

Nota Vooroverleg en Inspraak

Bestemmingsplan “Uitbreiding BestZoo, De Vleut”

1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding BestZoo, De Vleut” is voorgelegd aan diverse overleginstanties in het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het plan is niet ter inzage gelegd als voorontwerp bestemmingsplan voor het verkrijgen van inspraakreacties.

2. Wijze van behandeling

Hieronder is een overzicht van de betrokken vooroverleginstanties opgenomen. Per vooroverleginstantie zijn opgenomen:

- naam en adres vooroverleginstantie;
- datum van indiening vooroverlegreactie (dagtekening) en datum van ontvangst;
een samenvatting van de vooroverlegreactie;
- in de conclusie is per vooroverlegreactie aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan.

3. Overzicht aangeschreven vooroverleginstanties

Onderstaande tabel bevat de aangeschreven vooroverleginstanties.

Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	1.
Waterschap De Dommel Postbus 10.001 5280 DA Boxtel	2
Tennet TSO B.V. Postbus 718 6800 AS Arnhem	3

4. Ingekomen vooroverlegreacties

1. Provincie Noord-Brabant
Ingekomen 19 juni 2017 / dagtekening 19 juni 2017
<i>Inhoud vooroverlegreactie</i> a. <i>Een ruimtelijke ontwikkeling dient bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De nieuwe landschappelijke inrichting is een belangrijk onderdeel van het nieuwe plan, maar is nog niet voldoende geborgd. De provincie wenst dat er een specifieke functie-aanduiding wordt opgenomen voor het gedeelte waarop heide is voorzien, zodat dit deel van de landschappelijke inrichting wordt zeker gesteld.</i> b. <i>De provincie merkt verder op dat de uitvoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap niet is geborgd in de planregels en adviseert een voorwaardelijke gebruiksbepaling voor kwaliteitsverbetering op te nemen in het plan.</i> c. <i>Met de natuurpoort ontstaan een aantrekkingskracht en een toename van recreatief medegebruik in de omgeving. Voor routes met recreatief medegebruik in de omgeving geeft de provincie in overweging om in een recreatiezonering rekening te houden met meer of minder kwetsbare natuur.</i> d. <i>De provincie acht de verbeelding op enige punten niet geheel duidelijk. De grenzen tussen de functieaanduidingen met negen specifieke vormen van recreatie zijn niet eenduidig te onderscheiden. Ook de begrenzing van het bouwvlak is niet geheel duidelijk.</i> e. <i>Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie 7' wordt bebouwing mogelijk gemaakt van 300m², terwijl in de landschappelijke inrichting dit gedeelte is aangewezen als open weide waar geen bebouwing wordt voorgesteld. Verzocht wordt om een onderbouwing waarom dit gebouw ruimtelijk past in de landschappelijke inrichting.</i>
Reactie gemeente Ad a. Toevoeging functie-aanduiding voor 'heide', Er wordt op de verbeelding een functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie-10' toegevoegd voor de locaties waar in het plangebied 'heidelandschap' is voorzien. Ad b. Borging landschappelijke inrichting in de planregels Ter borging van de landschappelijke inrichting is aan de regels in het plan een bepaling -artikel 4.4.3- toegevoegd. Ad c. Recreatief medegebruik in minder kwetsbare natuur. Omdat deze opmerking blijkens de formulering geldt voor de omgeving van het plangebied wordt deze gezien en is deze opgevat als een opdracht voor de inrichting van het gebied gelegen ten noorden van het plangebied en Ad d. Verduidelijking van enige aanduidingen op de verbeelding, Om te zorgen dat enige aanduidingen op de verbeelding duidelijker afleesbaar worden, is de schaal van de tekst op de verbeelding aangepast.

Ad e) Ruimtelijke onderbouwing voor 300m² bebouwing

In de plantoelichting is een planologische onderbouwing opgenomen om 300m² aan bebouwing ten behoeve van schuilgelegenheden/dierverblijven voor dieren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie 7'.

