4.2.6.1 Verbod

Ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van langgevelboerderijen en/of bouwwerken met cultuurhistorische waarden.

#### 4.2.6.2 Toelaatbaarheid

Het geheel of gedeeltelijk slopen van de in artikel 4.2.6 lid 1 bedoelde bouwwerken is slechts toelaatbaar indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. (delen van) de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet te handhaven vanwege de slechte bouwkundige staat;
- b. renovatie van een hoofdgebouw ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" is niet mogelijk;
- c. aan de onder a en b van dit artikel genoemde planregels ligt ter onderbouwing een bouwkundig rapport ten grondslag.

#### 4.2.6.3 Nadere regels toelaatbaarheid

In geval toepassing wordt gegeven aan artikel 4.2.6 lid 1 onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 4.2.6 lid 2 en het hoofdgebouw ter plaatse van de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" geheel wordt gesloopt, mag een hoofdgebouw worden teruggebouwd, waarbij geldt dat:

- a. moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a sub 1. t/m 5. en 7.;
- b. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid b. mag in geval van een hoofdgebouw in de vorm van een langgevelboerderij, waarbij sprake is van een reconstructie van cultuurhistorische waarden, de inhoud van het oorspronkelijke hoofdgebouw teruggebouwd worden. Hier ligt een bouwhistorische beschrijving aan ten grondslag;
- d. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een advies van Monumentenhuis Brabant wordt overlegd.

Sloop en herbouw van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen is derhalve niet zonder meer mogelijk;