

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening 2019

Nota vooroverleg

Vastgesteld 3 september 2019

Behoort bij het besluit van het college
van Reusel-De Mierden d.d. 3 september 2019

Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2019”	3
2.	Gevolgde procedure	3
2.1	Vooroverleg	3
3.	Vooroverlegreacties	3
3.1	Provincie Noord-Brabant, ingediend 17 juni 2019.....	3
3.2	Waterschap De Dommel. ingediend 28 juni 2019.....	5

1. Bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 2019”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op 10 initiatieven in het buitengebied waarvoor de aanpassingen het gevolg zijn van:

- feitelijke kleinschalige onjuistheden of omissies geconstateerd ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen;
- verleende omgevingsvergunningen en/of meldingen waarvan de inhoud in het bestemmingsplan planologisch verankerd moet worden;
- overige zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan buitengebied 2017 (dat verder niet in procedure is gebracht) waaraan medewerking verleend kan worden en die voldoende onderbouwd zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Vooroverleg

Er dient overleg te worden met relevante bestuursorganen (art. 3.1.1 Bro). Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant en met het Waterschap de Dommel. Door beide organen is een vooroverlegreactie ingediend, die zijn beantwoord in de volgende paragraaf.

3. Vooroverlegreacties

Hier worden de vooroverlegreacties samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van reactie die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken.

3.1 Provincie Noord-Brabant, ingediend 17 juni 2019

A. Samenvatting:

1. Bij een aantal initiatieven is sprake van het vergroten van het bouwblok dan wel bouwperceel en mist het vereiste van de kwaliteitsverbetering volgens de ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’. Het vergroten van een bouwblok/ bouwperceel valt onder categorie 3 van deze regeling. Alleen landschappelijk inpassen volstaat niet. Dat het om een feitelijk bestaande situatie gaat, is niet relevant voor het vereiste van de kwaliteitsverbetering. Het gaat volgens de provincie immers om een vergroting ten opzichte van de vigerende planologisch vastgelegde situatie, niet de feitelijke. Het betreft Bladelsedijk 2, Burgemeester Willekenslaan 3 en Neterselsedijk 39.
2. Bij Postelsedijk 5a en Postelsedijk 7-9 zijn differentiatievlakken toegevoegd. Hierdoor wordt het bouwperceel vergroot. De maximaal toegestane oppervlakte zoals opgenomen in de Verordening ruimte is echter al bereikt en het verder vergroten is daarom niet toegestaan. Ook niet door het toepassen van differentiatievlakken (waarbij slechts enkele voorzieningen zoals bijvoorbeeld verharding zijn toegestaan).
3. Met betrekking tot Schepersweijer 6 worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. Inzage in eigendom van het aantal ha grond (RVO rapportage) in de BZV ontbreekt en het is niet inzichtelijk gemaakt dat deze grond binnen 15 km van de inrichting ligt.
- b. De BZV dient de status definitief te hebben bij vaststelling.
- c. Het gedeelte over geurhinder ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing.
- d. Niet is aangegeven of dieren op de grond worden gehouden. Er wordt gerefereerd aan de oude tekst van de Vr, namelijk één bouwlaag.
- e. Mestbewerking wordt niet genoemd.
- f. Er dient gestaldeerd te worden en het stalderingsbewijs dient overlegd te zijn voordat tot vaststelling overgegaan kan worden.

B. Beoordeling

1. Voor de drie locaties waar het bouwvlak/ bouwperceel vergoot wordt is de benodigde ruimtelijke kwaliteitsverbetering berekend en is dit uitgewerkt in een landschappelijk kwaliteitsverbeteringsplan. De uitvoering en instandhouding van deze plannen is opgenomen als voorwaardelijke verplichting. De toelichting is aangepast.
2. De bouwpercelen en verbeelding zijn aangepast, waardoor de oppervlakte van het huidige bouwperceel gelijk blijft en daarmee geen strijd met de Verordening ruimte optreedt.
3. Hierbij de reactie op de opmerkingen over Schepersweijer 6:
 - a. De BZV is aangevuld met het onderdeel grondeigendom.
 - b. De BZV heeft de status 'definitief' gekregen, al vragen wij ons af of dit nodig is vanwege de koppeling met de omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking), waardoor de BZV-toets pas doorlopen hoeft te worden op het moment van de vergunningaanvraag.
 - c. Dit gedeelte is aangevuld.
 - d. De gebruiksregels zijn aangepast aan de Verordening ruimte. Er is bij de specifieke gebruiksregels van artikel 3 en 4 opgenomen dat het houden van dieren binnen gebouwen, maar niet op de grond, strijdig gebruik betreft.
 - e. Bij de regels over strijdig gebruik en de bestemmingsomschrijving is bepaald dat de gronden enkel voor mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest gebruikt mogen worden.
 - f. De eis om te stalderen is in de Verordening ruimte gekoppeld aan de toename van het gebruik en/ of de bouw van dierenverblijven. Deze koppeling is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Een toename van het gebruik en/ of de bouw van dierenverblijven is alleen mogelijk via een omgevingsvergunningprocedure en alleen onder de voorwaarden met betrekking tot staldering zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het eisen van een stalderingsbewijs vóór de vaststelling van het bestemmingsplan gaat volgens ons verder dan hetgeen de Verordening ruimte vereist en zorgt ervoor dat door de eigenaar van de veehouderij kosten gemaakt dienen te worden op een moment dat nog geen zekerheid is over vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Er heeft, na het verkrijgen van de vooroverlegreactie, contact plaatsgevonden met de Provincie. Voor dit plan

wordt ingestemd met het gebruiken van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

C. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Deze staan beschreven bij B onder 'beoordeling'.

