

Notitie

Beantwoording vooroverlegreacties

Ulicoten, 05-12-2018

Kenmerk: JPa/03190-014

In het kader van wettelijk vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel gevraagd om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Leijenstraat – Vooreind'. In deze notitie worden de reacties beantwoord. Tevens wordt aangegeven hoe de opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant d.d. 07-02-2018

Opmerking	Reactie
Maatwerk glastuinbouw Artikel 31 van de Vr bepaalt dat uitbreiding van het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf is toegestaan overeenkomstig het uitgebrachte advies van de adviescommissie Maatwerk Glastuinbouw solitaire bedrijven. Deze commissie heeft op 22 december 2011 haar laatste advies uitgebracht. Ons blijkt dat het plan voornoemd advies volgt. Daarnaast blijkt evenwel dat het plan aan de westzijde de begrenzing van onderhavige aanduiding in de Vr niet geheel volgt en in geringe mate overschrijdt. In het ambtelijk overleg van 17 maart 2016 zijn afspraken gemaakt over de verantwoording hiervan in het bestemmingsplan. Nu deze verantwoording ontbreekt, adviseren wij de plantoelichting aan te vullen. Zoals ambtelijk besproken zal artikel 3.3, 1 ^e lid van de Vr als basis dienen voor deze (aanvullende) verantwoording. Hierin zullen in ieder geval de (fysieke) omstandigheden, zoals deze waren besproken in het bovengenoemd ambtelijk overleg, aan bod moeten komen. Verder verzoeken wij te verantwoorden dat de oppervlakte glasopstand ongewijzigd blijft ten opzichte van het advies van voornoemde adviescommissie, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de achterliggende doelstellingen van de regeling in de Vr en dat het plan voor het overige in lijn is met het advies van voornoemde adviescommissie.	Opgenomen
De mate van de kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van landschappelijke inpassing leidt niet tot opmerkingen onzerzijds. Wel achten wij het een gemiste kans om de landschappelijke inpassing ter plaatse van het adres Leijenstraat 4 te	De gronden ten zuiden van de kassen dienen voor agrarisch grondgebruik. Eis van de gemeente is geweest dat de ruimtelijke ontwikkeling wordt ingepast. Derhalve is de achterzijde van de kas ingepast en niet de

Reusel niet mede uit te voeren op een substantieel deel van de agrarische gronden ten zuiden van de kassen zoals is besproken in bovengenoemd overleg.	watergang. Hier is ook overeenstemming over gezocht met de omgeving, om hun zicht zo min mogelijk te belemmeren.
Verantwoording kwaliteitsverbetering	
Wij zien in de nieuwe situatie voor de locatie in Hulsel een post voor 'Agrarisch' met een oppervlakte van 4.190 m ² die niet terugkomt op de verbeelding. Wij verzoeken u om inzicht hierin.	Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – trayvelden' zijn trayvelden met een maximale omvang van 2,5 hectare toegestaan. Overige gronden dienen onbebouwd te blijven. Dit betreft 4.190 m ² . Het is niet wenselijk om de exacte locatie van de trayvelden hier vast te leggen, omdat dit bij aanleg mogelijk af kan wijken.
Vooreind 11a te Hulsel	
Voor dit adres missen wij de publiekrechtelijke borging (via voorwaardelijke gebruiksbepalingen in de planregels) van de sloop van de 5.200 m ² kassen alsook van de landschappelijke inpassing in relatie tot ingebruikname van de nieuwe voorzieningen (zoals stellingen, trayvelden e.d.).	Sloop van de kassen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.4.3. De publiekrechtelijke borging van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in artikel 3.4.4. Dit artikel heeft zowel betrekking op de landschappelijke inpassing aan de Leijenstraat 4 te Reusel als aan het Vooreind 11a te Hulsel, aangezien het landschappelijke inpassingsplan in de bijlage op beide locaties betrekking heeft. Aanleg en instandhouding van het Natuur Netwerk Brabant wordt hier niet geborgd, omdat deze verantwoordelijkheid bij het Waterschap ligt.
Daarnaast is niet verzekerd dat er geen toename van versterking kan plaatsvinden zoals afgesproken in bovengenoemd ambtelijk overleg. Wij adviseren de planregels nauwkeurig na te lopen en bebouwingsmogelijkheden (gebouwen, bouwwerken) op het bouwperceel uit te sluiten. Als voorbeeld - niet limitatief – noemen wij de planartikelen 3.2.2, 3.2.6, 3.3.1, 3.3.3, 15.2 en 16.	Als voorwaarde is in artikel 3.2.3, onder d, opgenomen dat het maximum bebouwd oppervlak van bedrijfsgebouwen aan het Vooreind 11a te Hulsel niet meer mag bedragen dan het bestaande oppervlak (1.100 m ²). Hiermee is verzekerd dat er geen versterking van de locatie kan optreden.
Natuur Netwerk Brabant (NNB)	
Op beide planlocaties vindt inrichting plaats van (delen van) NNB. Wij zijn hiermee ingenomen maar vragen wel aandacht voor afstemming van de inrichting met de plannen voor de totale NNB.	Aanleg en instandhouding van het NNB zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan ligt bij het Waterschap. Wij vertrouwen er op dat zij de inrichting hiervan afstemmen op de plannen voor het totale Natuur Netwerk Brabant.
(Overige) planregels	
Artikelen 1.10/1.11: enkele definities wijken af van de betreffende begripsbepalingen in de Vr. Wij adviseren overigens om niet relevante begrippen te schrappen.	Gecontroleerd en waar nodig aangepast.
Artikel 1.22: 'a' en 'b', artikel 3.6.2.c, artikel 4.4.2.b, artikel 5.4.2.b: sprake moet zijn van <u>legaal</u> aanwezig of in uitvoering zijn.	Aangepast
Artikel 1.70: buitengebied-gebonden bedrijf is niet	Aangepast

