

Het college van burgemeester
en wethouders van Oirschot
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

RAAD	B&V	Gemeente Oirschot					ISD	P&O
GRIF		INGEKOMEN 12 SEP 2014					SSC	
BURG	SECR							
AFD. DV	AZ	A en IZ	BU	FIN	RE	VERG		
AFD. QN	MO	P & H	PUBL	RO				



VERZONDEN 11 SEP. 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kromvensedijk 7'

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2152874/3650953

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

fjeths@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Kromvensedijk 7'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de herbouw van een woning met enkele bijgebouwen op een bosperceel van 9,5 hectare in Middelbeers. Binnen de woonbestemming wordt een gebouw als nevenactiviteit voor praktijk/kantoor/workshops opgericht (120m²). De voormalige kippenschuren worden in het plan aangeduid als 'vorm voor natuur-kleinschalige functie'. Een historische waterput en -pomp, de oude toegangspoort en enkele vennen worden hersteld. Verder voorziet het plan in een positieve bestemming voor het bestaande familiegraf, de aanleg van een parkeerplaats en herstel van het oorspronkelijke padenpatroon waarbij halfverharding wordt toegepast. De locatie ligt op grond van de Verordening ruimte 2014 (Vr) in de Ecologische HoofdStructuur (EHS) en binnen de aanduidingen 'Beperkingen Veehouderij', 'Attentiegebied EHS', 'Cultuurhistorisch vlak' en 'Aardkundig waardevol gebied'.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (Vr). Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen baseren wij ons mede op deze documenten.

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2152874/3650953

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels. Ten aanzien van voorliggend voorontwerp zijn wij van mening dat strijdigheid bestaat met de Vr. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Vooraf

Voorafgaande aan dit voorontwerp-plan heeft ambtelijk overleg met de gemeente plaatsgevonden met name gericht op de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen binnen de provinciale structuur EHS. Op onderdelen wijkt het plan af van het initiatief dat eerder is besproken. Deze vooroverlegreactie richt zich in hoofdzaak op deze onderdelen alsook op de planregels.

Het plan voorziet onder meer in een regeling voor een beperkte natuurbegraafplaats (familiegraven). Wij adviseren, mede gelet op de ligging in de structuur EHS en de daarmee gepaard gaande restricties, een definitie op te nemen van deze voorziening.

Algemene regels

De Vr kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, te weten

- zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en
- kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De Vr verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit onder meer dat bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de zorg voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het gebruikmaken van een bestaand bouwperceel.

De planartikelen 4.2, 4.3 en 5.2 bevatten bepalingen over de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kleinschalige functie in de EHS' ter plaatse van de bestaande kippenschuren en garage. Op de verbeelding zijn ter plaatse van deze aanduidingen evenwel een viertal separate bouwvlakken opgenomen. Door deze wijze van het verbeelden van deze aanduidingen, is er sprake van een viertal nieuwvestigingen hetgeen strijdig is met artikel 3.1 Vr. Wij adviseren de aanduidingen ter plaatse van de drie kippenschuren als zodanig te verbeelden zoals voor de natuurbegraafplaats gestalte heeft gekregen. Tevens verzoeken wij u om planartikel 4.1 aan te vullen met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - kleinschalige functie in de EHS'.

Onze opmerkingen over het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr) staan hieronder (kopje Groenblauwe mantel).

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2152874/3650953

Ecologische HoofdStructuur (EHS)

De Vr bevat in artikel 5 regels voor behoud, herstel, duurzame ontwikkeling en bescherming van de structuur ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

• Woonbestemming

Op de Vr-kaart is in het bosgebied ter plaatse een uitsnede gemaakt voor de ter plaatse aanwezige woning en bijgebouwen. De totale omvang van de woonbestemming op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan bedraagt 1200m². Wij constateren dat de uitsnede op de Vr-kaart niet overeenkomt met de planologische en feitelijke situatie. Een deel van de bestaande bebouwing ligt binnen de provinciale EHS. In het plan wordt het vigerend bestemmingsvlak van vorm veranderd en in beperkte mate vergroot. In de toelichting wordt immers gesproken van 1500m². Een aanpassing/vormverandering is voorstelbaar conform artikel 5.5 Vr. De eventuele herbegrenzing geldt niet voor de gronden behorende tot het vigerend bestemmingsvlak 'wonen'. Er wordt echter niet ingegaan op een eventuele aantasting en compensatie van de EHS ter plaatse. Wij verzoeken u tevens de uitstralingseffecten in beeld te brengen van de nevenactiviteiten op de omliggende EHS.

