

Bestemmingsplan

Buitengebied: Landhoeve Buitenman, Lage Mierde

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 3 oktober 2023

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 3 oktober 2023
nummer RA23.062
mij bekend,
de griffier,



mw. J.M. van Dongen-Hermans.



Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Landhoeve Buitenman, Lage Mierde"	3
2.	Gevolgde procedure	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen	3
3.1	Ontvangen zienswijzen	3
3.2	Beoordeling zienswijzen	3
4.	Ambtshalve wijzigingen	5
4.1	Toelichting	5
5.	Aanpassingen	5
5.1	Toelichting	5
5.2	Bijlagen	5
5.3	Planregels	5
5.4	Verbeelding	5

1. Bestemmingsplan “Buitengebied: Landhoeve Buitenman, Lage Mierde”

Het bestemmingsplan voorziet in de verdere ontwikkeling van het recreatiebedrijf Landhoeve Buitenman, waarbij het een poort-functie vervult voor de extensieve recreatie in het Reuseldal. Daarbij zet het plan in op een optimale Kempische beleving voor de bezoeker, door het combineren van ontspanning met streekeigen producten en educatie in de vorm van rondleidingen en workshops over biologische tuinbouw, het houden van rundvee en de natuurontwikkeling in het Reuseldal.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 9 december 2022 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in D'n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 12 december 2022 tot en met 23 januari 2023 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Optioneel: tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Waterschap De Dommel
2. Provincie Noord-Brabant

3.2 Beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. Wij hebben de zienswijzen in zijn geheel beoordeeld.

3.2.1 Zienswijze Waterschap De Dommel

Datum zienswijze: 11 januari 2023 met kenmerk 67792/101279

Ontvangen: 13 januari 2023, registratienummer 23IK.0071

Samenvatting

1. De waterbergende voorziening dient binnendijks te worden aangelegd. Dit is niet het geval met de voorgestelde waterberging in het ontwerp bestemmingsplan. De in de watertoets beschreven principe-oplossingen voor regenwaterberging zijn wél akkoord.
2. Volgens de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelden voor het plangebied verschillende aanduidingen die de waterbelangen ruimtelijk borgen. Deels zijn deze aanduidingen overgenomen op de verbeelding en in de planregels. De aanduiding Reserveringsgebied waterberging ontbreekt echter. En de aanduiding Attentiezone waterhuishouding is maar voor een deel van het plangebied overgenomen.
3. In paragraaf 3.3.2.10 Regionale waterberging is de toename verhard oppervlak en de regenwaterberging toegelicht. Dit hoort niet in deze paragraaf thuis. Regionale waterberging heeft alleen betrekking op overstroming vanuit het oppervlaktewatersysteem.
4. Bij de bestemmingsomschrijving van Groen – Landschappelijke inpassing is de toevoeging “één en ander met bijbehorende voorzieningen” gedaan onderaan de lijst van de toegestane functies. Maar nog steeds zegt de bouwregel in artikel 4.2 dat geen gebouwen en/of bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit geldt eveneens voor de bestemming Natuur. Het is onduidelijk of de bouw van een brug (gepland volgens het beekherstelplan Reusel) is toegestaan binnen deze bestemmingen.
5. Wij hebben per e-mail van 28 juni 2022 opmerkingen gemaakt op een eerdere versie van de Rapportage Watertoets, namelijk de versie van 19 mei 2022. Enkele van die opmerkingen zijn nog niet verwerkt.