gedefinieerd.	
Artikel 1.89a: 'teeltondersteunende kas': verzoek letterlijk overnemen definitie van artikel 1.46 Vr	Aangepast
Artikel 1.89b: 'permanente (teeltondersteunende) voorzieningen': tunnel- en boogkassen (hoger dan 1,5 meter) behoren niet tot dit begrip maar zijn een kas op grond van artikel 1.46 Vr.	Aangepast
Artikel 1.89d: 'hoge (teelt)ondersteunende voorzieningen': plastic- foliekassen en tunnels/regenkappen uitsluiten als 'kas', zie artikel 1.46 Vr.	Aangepast
Artikel 1.89e: lage (teelt)ondersteunende voorzieningen: de voorzieningen (citaat) 'containervelden klinkerbestratingen' behoren tot permanente teeltondersteunende voorzieningen.	Aangepast
Artikel 1.89f: overige (teelt)ondersteunende voorzieningen voor boomteelt zijn hier niet aan de orde	Aangepast
Artikel 1.100: 'zorgboerderij', hier mag geen sprake zijn van permanente bewoning.	Aangepast
Artikel 3.1.1e: het gaat om huisvesting van tijdelijke werknemers. Ook de verbeelding behoeft deze tekstuele aanpassing.	Aangepast
Artikel 3.2.3 e en f: in de Groenblauwe mantel zijn kassen - ook hobbymatige - niet toegestaan:	Aangepast
Artikel 3.2.6f: mestilo's zijn niet toegestaan bij de agrarische bedrijfstypen die hier aanwezig zijn.	Aangepast
Artikel 3.2.6 e en g: toren-, voeder- en sleufsilos passen niet bij onderhavige bedrijfsvoeringen.	Aangepast
Artikel 3.2.7b: overige teeltondersteunende voorzieningen zijn permanent en aldus niet toegestaan bij het glastuinbouwbedrijf Leijenstraat 4 te Reusel. Indien deze voorziening slechts ziet op boomteelt, adviseren wij deze bepaling te schrappen.	Aangepast
Artikel 3.4.3 (planologisch-juridische borging kwaliteitsverbetering landschap): zie boven bij 'Kwaliteitsverbetering landschap Vooreind 11a Hulsel'.	Zie verantwoording bij betreffende opmerking.
Artikel 4.4.4: onvoldoende borging instandhouding landschappelijke inpassingen nu via omgevingsvergunning (hoewel onder voorwaarden) aantasting kan plaatsvinden. Bovendien liggen delen hiervan binnen de aanduiding 'Behoud/herstel watersystemen' waarbinnen op grond van artikel 18.1, 2e lid Vr beperkingen gelden voor oppervlakteverhardingen.	Dit zijn de standaardvoorwaarden die in de gemeente Reusel-De Mierden voor de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' worden gehanteerd. Beperkende voorwaarden ten aanzien van de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen' zijn in overeenstemming met de Vr opgenomen.
Artikel 5.1.1b: verhardingen binnen de bestemming 'Natuur' (zijnde NNB) zijn slechts aanvaardbaar voorzover sprake is van bestaande verharding.	De bestemming 'Natuur' is komen te vervallen in verband met financiering. Met de bestemming 'Natuur' vervalt voor de gemeente en het waterschap namelijk de mogelijkheid