• Compensatie

Als sprake is van een kleinschalige ingreep dient conform te worden voldaan aan de compensatieregels in de Vr, artikelen 5.6 en volgende. Een compensatieplan hebben wij niet aangetroffen bij het plan. Bovendien kan de compensatie niet worden uitgevoerd in gerealiseerde EHS waar hier sprake van is. Maatregelen die zich richten op verbetering van de gebiedskwaliteiten kunnen aldus niet als compensatie worden opgevoerd. Verder vragen wij ons af in hoeverre het terrein nog openbaar toegankelijk blijft. De compensatie dient planologisch (in de gebruiksregels) en juridisch middels een overeenkomst tussen u en de initiatiefnemer, te worden verzekerd.

• Herbegrenzing naar aanleiding kleinschalige ingreep

De herbouw van de woning en de oprichting van gebouw 3 (educatieruimte) vinden plaats buiten het vigerende bestemmingsvlak 'Wonen' en binnen de structuur EHS. Als de beoogde integrale ontwikkeling mogelijk is binnen de kaders van de Vr, dan dient een herbegrenzingsprocedure te worden gevoerd; daarbij moet worden voorzien in adequate compensatie. In dit kader attenderen wij u er op dat deze herbegrenzing ook in het plan zelf tot uiting dient te komen door opname van een "gebiedsaanduiding: overig - verwijderde EHS" en een "gebiedsaanduiding: overig – in het kader van natuurcompensatie te ontwikkelen EHS". De genoemde planbestanden zijn vervolgens de basis

voor het aanpassen van de kaart van de Vr na ontvangst van het verzoek om herbegrenzing, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan dient ook duidelijk te worden gemaakt dat in verband met het bestemmingsplan het voornemen bestaat, om Gedeputeerde Staten (GS) te verzoeken om de EHS in de Vr aan te passen en dat daarop zienswijzen ingediend kunnen worden. Dit dient in de publicatie van het ontwerpplan tot uitdrukking te komen. Na afloop van de terinzagelegging dient het verzoek om herbegrenzing te worden ingediend bij GS, vergezeld van onder andere de zienswijzen die betrekking hebben op de EHS-begrenzing, het gemeentelijk standpunt daarover en het compensatieplan. Wij geven u nadrukkelijk in overweging om voorafgaande aan de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan, op ambtelijk niveau tot overeenstemming te zijn gekomen over het compensatieplan. Wellicht ten overvloede wijzen wij u er op dat compensatie niet kan plaatsvinden binnen de gerealiseerde EHS.

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2152874/3650953

* ‘specifieke vorm van natuur - kleinschalige functie in de EHS’

Wij constateren dat een viertal aanwezige gebouwtjes worden vervat in een positieve regelgeving waarbij is bepaald dat het gebruik is gericht op de omliggende natuurfunctie. In de planregels (planartikel 4.2) ontbreekt de maximale maatvoering voor deze gebouwtjes waardoor een objectieve regeling in het plan ontbreekt. Wij verzoeken u de maatvoering hiervoor in de planregels op te nemen waarbij uitgegaan wordt van de bestaande oppervlakte van de gebouwtjes. Gelet op het aantal gebouwtjes in relatie tot het plangebied en de instandhouding van de EHS ter plaatse achten wij de bestaande situatie hiervoor bepalend. Uitbreiding van de bestaande bebouwing achten wij in strijd met artikel 5.1 van de Verordening ruimte. In dit verband merken wij op dat een bouwvlak is opgenomen ter plaatse van het, volgens de toelichting, uit te breiden gebouw voor kantoor/garage (nummer 4 op de inrichtingsschets). Een kantoorfunctie achten wij, gelet op de restricties in de Vr, aldus niet aanvaardbaar.