Conclusie

- 1a. De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1b. De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1c. De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1d. De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1e. De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. Waterschap De Dommel

Ingekomen 15 juni 2017 / dagtekening 15 juni 2017

Inhoud vooroverlegreactie:

- a. *Het waterschap geeft aan dat de begripsomschrijving in artikel 1.57 moeten worden aangepast. Verzocht wordt om het modernere begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de begrippenlijst op te nemen.*
- b. *Het waterschap meldt dat de in de regels –onder 4.4.2- opgenomen bergingscapaciteit (229m3) afwijkt van de volgens de toelichting benodigde bergingscapaciteit (290m3). Het waterschap verzoekt om dit verschil toe te lichten of het aan te passen.*
- c. *Het waterschap wijst er verder op dat de voor de rioolleiding – die door het plangebied leidt- aangehouden en op de kaart aangebrachte veiligheidszone te smal is. Er is in het plan rekening gehouden met 2,5 meter van de leiding, terwijl dit 7,5 meter aan weerszijden van de hartlijn moet zijn voor het hier liggende riool met een doorsnede van 1200 mm. Verzocht wordt om dit aan te passen op de verbeelding en conform het aangeleverde model, ook in de regels.*
- d. *Het waterschap geeft aan dat het provinciaal milieu en waterplan wordt aangeduid als provinciaal waterplan. Geadviseerd wordt om overal op eenduidige wijze de juiste titel te gebruiken.*
- e. *In de toelichting van het plan wordt aangegeven dat er –gezien het feit dat het nog onbekend is welke (half)verharding wordt gebruikt er wordt gerekend met een gesloten verharding. In de berekeningen zelf wordt echter rekening gehouden met 50% berging voor de erfverharding. Verzocht wordt om dit nader te onderbouwen of aan te passen naar 100% afwatering.*
- f. *Het waterschap stelt vraagtekens bij de wijze waarop wordt omgegaan met de berekening van het af te koppelen oppervlak en de te realiseren berging. De manier waarop dit gebeurt, leidt ertoe –zo stelt het waterschap- dat de hoeveelheid verharding onder 10.000m2 blijft. Er wordt in paragraaf 5.5 aangegeven dat er 187m3 centrale waterberging wordt gerealiseerd*

<i>en dat er ook andere voorzieningen zullen worden gemaakt die op dit moment nog niet zijn uitgewerkt. Het waterschap adviseert om alle benodigde bergingsruimte op dit moment al in te plannen, zodat kan worden beoordeeld of het watersysteem in zijn geheel inderdaad voldoende functioneert.</i>			
<i>g. Met betrekking tot de waterkwaliteit merkt het waterschap op dat zij graag toegelicht zou willen zien hoe de afspoeling van dierlijke mest richting het oppervlaktewatersysteem in of rond het plangebied plaatsvindt. Dit wordt niet vermeld in paragraaf 5.6.</i>			
<i>h. Verder wordt in het plan vermeld dat het bedrijfsafvalwater met name afkomstig zal zijn van de sanitaire voorzieningen. Niet vermeld wordt echter (paragraaf 5.7) hoe de afvoer van waterstromen afkomstig van het reinigen van de dierenverblijven plaatsvindt. Ook hieromtrent graag een aanvulling op de toelichting.</i>			
Reactie gemeente: <u>Ad a) Aanpassing definitie</u> Aan het verzoek van het waterschap om de definities aan te passen wordt door de gemeente voldaan. Het plan wordt volgens de wensen van het waterschap aangepast. De definitie is aangepast. <u>Ad b) Verklaring afwijking bergingscapaciteit</u> De opmerking is juist; het betreft een omissie. Dit is gecorrigeerd, de tekst is aangepast aan de laatste versie van de watertoets, waarin het reeds wel juist was opgenomen en vermeld. <u>Ad c) Aanpassing veiligheidszone rioolleiding</u> De aanduiding op de verbeelding is aangepast aan de verplichte maatvoering die het waterschap heeft aangegeven. <u>Ad d) Eenduidig gebruik benaming 'Provinciaal milieu en waterplan'.</u> Aan het verzoek van het waterschap wordt voldaan. De betreffende benaming is eenduidig toegepast. <u>Ad e) Aanpassing berekening aan 100% verharding</u> De berekening is aangepast zoals gevraagd. De gebouwen zijn voor 100% meegenomen in de berekening van de bergingscapaciteit. <u>Ad f) Opnieuw bepalen van de benodigde bergingscapaciteit</u> Er heeft overleg plaatsgevonden met betrekking tot de berekening van de bergingscapaciteit. De waterberging van de paden vindt aansluitend op deze paden plaats. Deze bergingsvoorziening wordt niet aangesloten op de centrale bergingsvoorziening of het bestaande oppervlakte watersysteem. Om deze reden hoeft de berging niet langer betrokken te worden bij de berekening van de centrale bergingscapaciteit. In de onderstaande tabel zijn de nieuwe oppervlaktes opgenomen.			
Toename verharding in plangebied			
Soort verharding	Oppervlakte in m ²	Compensatie nodig	Oppervlakte compensatie in m ²

Entreegebouw dierenpark (groen dak)	1.500	Ja	1.500
Dierenpark gebouwen	2.000	Ja	2.000
Dierenpark verharding	1.750	Ja, maar langs de paden, niet centraal	0
Bezoekersgebouw	840	Ja	840
Verharding binnen plangebied	6.300	Ja, maar langs de paden, niet centraal	0
Stallen dierenweide	300	Nee, op omliggende land	0
Totaal	12.650		4.340

De berekeningen ten aanzien van de benodigde berging zijn hierop aangepast.