	om subsidie aan te vragen voor de afwaardering van de gronden. Het waterschap koopt de gronden van initiatiefnemer derhalve voor landbouwwaarde en niet voor natuurwaarde. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat de bestemming ter plaatse van de gronden die zullen worden aangekocht door het waterschap/gemeente op termijn wel kunnen worden herbestemd naar 'Natuur'. Deze bevoegdheid ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Zij gaan dus over de invulling van de bestemming.
Artikel 5.1.1 letter 'l': waarschijnlijk is hier bedoeld 'bomenzone 3'.	De voorwaarden t.a.v. de bomenzones zijn gekoppeld in lijn met de motivatie onder 5.1.1b gekoppeld aan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Opmerking is hierin meegenomen.
Artikel 5.4.1g: in deze bestemming achten wij het verwijderen van natuur- en landschapselementen in ieder geval, ook de reeds aanwezige ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, niet aanvaardbaar.	Zie toelichting onder artikel 5.1.1b.
Artikel 5.4.1i: aanleg/verharden wegen/paden dan wel oppervlakteverhardingen > 100 m ² (maar ook < 100 m ²) achten wij niet aanvaardbaar binnen de bestemming 'Natuur' (grotendeels NNB). Bovendien is hier sprake van de aanduiding 'Behoud/herstel watersystemen' waarbinnen op grond van artikel 18.1, 2e lid Vr beperkingen gelden voor oppervlakteverhardingen.	Idem
Artikel 6.1.1 b en d: verhardingen en voorzieningen voor verkeer/verblijf binnen de bestemming 'Water' (zijnde NNB) zijn slechts aanvaardbaar voorzover sprake is van bestaande verharding.	De overgang is hier noodzakelijk ter ontsluiting van de trayvelden. Middels de aanduiding wordt instandhouding hier verzekerd. Het betreft een bestaande overgang, dit is aan de voorwaarde toegevoegd.
Artikel 16a biedt mogelijkheden voor afwijken met maximaal 10% van in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages. Enerzijds missen wij de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3.2 Vr en anderzijds kan strijdigheid ontstaan met het advies d.d. 22 december 2011 van de adviescommissie Maatwerk Glastuinbouw solitaire bedrijven nu de maximale oppervlakte kassen is geregeld in planartikel 3.2.3d.	In artikel 15a (nieuwe nummering) is opgenomen dat de maximaal toegestane oppervlakte van de kassen, zoals aangegeven in artikel 3.2.3, onder d, zijn uitgezonderd van de afwijkingsbevoegdheid. Voorwaarde voor kwaliteitsverbetering is opgenomen in artikel 15, onder h, sub 2.
Artikel 16f maakt realisering van kleinschalige windmolens mogelijk, ook binnen het NNB. Dergelijke voorzieningen staan haaks op de doelstellingen van het NNB zoals verwoordt in artikel 5 van de Vr.	Bestemming 'Natuur' is komen te vervallen. Aanleg, instandhouding en herbestemming van het NNB ligt in handen van het waterschap en de gemeente. T.z.t. zal rekening gehouden moeten worden met de doelstellingen voor het NNB.

Opmerking	Reactie
1. Graag de regels laten voldoen aan de Verordening ruimte.	In paragraaf 3.2.2 van de toelichting is getoetst een uiteengezet hoe aan de voorwaarden/regels, die vanuit de Verordening ruimte worden opgelegd, wordt voldaan. De regels van het bestemmingsplan zijn in overeenstemming gebracht met de Verordening ruimte Noord-Brabant, aldus vastgesteld d.d. 07-07-2017.
2. Vanwege diverse detailfouten in het 'definitief stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassingsplan' wil ik u vragen om alleen de landschappelijke inpassingsplantekeningen overeenkomstig figuur 6 en plaatje onder figuur 5 op te nemen of voor een andere oplossing te kiezen zoals tekst aanpassen/aanvullen.	Het landschappelijk inpassingsplan vormt de basis van het principe akkoord. Hierin is tevens verantwoord hoe tot bepaalde keuzes is gekomen. Deze nota dient dan ook onderdeel uit te maken van de toelichting op het plan. Middels dit bestemmingsplan wordt echter enkel de landschappelijke inpassing binnen de bestemming 'Groen – landschappelijke inpassing' vastgelegd, daar de inrichting van het toekomstige NNB nog schetsmatig is. De exacte invulling van het NNB staat nog niet vast en dient nog te worden afgestemd tussen gemeente en waterschap. In de berekening kwaliteitsverbetering is vastgelegd welke landschapselementen voor rekening van initiatiefnemer komen. Verder zal ook de hermeandering van de waterlopen, conform het gewenste profiel van het waterschap, voor rekening van initiatiefnemer zijn. Over de overige kosten met betrekking tot de inrichting van het NNB maken de gemeente en het waterschap nadere afspraken. Deze afspraken zijn publiekrechtelijk vastgelegd in paragraaf 3.2.2 van de toelichting en privaatrechtelijk in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.
3. Vernoemen dat beide locaties dienen te voldoen aan het activiteitenbesluit.	Werd beschouwd als een vanzelfsprekendheid. Is voor de volledigheid opgenomen in de inleiding van paragraaf 4.2.3.
4. Het is (nu nog) niet voldoende duidelijk hoe het 'Natuur Netwerk Brabant' en 'Behoud en herstel watersysteem' in relatie staan tot de inrichtingswensen zoals het realiseren van een waterbassin en het landschappelijk inrichten dusdanig dat het ook watervergunningtechnisch geregeld kan worden.	Er wordt met dit plan een maatwerkoplossing geboden om het initiatief van initiatiefnemer mogelijk te maken en gelijktijdig het watersysteem te herstellen. De maatwerkoplossing is tot stand gekomen tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemer. Wij vertrouwen er op dat het waterschap hiervoor de nodige watervergunningtechnische voorwaarden in acht