* Overige bebouwing in de EHS

De planartikelen 8.1.1 en 11 onder ‘f’ maakt de realisering van kleinschalige reclameaanduidingen respectievelijk oprichting van bouwwerken (onder meer zendmasten) tot maximaal 40 m¹ mogelijk. Deze voorzieningen achten wij niet verdraagzaam met de doelstellingen van de EHS. Wij dringen er op aan deze bepalingen te schrappen.

* Overige werkzaamheden in de EHS

In de toelichting wordt gesproken over de uitvoering van werkzaamheden zoals aanpassing van het padenstelsel en deels aanbrengen van halfverharding. Deze paden maken onderdeel uit van de provinciale EHS. Wij missen in het plan een verantwoording omtrent de aanwezige natuurwaarden. Dat geldt ook voor de parkeerplaatsen. Dit terrein kan in het geheel hiervoor worden gebruikt (verhard) terwijl sprake is van de EHS. Hiervoor kan kap van bomen plaatsvinden. Ook ter hoogte van de locatie voor venherstel is het de bedoeling

bomen te kappen op een oppervlakte van 5000m². Wij missen inzicht in de wijze waarop voldaan zal worden aan de regels in artikel 5 Vr met betrekking tot aantasting en compensatie c.q. herplantplicht op grond van de Boswet.

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2152874/3650953

Groenblauwe mantel

Voor wat betreft de bebouwing binnen de woonbestemming (bij een herbegrensde EHS, zie hiervoor) is artikel 6 van de Verordening ruimte van toepassing. Naast de vergroting van de woning van 500m³ naar 1250m³, is ook sprake van de realisering van een commerciële ruimte voor het geven van workshops e.d. met een oppervlakte van 120m². Tot slot wordt de bestaande garage met een oppervlakte van 120m² herbouwd. Totaal wordt 240m² gebouwd aan bebouwing van bijgebouwen.

• Kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Ook ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en wijzigingsbevoegdheden zijn onderworpen aan deze zorgplicht.

Basisinspanning

In het plan is een berekening opgenomen op grond van de Landschaps-investeringsregeling (LIR) De Kempen voor de basisinspanning vanwege de vergroting van de inhoud van de woning en van de oppervlakte van de bijgebouwen. De basisinspanning voor de vergroting van de woning en de bijgebouwen is conform de afspraken. Voor wat betreft een eventuele vergroting van de woonbestemming (300m²) zijn de regels over de EHS van toepassing en is compensatie aan de orde (zie hiervoor).

Uitvoering

Het plan voorziet in venherstel als kwaliteitsverbetering van het landschap, de zgn. tegenprestatie. Wij verwijzen met betrekking tot het venherstel naar onze opmerkingen ten aanzien de EHS. Verder merken wij op de Vr uitgaat van een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr). Wij zijn verder van mening dat in de globale kostenraming, kosten zijn opgevoerd die niet als aftrekpost kunnen worden gekarakteriseerd, zoals kosten in verband met onderzoek, vergunningen en boskap.

Attentiegebied Ecologische HoofdStructuur (EHS)

De Vr bevat in artikel 12 regels voor de bescherming van de waterhuishouding van de binnen deze aanduiding gelegen EHS.

Planartikel 5 bevat bepalingen over de 'Waarde - Natte Natuurparel'. Wij nemen aan dat u hierbinnen het attentiegebied EHS (artikel 12 Vr) heeft ondergebracht. Planartikel 5.2.1 onder 'b' en planartikel 5.4 bevatten bepalingen over toename verhard oppervlakte respectievelijk een beschermingsstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Wij constateren dat artikel 12.1, 2^e lid Vr niet volledig is overgenomen c.q. verwerkt in bovengenoemde planartikelen. Ook ontbreekt het criterium dat er geen negatief effect mag optreden op de waterhuishouding van de binnen het attentiegebied gelegen EHS. Geadviseerd wordt om de planartikelen in overeenstemming met de Vr te brengen en de term 'attentiegebied EHS' als zodanig te benoemen en in de begripsbepalingen op te nemen.