Ad g) Toelichting hoe de afspoeling van dierlijke mest plaatsvindt

Inderdaad ontbreekt een nadere toelichting hoe de afspoeling van dierlijke mest plaatsvindt. Ten aanzien van dit aspect is de watertoets nader aangevuld met een passage waarin dit nader wordt toegelicht.

Ad h) Toelichting hoe de afstroom van afvalwater van de reiniging van dierenverblijven verloopt

Inderdaad ontbreekt een nadere toelichting hoe de afstroom van afvalwater van de reiniging van dierenverblijven verloopt. Ten aanzien van dit aspect is de watertoets nader aangevuld met een passage waarin dit nader wordt toegelicht.

Conclusie	
2a.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2b.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2c.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2d.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2e.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2f.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2g.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2h.	Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Tennet TSO B.V.

Ingekomen 24 mei 2017 / dagtekening 24 mei 2017

Inhoud vooroverlegreactie

De ontwikkeling van Best Zoo vindt gedeeltelijk plaats binnen de strook grond die ten behoeve van

de 380 kV hoogspanningsverbinding Geertruidenberg – Eindhoven, is belemmerd met een zakelijk recht. De belemmerde strook wordt begrensd door zijden op 39,00 meter ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn (totale breedte 78,00 meter). Tennet wijst erop dat de afmeting van de zakelijk recht strook in de toelichting, paragraaf 5.1.7, moet worden gewijzigd van 36,00 meter naar 39,00 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsleiding.

Reactie gemeente

De verbeelding zal worden aangepast aan de maatvoering die Tennet aangeeft.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan “Rotonde en parkeerweide Het Groene Woud” worden doorgevoerd op basis van de ingebrachte vooroverlegreacties. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte reacties alsmede de ambtshalve verbeteringen.

Plantoelichting (en achterliggende ‘Watertoets’)

N.a.v. vooroverleg

- 1e. Toevoeging van het volgende tekstdeel aan de plantoelichting om het toelaten van bebouwing in het gebied op de verbeelding aangeduid als ‘specifieke vorm van recreatie 7’ nader te onderbouwen:

‘Passendheid bebouwing in dierenweide

De bebouwing in de dierenweide betreft schuilgelegenheden. De dierenweide betreft een relatief groot gebied van ruim 10.000m², waar in hoofdzaak dieren die in Het Groene Woud voorkomen zullen rondlopen, bijvoorbeeld het kantisch heideschaap. Het is noodzakelijk voor de dieren in de dierenweide een stalruimte te hebben. In geval van evenementen en slecht weer kunnen ze hierin ondergebracht worden. Het tijdelijk verplaatsen naar de dierentuin is gezien de hygiëne-eisen niet gewenst.

De betreffende dierenweide is een onderdeel van de route van het Infocentrum naar het Groene Woud toe. Bij het infocentrum wordt geparkeerd, via de dierenweide kan men naar de Broekdijk gaan, naar Best Zoo of naar het Groene Woud. De dierenweide blijft een open, landschappelijk karakter houden en moet worden gezien als een educatieve illustratie als vervolg op de informatie over flora en fauna in Het Groene Woud, die door Brabants Landschap wordt gegeven in het informatiecentrum.

Enige flexibiliteit is eveneens gewenst, mede omdat nog niet duidelijk is welke dieren hiervoor kunnen worden verkregen. In verband met dierenwelzijn zal voor wat grotere dieren een dierenverblijf nodig zijn dat ook wat groter is. Er is nog te weinig bekend over de verblijven en de te stallen dieren, waardoor het nog niet is opgenomen in het landschapsplan. Bij het ontwerp van de gebouwen zal nadrukkelijke rekening gehouden worden met de kwaliteiten van het gebied en de inrichting.

Het bestemmingsplan houdt rekening met beide belangen door het mogelijk te maken om in totaal 300m² bebouwing te maken. Een gebouw mag daarbij nooit groter zijn dan 150m² met een lage goothoogte. Door die mogelijkheid te bieden kunnen ook wat grotere dieren op een verantwoorde wijze worden gehuisvest. Van die mogelijkheid zal gebruik worden gemaakt als het om grotere dieren gaat. De grootte van dieren is leidend voor de huisvesting; bij kleinere dieren kunnen en zullen deze kleiner worden gehouden. De stalverblijven zullen weinig opvallen in de grote weides doordat goothoogtes relatief laag zijn gehouden.'