	heeft genomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning/melding activiteitenbesluit zal een waterhuishoudkundig plan t.b.v. het watervergunningtraject worden toegevoegd. Dit is conform de reguliere systematiek van de gemeente. Het is niet noodzakelijk om dit in het bestemmingsplan te borgen. Dit wordt in de navolgende detailopmerkingen verder uiteengezet.
5. Een watervergunningtraject dient positief te kunnen worden doorlopen. Een waterhuishoudkundig plan (tekeningen en onderbouwingen) zijn te zijner tijd nodig.	Bij de aanvraag omgevingsvergunning/melding activiteitenbesluit zal een waterhuishoudkundig plan t.b.v. het watervergunningtraject worden toegevoegd. Dit is conform de reguliere systematiek van de gemeente. Het is niet noodzakelijk om dit in het bestemmingsplan te borgen.
Detailopmerkingen voor beide locaties	
1.1. Nieuwe ingrepen binnen het profiel van vrije ruimte en de beschermingszone beter inzichtelijk maken en laten voldoen aan de Keur, de beleidsregels en de algemene regels. Bij obstakels denken aan beplanting, onderhouds-/recreatiepad, hekwerk, kas, hemelwater(HNO)bassin, poelen en overige obstakels.	Aanpassingen in profiel van vrije ruimte/beschermingszones liggen in handen van het waterschap. Dit is vastgelegd in de overeenkomst tussen waterschap en initiatiefnemer.
1.2. Een nadere detaillering van de waterbergingsvoorziening d.m.v. een tekening is in een later stadium vereist.	Akkoord
1.3. De a/b/c-watergangen mogen beter inzichtelijk worden gemaakt. Aanduiden welke veranderingen worden aangebracht en effect hebben.	In het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling worden uitsluitend het Hoevensch loopje en de Raamsloop verlegd op basis van het gewenste profiel van het waterschap, aldus zowel publiekrechtelijk en privaatrechtelijk is vastgelegd. Overige A en B watergangen in de omgeving (buiten de Raamsloop en het Hoevensch loopje) zijn buiten het plangebied gelegen en maken dus geen onderdeel uit van het plan. Aan deze waterlopen worden geen wijzigingen aangebracht.
1.4. Eigendom van het waterschap dient vooraf aan het watervergunningtraject rond te zijn voordat de vergunningprocedure vervolgd kan gaan worden.	De overeenkomst tussen initiatiefnemer en waterschap is inmiddels gesloten.
2. In zowel de toelichting als 'stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassingsplan' wordt diverse malen genoemd dat de gronden rondom de waterlopen worden overgedragen aan het waterschap en het waterschap de NNB-zone gaat inrichten, dat klopt. De aanvulling is dat de initiatiefnemer de waterloop verlegd, de waterafvoer garandeert, de landschappelijke	Afspraken hierover zijn vastgelegd in bovengenoemde overeenkomst. Voor de volledigheid is genoemde aanvulling toegevoegd aan paragraaf 4.2.3 van de toelichting.

inpassing realiseert en een omgevingsvergunning- en een watervergunningtraject doorloopt. Dit mis ik in de tekst en zie ik graag aangevuld zodat er daar geen misverstand over is.	
3. Voor ontwikkelingen in de gebiedsaanduidingen 'behoud en herstel watersystemen' en het nog niet toegevoegde 'Natuur Netwerk Brabant (NNB)' wil het waterschap worden gehoord. In de toelichting wordt NNB (pagina 26) wel genoemd maar is niet opgenomen in de planregels op diverse plaatsen. Het heeft de voorkeur van het waterschap dat deze 'gebiedsaanduidingen' worden omgezet naar een dubbelbestemming.	De overdracht van de gronden, die tussen initiatiefnemer en het waterschap worden uitgewisseld, is inmiddels getekend. Hierin zijn duidelijke afspraken vastgelegd m.b.t. het verleggen van de waterlopen en de aanleg van de landschappelijke inpassing van beide plangebieden. Het waterschap en de gemeente zijn samen verantwoordelijk voor de verdere inrichting van de NNB gebieden op de gronden die worden overgedragen aan het waterschap. Dit is nogmaals zowel publiekrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan en privaatrechtelijk in een anterieure overeenkomst. Er wordt vanuit gegaan dat het gewenste profiel voor de waterlopen en de inrichting van het NNB verder worden ingevuld naar wens van het waterschap.
4. Een wijzigingsbevoegdheid opnemen om de bestemmingen water vice versa natuur te kunnen wijzigen in verband met de ontwikkelingen.	Aangepast
5. Hoe zit het met de procedure van het 'buitengebied 2017' planstatus ontwerp 2016-10-04 (IMRO.1667.BPBbiot2017-ONO1) ten opzichte van dit plan?	Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is inmiddels volledig ingetrokken.
6. Er liggen geen duidelijke afspraken ten grondslag hoe de NNB wordt ingericht en beheerd. Ook over kosten, afwaardering en profieleisen/vorm zijn geen afspraken gemaakt. Het eigendom dient vooraf te worden geregeld. Het zou wenselijk zijn om overleg te hebben vooraf aan het ontwerp bestemmingsplan. Het waterschap heeft in ieder geval een 5 meter onderhoudspad nodig om zijn werkzaamheden te kunnen verrichten wat nu (nog) niet goed is opgenomen in dit plan.	De overdracht van de gronden, die tussen initiatiefnemer en het waterschap worden uitgewisseld, is inmiddels getekend. Hierin zijn duidelijke afspraken vastgelegd m.b.t. het verleggen van de waterlopen en de aanleg van de landschappelijke inpassing van beide plangebieden. Het waterschap en de gemeente zijn samen verantwoordelijk voor de verdere inrichting van de NNB gebieden op de gronden die worden overgedragen aan het waterschap.
7. Het waterschap heeft graag dat de begrippen wegen en parkeervoorzieningen worden verwijderd uit de bestemming Natuur (artikel 5.1.1. sub c) die zone is bedoeld voor de NNB.	De bestemming 'Natuur' is komen te vervallen in verband met financiering. Met de bestemming 'Natuur' vervalt voor de gemeente en het waterschap namelijk de mogelijkheid om subsidie aan te vragen voor de afwaardering van de gronden. Het waterschap koopt de gronden van initiatiefnemer derhalve voor landbouwwaarde en niet voor natuurwaarde. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat de bestemming ter plaatse van de gronden die zullen