3.2 Waterschap De Dommel. ingediend 28 juni 2019

A. Samenvatting:

1. In artikel 3.6.1 c, dat ziet op de aanduiding "wetgevingszone – wijzigingsgebied behoud en herstel watersystemen", is geen verplichting opgenomen om het waterschap te horen bij de omgevingsvergunningplichtige activiteiten. Het waterschap ziet dit graag opgenomen worden.
2. De omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden geldt conform de artikelen 3.6.2 en 4.6.2 alleen buiten het bouwvlak. Het waterschap verzoekt deze uitzondering op de vergunningplicht voor de delen van bouwvlakken binnen de aanduidingen "wetgevingszone – wijzigingsgebied behoud en herstel watersystemen" en "wetgevingszone – ecologische verbindingszone" te laten vervallen.
3. Voor 't Holland 5 en Burgemeester Willekenslaan 3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor realisatie van de landschappelijke inpassing, maar op de verbeelding is geen specifieke aanduiding opgenomen. Bij de andere locaties is dat wel het geval. Het waterschap vraagt zich af of dit klopt.
4. Het waterschap geeft aan dat een gedeelte van het plangebied bij 't Holland 13 is gelegen in het Natuur Netwerk Brabant. De landschappelijke inpassing zoals voorgesteld is in lijn met de opgave van het waterschap om een natte natuurzone te realiseren. Er wordt gevraagd of dit gedeelte kan worden bestemd als natuur en om de inpassing te laten bestaan uit inheemse soorten.
5. Bij Postelsedijk 7-9 dienen de reeds vergunde, maar nog niet gerealiseerde gebouwen en inrit volgens de Keur gezien te worden als toename. Indien dit gezamenlijk meer bedraagt dan 2.000 m2 is een compenserende waterberging vereist op grond van de Keur. Bij een kleinere toename dient voldaan te worden aan het gemeentelijke waterbeleid.
6. Een klein deel van de locatie voor de nieuwbouw bij 't Holland 13 ligt conform de Verordening Ruimte 2018 binnen 'Reserveringsgebied waterberging'. Bij extreem hoogwater kan binnen de nieuwbouwlocatie hoogwater optreden. Het waterschap adviseert daarom een minimaal bouwpeil in de planregels op te nemen voor deze locatie.
7. Langs de zuidkant van de weg 't Holland ligt een persleiding onder de wegberm. In de verbeelding is een dubbelbestemming opgenomen voor de leiding. Bij de nieuwbouw dienen maatregelen getroffen te worden om beschadiging van de leiding door bouwverkeer te voorkomen.
8. Bij de onderbouwing van Neterselsedijk 39 wordt vermeld dat waterberging is voorzien in de sloot aan de oostkant van het plangebied. Dit betreft echter een B-watergang en berging en afvoer in dit systeem is niet toegestaan.

9. Er dient bij Bladelsedijk 2 gekeken te worden of voor de melkveestal, die in 2016 gebouwd is, compenserende waterberging heeft plaatsgevonden. Zo niet dan moet deze verharding, samen met de overige toename aan verharding, gecompenseerd worden conform de regels van de Keur.

B. Beoordeling

1. De regels zijn conform de wens van het waterschap aangepast (artikel 3.6.1 c).
2. De regels zijn conform de wens van het waterschap aangepast (3.6.2 en 4.6.2). De uitzondering geldt niet meer voor de werken- en werkzaamheden binnen de aanduidingen “wetgevingszone – wijzigingsgebied behoud en herstel watersystemen” en “wetgevingszone – ecologische verbindingszone”.
3. Het klopt dat geen specifieke aanduiding opgenomen is die alleen ziet op de landschappelijke inpassing voor deze locaties. Bij 't Holland 5 en Burgemeester Willekenslaan 3 was al een specifieke aanduiding op de kaart opgenomen waaraan de voorwaardelijke verplichting gekoppeld kon worden. Om de duidelijkheid te vergroten is echter een nieuwe aanduiding opgenomen die specifiek ziet op de landschappelijke inpassing, net als bij de andere locaties.
4. De strook heeft de bestemming natuur gekregen. De landschappelijk inpassing bestaat uitsluitend uit inheemse soorten.
5. De ruimtelijke onderbouwing is aangepast, waarbij is voorzien in een waterberging.
6. In de voorwaardelijke verplichting (artikel 4.4.3) is opgenomen dat de begane grondvloer minimaal op dezelfde hoogte als het peil gerealiseerd dient te worden, waardoor deze minimaal op dezelfde hoogte als de rest van het perceel en de weg komt te liggen.
7. Deze informatie wordt voor kennisgeving aangenomen.
8. De waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing is aangepast, waarbij de B-watergang niet langer voor retentie wordt gebruikt.
9. Er is gekeken of de melkveestal meegenomen moet worden in verband met de compensatieopgave. De ruimtelijke onderbouwing van Bladelsedijk 2 is aangepast conform de opmerkingen van het waterschap, waarbij een berekening is gemaakt voor de benodigde waterberging.

C. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie heeft gevolgen voor het bestemmingsplan. Deze staan beschreven bij B onder ‘beoordeling’.