- 2b. De juiste getallen zijn opgenomen in de waterparagraaf -131m³ en 51m³ – in het bestemmingsplan. Zij stemmen overeen met de vermelding in de watertoets.
- 2d. De benaming 'Provinciaal milieu en waterplan' is in de toelichting eenduidig en consequent doorgevoerd.
- 2e. De berekening in de watertoets voor de benodigde bergingscapaciteit is aangepast aan de situatie waarin alle gebouwen 100% meetellen als verhard oppervlak.
- 2f. De tabel met de nieuwe oppervlaktes is toegevoegd in de tekst van de watertoets.

Toename verharding in plangebied			
Soort verharding	Oppervlakte in m ²	Compensatie nodig	Oppervlakte compensatie in m ²
<i>Entreegebouw dierenpark (groen dak)</i>	1.500	<i>Ja</i>	1.500
<i>Dierenpark gebouwen</i>	2.000	<i>Ja</i>	2.000
<i>Dierenpark verharding</i>	1.750	<i>Ja, maar langs de paden, niet centraal</i>	0
<i>Bezoekersgebouw</i>	840	<i>Ja</i>	840
<i>Verharding binnen plangebied</i>	6.300	<i>Ja, maar langs de paden, niet centraal</i>	
<i>Stallen dierenweide</i>	300	<i>Nee, op omliggende land</i>	0
Totaal	12.650		4.340

- 2g. Toevoeging aan de watertoets van het volgende tekstdeel::

‘In de dierentuin zal in de dierenverblijven sprake zijn van dierlijke mest. De binnenverblijven van de dieren zijn voorzien van een strolaag. De ontlasting van deze dieren valt op het stro. De stallen worden regelmatig uitgemest. Het stro met de ontlasting wordt afgevoerd naar een centrale mestplaat. Deze mestplaat is vloeiend dicht. Hierdoor kan geen vervuiling naar het grondwater optreden. Vanaf de mestplaat wordt de mest ter verwerking afgevoerd van de locatie. De dierlijke mest zal dus niet in het riool terecht komen. In het kader van de milieuwetgeving is het ook niet toegestaan om de ontlasting via het riool af te voeren. Hierbij wel de opmerkingen dat na het uitmesten van de hokken deze schoongespoten worden. Het water dat hierbij gebruikt wordt kan nog kleine hoeveelheden ontlasting bevatten. Deze beperkte hoeveelheden komen wel in het riool terecht. Qua concentratie stoffen zal dit niet boven de concentraties van huishoudelijk afvalwater uitkomen.’

- 2h. Toevoeging aan de watertoets van het volgende tekstdeel:

‘Hierbij wel de opmerkingen dat na het uitmesten van de hokken deze schoongespoten worden. Het water dat hierbij gebruikt wordt, kan nog kleine hoeveelheden ontlasting bevatten. Deze beperkte hoeveelheden komen wel in het riool terecht. Qua concentraties van stoffen zal dit niet boven de concentraties van huishoudelijk afval komen.’

De planregels

N.a.v. vooroverleg

- 1b. Om de kwaliteitsverbetering te borgen in het plan is een nieuw artikel 4.4.3 toegevoegd:

‘Het gebruik conform de bestemming ‘Recreatie’ is alleen toegestaan indien er voldaan wordt aan de investering in de kwaliteitsverbetering, zijnde de aanleg en instandhouding van een grondwal ter plaatse van de aanduiding ‘Specifieke vorm van recreatie – 3’, en de uitvoering van het door WFM Paumen – Tuin- en landschapsarchitect opgestelde landschappelijke inpassingsplan met kenmerk PNR 5681PG15-250417 zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels.’

- 2a. De bestaande begripsomschrijving is vervangen door de nieuwe begripsomschrijving van het begrip:

‘1.57: 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.’

De verbeelding

N.a.v. vooroverleg

- 1a. Er is een functie-aanduiding 'Specifieke vorm van recreatie 10' toegevoegd op de verbeelding om planologisch te borgen in welke delen van het plangebied heidelandschap zal worden gerealiseerd.
- 1d. De begrenzing tussen de verschillende functie-aanduidingen is verduidelijkt en het bouwvlak is op een duidelijkere wijze op de verbeelding zichtbaar gemaakt.
- 2c. De maatvoering van de zone rond de rioolleiding is aangepast aan de maatvoering zoals die wordt aangegeven door het waterschap.
- 3. De maatvoering van de zone rond de hoogspanningsleiding is uitgebreid op de wijze zoals aangegeven door Tennet.