	worden aangekocht door het waterschap/gemeente op termijn wel kunnen worden herbestemd naar 'Natuur'.
8. Regels vanuit de verordening Ruimte: a. Overeenkomstig Verordening ruimte verzoek ik u om rekening te houden met o.a. VR: artikel 11.1. lid 2 sub a. om beperkingen op te leggen in die gebiedsaanduiding dat beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwingen. b. Is het mogelijk om op de verbeelding, het bouwvlak af te halen in de zone van 'NNB en behoud en herstel watersystemen'. En let dan specifiek op de verbeelding voor de locatie Vooreind 11a Hulsel.	a. Binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' en 'Water' is de toegestane bebouwing reeds beperkt. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding geen bebouwing is toegestaan en dat voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, advies in moet worden gewonnen bij het waterschap. b. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'. Er is gezamenlijke overeenstemming tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemer over een maatwerkoplossing waarmee het watersysteem wordt hersteld. Het waterbassin op de afgesproken plaats maakt hier onderdeel van uit. Het is voor initiatiefnemer van belang dat is geborgd dat het waterbassin op de afgesproken plek gerealiseerd kan worden. Het bouwvlak hoeft dan ook niet te worden verkleind. Feitelijk is de zonering bovendien overbodig buiten de gronden die worden ingericht als NNB. Hier zou de zonering dan ook van de verbeelding af gehaald kunnen worden. Volledigheidshalve is de aanduiding echter behouden en is in de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding geen gebouwen mogen worden opgericht.
9. Graag ecologische waarden ook opnemen in artikel 6.f 'Water'.	Opgenomen onder artikel 6.1, b.
10. De tekst 'overige zone-omgevingsvergunning openheid' is mij niet duidelijk. Graag dit toelichten en wat dat betekent voor de ontwikkeling om de a-watergang te verleggen en NNB in te richten.	Deze aanduiding was overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2017', waarin deze gedefinieerd was als: <i>'Bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of deelgebied in de zin van ruimtelijk-visuele openheid van een gebied vanwege het ontbreken van allerlei opgaande beplantingen en bebouwing in een gebied of deelgebied. Het betreft hier doorgaans grootschalige gebieden.'</i> Daar het plan in goed overleg tot stand is gekomen, en het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2017' bovendien is ingetrokken, is deze aanduiding uit het plan gelaten om beperkingen ten aanzien van de aanleg van het NNB en de landschappelijke inpassing te