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2152874/3650953

Het kleinschalig herstel van vennen achten wij aanvaardbaar binnen het attentiegebied. Voorts is in het plan sprake van vergroting van verhard oppervlak. In de plantoelichting wordt aangegeven dat er voldoende mogelijkheden zijn om het neerslagoverschot te infiltreren en dat een maatwerkoplossing toepasbaar is. Wij verzoeken u te borgen dat daadwerkelijke uitvoering van infiltratie van het neerslagoverschot plaatsvindt.

Cultuurhistorie/Aardkunde

Ter plaatse van het plangebied liggen de aanduidingen 'Aardkundig waardevol' en 'Cultuurhistorisch vlak' op grond van de artikelen 21 en 22 van de Vr. Wij constateren dat een verantwoording ontbreekt over de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkelingen vanuit deze provinciale waarden. Wij vragen u de plantoelichting op deze punten aan te vullen.

Verder missen wij in de planregels, bepalingen die deze waarden beschermen overeenkomstig het vereiste op grond van bovengenoemde artikelen van de Vr. Aanvulling van de planregels achten wij noodzakelijk.

Wonen

De Vr laat slechts in enkele uitzonderingssituaties nieuwe woningen toe in het buitengebied. Planartikel 10.1 biedt de mogelijkheid voor mantelzorgvoorzieningen. De regeling bevat de bepaling dat de noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet geldt als er sprake is van een leeftijd van boven de 65 jaar. Gezien de planregeling kan dit leiden tot zelfstandige bewoning van gebouwen hetgeen strijdig is met de Vr. Wij adviseren u de regeling aan te passen.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Vr op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2152874/3650953

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Oirschot
T.a.v. de heer L. Giesen
Postbus 11
5688 ZG OIRSCHOT

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 22 augustus 2014	behandeld door	: Marinka de Wit
ons kenmerk	: Z27637/U29450	doorkiesnummer	: (0411) 618 479
uw kenmerk	: e-mail 16 juli 2014	e-mailadres	: mdwit@dommel.nl
onderwerp	: Reactie Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Fase II 2013, herziening Kromvensedijk 7 te Oirschot	bijlagen	: -
		verzonden	: 25 augustus 2014

Geachte heer Giesen,

Op 16 juli 2014 ontving ik van u in het kader van het vooroverleg het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening Kromvensedijk 7 te Oirschot. Hierbij geef ik u mijn reactie op het voorontwerp bestemmingsplan.

Ik vraag u de onderstaande opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken:

- Toelichting: In de toelichting wordt aangegeven dat alleen de toename van het verhard oppervlak (circa 580 m²) wordt afgekoppeld. Voor deze locatie wil ik u verzoeken om het totaal aan nieuw verhard oppervlak (circa 1.080 m²) af te koppelen. Dat is noodzakelijk omdat de locatie zich binnen een beschermingszone van een natte natuurparel bevindt en het feit dat ter plaatse geen (hemelwater)riool aanwezig is waarop het overige hemelwater (afkomstig van het bestaand verhard oppervlak) aangesloten kan worden. Om die reden wil ik u verzoeken niet voor 25 m³, maar voor 50 m³ hemelwater een passende (infiltratie)voorziening te treffen. De omvang van het plangebied, de bodemopbouw en de grondwaterstand maken dit mogelijk.
- Toelichting: In dit plan wordt het uitdiepen en opschonen van de bestaande 3 venrestanten beschreven. Wanneer enkel, zoals beschreven, het bagger en het slib verwijderd wordt evenals een deel van de aangrenzende (naald)houtopslag, dan heeft deze ingreep geen negatief effect op de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Wanneer sprake is van het verder uitdiepen en/of vergroten van de bestaande vennen, dan is het noodzakelijk om aan te geven wat hiervan de hydrologische effecten op de omgeving zijn.
- Regels, artikel 1.70 Waterhuishoudkundige voorzieningen: Ik verzoek u aan dit artikel het begrip 'infiltratievoorziening' toe te voegen.



- Regels, artikel 3 Wonen: Ik vraag u in de regels de volgende voorwaarde op te nemen: *“Het gebruik conform de bestemming ‘Wonen’ is alleen toegestaan indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden”*.

Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Heeft u vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met mij via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel



Marinka de Wit
Planvormer Landelijk Gebied