	voorkomen.
11. De beperkingen van archeologie wat betreft 'waarde- Archeologie 4.1 en 5.1' kunnen nog effect hebben op de realisatie van het plan. Denkt u dat dit nog een risico kan worden voor dit plan?	Zie verantwoording onder paragraaf 4.4 van de toelichting.
12. Het lijkt dat in artikel 5.1.1 lid l een fout is gemaakt met – bomenzone 2' die ook al staat bij artikel 5.1.1. lid k.	Aangepast
13. Voor beide locaties is de overlegde maaiveldhoogte niet correct en liggen ze op sommige plaatsen volgens onze administratie lager. Een verschil van 29,5 ipv 30.11 (Leijenstraat 4) en 26,5 i.p.v. 28,47 m+NAP (Vooreind 11a). Graag opnieuw toetsen en overleggen.	Aangepast
Detailopmerkingen Leijenstraat 4 te Reusel	
14.1. Op basis van de Keur Waterschap de Dommel 2015 is dit plan watervergunningplichtig, omdat de toename van verhard oppervlak meer bedraagt dan 10.000 m² (circa 21.100 m²). Hiervoor dient nog een watervergunningstraject met een waterhuishoudkundig plan opgesteld te worden. Het uitgangspunt is dat de veranderingen van waterstanden, afvoeren en grondwaterstanden geen nadelige gevolgen mogen hebben voor de omgeving van het plan. De richtlijnen voor het waterhuishoudkundig plan staan beschreven in paragraaf in 4.6 van "hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen - Partiele herziening 2016". De waterparagraaf en bijbehorende onderzoeken voldoen in dit stadium nog niet hieraan. In overleg met het waterschap dient aandacht besteed te worden aan: a. Op welke wijze de aanpassingen van het bestaande watersysteem worden gecompenseerd. b. Er moet duidelijk gemaakt worden hoe het watersysteem gaat werken met berging boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), noodoverloop en leegloopvoorziening. c. Door middel van berekeningen moet worden aangetoond welke veranderingen in waterstanden, afvoeren en grondwaterstanden als gevolg van het plan optreden in de omgeving van het plan. Hierbij moet worden gekeken naar gemiddeld hoogste grondwaterstanden, oppervlaktewaterstanden bij maatgevende (jaarlijkse) afvoer en inundatiekans extreme afvoersituaties. d. Er moet aannemelijk gemaakt worden dat de effecten van de gekozen oplossing van	Zie reactie bij opmerking 5 van de algemene opmerkingen.

waterberging geen nadelige gevolgen hebben in het plangebied en de omgeving van het plan.	
14.2. Per 1-1-2018 dient volgens het Activiteitenbesluit de kas te voldoen aan een nul-lozing. Dit betekent dat er geen water vanuit de kas in het schoonhemelwaterbassin terecht mag komen. Er ligt een kans om water uit het schoonhemelwaterbassin te gebruiken voor de 2 kassen.	Er zal aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit worden voldaan. Hemelwater dat in het schoonhemelwaterbassin wordt opgevangen wordt hergebruikt voor beregening in de kassen. Dit is voor de volledigheid tevens aan paragraaf 4.2.3 in de toelichting toegevoegd.
14.3. De huidige en toekomstige situatie van de a/b en c-watgangen mogen inzichtelijker gemaakt worden. Indien er ingrepen plaats vinden, dient het effect op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De waterhuishouding dient afdoende te blijven werken. Het verleggen van de a-watgang betekent ook dat een duiker (rond 0,3 m) verlegd dient te worden (nummer 1) zodat beheer en onderhoud zijn werk kan blijven doen aan de westelijke kant.	In het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling worden uitsluitend het Hoevensch loopje en de Raamsloop verlegd op basis van het gewenste profiel van het waterschap, aldus zowel publiekrechtelijk en privaatrechtelijk is vastgelegd. Overige A en B watgangen in de omgeving (buiten de Raamsloop en het Hoevensch loopje) zijn buiten het plangebied gelegen en maken dus geen onderdeel uit van het plan. Aan deze waterlopen worden geen wijzigingen aangebracht. Er wordt vanuit gegaan dat het gewenste profiel van het waterschap voor de te meanderen waterlopen is gebaseerd op een waterhuishoudkundig plan, waarin het effect van de ingrepen op de waterhuishouding in de omgeving en voor beheer/onderhoud zijn meegenomen.
14.4. Obstakels aan de kant van het onderhoudspad van de a-watgang (Hoevensche loopje (RS1) dienen overeenkomstig de Keur en de beleidsregels en mogen het onderhoud niet belemmeren. Nadere detaillering en betere afstemming met het waterschap over de afstanden is vereist. Beplanting en solitaire bomen dienen een bepaalde minimale afstand uit elkaar te staan.	Idem
14.5. Het onderhoudspad dient een afstand van 4 tot 5 meter te hebben. Nadere detaillering is in een later stadium gewenst. Dit kan gevolgen hebben voor figuur 2.	Idem
14.6. Het uitvoeren van het werk voor het verleggen van de a-watgang de Hoevensche loopje, de inrichting en daarna het onderhoud dient nog te worden afgestemd. De initiatiefnemer is daarvoor als eerste aan zet.	Idem
14.7. De Hoevensche loopje is bestemd als beschermd gebied waterhuishouding. In overleg met het waterschap wordt nog nagedacht over het toekomstige profiel/vorm (diepte, breedte, talud etc).	Idem

15.1. Er wordt een kas gerealiseerd van 21.000 m². Hiervoor is een waterbergingsvoorziening van (verhard oppervlak m² x 0,06=) minimaal 1.266 m³ nodig. De grondwaterstand varieert van 20 tot 60 cm -mv. Er dient ook rekening te worden gehouden met extreme regenwater situaties, waking (ruimte tussen noodoverloop en rand voorziening) en taluds voor de voorziening. Mogelijk zal het ruimtebeslag, indien het niet de hoogte in mag vanwege het visuele zicht, nog een discussiepunt kunnen zijn om voldoende waterberging te kunnen realiseren boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Het is dan ook wenselijk dat het ruimte beslag middels een tekening voor deze waterbergingsvoorziening beter wordt aangegeven.	In paragraaf 4.2.3 van de toelichting is de vereiste bergingscapaciteit beschreven. Hier is reeds rekening mee gehouden in de maatwerkoplossing die is overeengekomen tussen gemeente, waterschap en provincie. Het waterbassin dat zal moeten worden gerealiseerd mag de hoogte in. Hiertoe is juist landschappelijke inpassing in het plan opgenomen om het bassin aan het zicht te onttrekken. Verdere invulling van de waterbergingsvoorziening zal bij de aanvraag omgevingsvergunning/melding activiteitenbesluit t.b.v. het watervergunningtraject worden toegevoegd. Dit is conform de reguliere systematiek van de gemeente. Het is niet noodzakelijk om dit in het bestemmingsplan te borgen.
15.2. Door de toename van verhard oppervlak wordt verwacht dat circa 4.083 m² hemelwater afkomstig van erfverharding in de bodem kan infiltreren. Graag dit nader toelichten en tevens beschrijven hoe wordt voorkomen dat bij extreme situaties regenwater tot wateroverlast op eigen terrein en bij derden ontstaat.	Dit is niet juist. In de huidige situatie is reeds circa 2.000 m² erfverharding aanwezig. In de beoogde situatie zal hier nog circa 2.000 m² aan toegevoegd worden t.b.v. het onderhoudspad rondom de nieuwe glasopstanden. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze oppervlakte nog indicatief is, omdat het exacte plan hiervoor nog niet gereed is. Mitigerende maatregelen dienen onder bepaalde voorwaarden te worden getroffen indien er sprake is van een toename in verhard oppervlak als gevolg van puntlozing. Hemelwater dat op erfverharding neerkomt wordt niet beschouwd als puntlozing, omdat het middels afschot kan infiltreren in aangrenzende landbouwgronden dan wel natuurgebieden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning/melding activiteitenbesluit zal aandacht worden besteed aan de opvang en afvoer van hemelwater, zodat er geen wateroverlast ontstaat op het eigen terrein en/of bij derden. Het is niet noodzakelijk om dit in het bestemmingsplan te borgen. Dit is conform de reguliere systematiek van de gemeente.
15.3. Deze ontwikkeling is watervergunningplichtig en daarbij hoort een waterhuishoudkundigplan. Een onderbouwing, tekeningen, dwarsdoorsnede van de noodoverloop en leegloop waarin de werking van de HNO-voorziening wordt aangetoond is dan ook nodig.	De compenserende maatregelen worden uitgevoerd conform de 'hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen - Partiele herziening 2016'. Zie verder reactie bij opmerking 5 van de algemene opmerkingen.
15.4. Er moet aannemelijk gemaakt worden dat de effecten van de gekozen oplossing van de	Samenvatting van bovenstaande.

waterberging geen nadelige gevolgen hebben in het plangebied en de omgeving van het plan.	
16. De b-watgang zuidelijk van de kassen zie ik niet terug komen op tekeningen en in de tekst. Graag de functie van deze b-watgang uitleggen en de waterafvoer garanderen indien deze sloot niet meer terug komt. Er mag geen negatief effect zijn op de omgeving in dat geval. Mogelijk kan deze sloot heel goed ingepast worden in de landschappelijke inpassing. Een onderbouwing ontbreekt in dit plan.	Deze watgang maakt geen onderdeel uit van het plangebied en wordt dan ook niet gewijzigd, zie reactie onder detailopmerking 1.3 en 14.3.
17. Vanwege de variërende grondwaterstand het verzoek om bij de bouw rekening te houden dat er voldoende ontwateringsdiepte wordt gerealiseerd en geen wateroverlast kan optreden.	Akkoord. Dit wordt onderbouwd in het waterhuishoudkundig plan.
Detailopmerkingen Vooreind 11a te Hulsel	
18.1. Het vuilwaterbassin dient groot genoeg te zijn zodat de trayvelden voldoende water krijgen maar er geen vuilwater tot afvoer komt op het oppervlaktewater door een gesloten watersysteem te creëren. Het waterschap heeft twijfels bij de voorgestelde inhoud en een waterbalans dient hier meer zicht op te geven.	De inhoud van het waterbassin zal zodanig zijn dat er geen vuilwater tot afvoer komt op het oppervlaktewater, waarmee een gesloten watersysteem gecreëerd wordt. Dit is toegelicht in paragraaf 4.2.3 van de toelichting.
18.2. Het is niet geheel duidelijk hoe het water afkomstig van de trayvelden in een gesloten watersysteem aan de overkant van de a-watgang de Raamsloop gaat komen. Het op een natuurlijke wijze tot afvoer komen op het laagste punt van de trayvelden wat niet tot afvoer mag komen op oppervlaktewater mag beter worden uitgewerkt. De tekst en tekening zijn niet congruent. In de tekst wordt een brug genoemd en in figuur 6 wordt een overkluizing aangegeven. Deze ingreep brug/overkluizing is watervergunningplichtig. Het dient te voldoen aan de beleidsregels Keur.	Het betreft hier een bestaande verharde perceelontsluiting in de vorm van een brug/overkluizing. Voor het overige zullen bij de vergunningaanvraag de nodige zaken worden overlegd. In de uitwerking zullen de regels van de Keur in acht worden genomen.
18.3. De a-watgangen RS73 (langs de nieuwe waterbassin) en RS72 (langs pot en containerteelt) inzichtelijk maken op tekening en rekening houden met de beschermingszone Keur. Tevens rekening houden met profiel van vrije ruimte langs de a-watgang Raamsloop (meanderzone van 25 m). Welke veranderingen vinden aan de a-watgang plaats. De RS73 heeft nog een a-watgang status vanwege de eigendom situatie. Mogelijk liggen hier nog kansen om in overleg te gaan met het waterschap.	Zoals reeds uiteen is gezet wordt met dit plan een maatwerkoplossing geboden om het initiatief van initiatiefnemer mogelijk te maken en gelijktijdig het watersysteem te herstellen. De maatwerkoplossing is tot stand gekomen tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemer. Wij vertrouwen er op dat het waterschap hiervoor de nodige beschermings- en onderhoudszones in acht heeft genomen.
18.4. Dit plan ligt in een beschermd gebied waterhuishouding en beekdal en deze functies	Akkoord. Dit wordt onderbouwd in het waterhuishoudkundig plan.

mogen niet negatief worden beïnvloed door de ingrepen/veranderingen.	
19. Waterschap De Dommel heeft in 2016 de Provincie verzocht om een algehele actualisatie van de beekdalbegrenzing in de provinciale Verordening Ruimte. Het gaat hier om de ruimte voor water oftewel waterbergingsgebied. De naam waterbergingsgebied kan het idee opwekken dat de gebieden gestuurd onder water worden gezet. Dit is echter niet het geval. Het gaat om gronden die van nature overstromen. Dit noemen we regionale waterbergingsgebieden of reserveringsgebieden waterberging. De regionale waterbergingsgebieden zijn voornamelijk gelegen in de beekdalen en vervullen tijdens hoogwaterperiodes een waterbergende functie. Deze gebieden zijn gebaseerd op een overstroming die ééns in de 10 jaar voor komt (T=10). Daarnaast zijn er ook reserveringsgebieden waterberging. Dit zijn gebieden, waarvan we met de kennis van nu al kunnen zeggen dat ze in toekomst nodig zijn om het juiste beschermingsniveau te realiseren. Deze gebieden zijn begrensd op een overstroming die eens in de 100 jaar (T=100) voorkomt. Dit is het beste inzicht in het watersysteem dat het waterschap op dit moment heeft. Daarom verzoek ik u de nieuwe begrenzing op te nemen in het bestemmingsplan in plaats van de begrenzingen uit de Verordening Ruimte 2014.	Akkoord. De aanduiding 'overige zone – reservering waterberging' is ter kennisname opgenomen op de verbeelding en de bijbehorende voorwaarden zijn opgenomen in de regels. Initiatiefnemer beseft dat dit inhoudt dat gronden eens in de 100 jaar kunnen overstromen. Hierbij wordt wel vastgelegd dat dit de agrarische bedrijfsvoering (o.a. voor wat betreft de aanleg van trayvelden en het waterbassin) niet onevenredig belemmerd. Dit is toegelicht in paragraaf 3.2.2.
20. Op de verbeelding is aangegeven dat een landschappelijke inpassing plaats vindt ten zuiden van de a-watergang RS72. Momenteel is het waterschap bezig om deze grond (watergang met 2x een 1,5 meter onderhoudspad) te verkopen waardoor deze a-watergang de status b-watergang krijgt. Het is wel belangrijk dat de sloot in deze vorm behouden blijft dit zie ik graag terug komen in de toelichting.	Aangepast
21. Het waterschap maakt zich zorgen of de waterkwaliteitsvoorziening overeenkomstig activiteitenbesluit verantwoord, kan stromen zonder in het oppervlaktewater te komen, in een kwaliteitsbassin van 750 m³ aan de overkant van de a-watergang. Middels pompen en een gesloten systeem lijkt dit oplosbaar graag dit beter toelichten en zorg uitsluiten.	Zaak die ook uitvoerig inzichtelijk zal worden gemaakt in het waterhuishoudkundig plan, wat opgesteld zal worden ten behoeve van de watervergunning. In dit plan zal het effect van de ingrepen op de waterhuishouding in de omgeving ook kwantitatief inzichtelijk worden gemaakt.