Beoordeling

1. Initiatiefnemer is met waterschap De Dommel, Econsultancy en Aveco de Bondt in overleg getreden over een gepaste oplossing voor de waterbergingsopgave. Tijdens het overleg is door initiatiefnemer nog een andere locatie aangewezen. Dit is een binnendijkse locatie in een jong aangeplant bosje, direct aansluitend aan de noordzijde van het erf. In paragraaf 4.3 'waterhuishouding' van de toelichting is de nieuwe waterbergende voorziening gevisualiseerd. In het bosje wordt met een 'zoekgebied groene buffer' van 2.300 m² een natuurlijke ophoging van 10cm aarde aangebracht. Vanwege de natuurlijk lagere ligging van het bosje ten opzichte van het erf, stroomt het water vanaf het erf daar naartoe en kan aldaar (binnendijks) in de bodem infiltreren. Daarmee is wateroverlast op het erf (binnen de bebouwde delen van het plangebied) uit te sluiten. De bestaande bomen zullen tevens het water goed vasthouden. In overleg met het waterschap De Dommel is eveneens besproken om het effect van een ondiep inundatiegebied op de bestaande bosaanplant te onderzoeken. Daarvoor is een separate memo opgesteld in samenwerking met Veldbiologische werken (bijlage 16 van de toelichting). Hoewel in de huidige bosaanplant enkele soorten aanwezig zijn die gevoelig zijn voor frequente en langdurige inundatie, zullen de effecten van verdroging naar alle waarschijnlijkheid een grotere rol gaan spelen. Korte inundatie is bevorderlijk voor het creëren van vegetatietypen die horen bij een natuurlijk beekdallandschap vegetatietypen die horen bij een natuurlijk beekdallandschap. Soorten van droge gronden zullen mogelijk langzaam verdwijnen.
2. Deze constatering is correct. In de vast te stellen versie van het bestemmingsplan zijn de aanduiding Reserveringsgebied waterberging toegevoegd en is de aanduiding Attentiezone op heel het plangebied gelegd. Voor 'reserveringsgebied waterberging' ontbreken ook de planregels. Met de dubbelbestemming in de planregels, 'Artikel 11 Waterstaat – Reservering waterberging', is het waterbergend vermogen geborgd. Het waterschap wordt gehoord bij een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden in dit gebied.
3. De passages over de toename van het verhard oppervlak en de regenwaterberging zijn uit deze paragraaf geschrapt.
4. In de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' en 'Natuur' is een nieuwe regeling opgenomen die het bouwen van bruggen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk maakt. Deze regeling sluit aan bij het bestemmingsplan voorontwerp 'Buitengebied 2021' van Reusel-De Mierden.
5. In de geactualiseerde watertoets van Econsultancy die bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt gevoegd zijn diverse detailopmerkingen verwerkt.

3.2.2 Provincie Noord-Brabant

Datum zienswijze: 18 januari 2023 met kenmerk C2308266/5207587

Ontvangen: 18 januari 2023, registratienummer 23.01108

Samenvatting

1. De provinciale aanduiding 'Reservering waterberging' ontbreekt op de verbeelding;
2. Op grond van artikel 3.36 IOV strekt een bestemmingsplan gelegen binnen de aanduiding 'Reservering waterberging' mede tot behoud van het waterbergend vermogen van het gebied. Er vinden binnen deze aanduiding een aantal ontwikkelingen plaats zoals een dierenverblijf en een bezoekerscentrum. Uit het plan blijkt echter niet of en op welke wijze de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft ondanks deze ontwikkelingen. Vooralsnog is het plan dan ook nog in strijd met artikel 3.36 IOV.

Beoordeling

1. Zie de beantwoording van zienswijze 2 van het waterschap De Dommel;
2. Bij een vergunningaanvraag voor bouwen zal het bevoegd gezag in overleg met het waterschap De Dommel bekijken of er gronden opgehoogd moeten worden. Als dat het geval is dan bepaalt het waterschap of dit wel/niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied. Eventueel dient de aanvrager dan een compensatie te doen, bijvoorbeeld door gronden elders binnen het gebied 'reservering waterberging' te verlagen. Met de dubbelbestemming in de planregels, 'Artikel 11 Waterstaat – Reservering waterberging', is het waterbergend vermogen van het gebied planologisch geborgd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven.

4.1 Toelichting

Bijlage 17 – stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase en gebruiksfase is toegevoegd

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Buitengebied: Landhoeve Buitenman, Lage Mierde” met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

- *Pagina 12* – kaartbeeld aangepast;
- *Pagina 15* – het werkelijk te houden aantal koeien genoemd;
- *Pagina 20* – kaartbeeld gewijzigd;
- *Pagina 42* – beantwoording bij artikel 3.35, regionale waterberging, deels verwijderd;
- *Pagina 43 – pagina 44*, beantwoording artikel 3.36, reservering waterberging, aangevuld;
- *Pagina 57 – pagina 58*, waterbergingsopgave, toelichting aangepast aan nieuw ontwerp waterberging;

5.2 Bijlagen

- *Pagina 65 – pagina 66*, resultaten stikstofdepositieberekening opgenomen;
- *Pagina 91* – Artikel 11 ‘Waterstaat – Reservering waterberging’ toegevoegd en nummering aangepast;
- *Bijlage 2 – inrichtingsschets* is aangepast met daarop de nieuwe waterbergingsvoorziening;
- *Bijlage 5 – watertoets* is aangepast met daarin de nieuwe oplossingsrichting voor waterberging;
- *Bijlage 16 – memo inundatiegebied* is toegevoegd met een onderzoek naar het effect van korte en lange inundatie van bestaande boom- en plantvormers ter plaatse van de waterbergingsvoorziening;
- *Bijlage 17 – stikstofdepositieberekening* voor de aanlegfase en gebruiksfase is toegevoegd;
- *Bijlage 1 [regels] landschappelijk inpassingsplan* is gewijzigd met daarop de nieuwe waterbergingsvoorziening;

5.3 Planregels

- *Artikel 4 – Groen – Landschappelijke inpassing* maakt de realisatie van bruggen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk;
- *Artikel 5 – Natuur* maakt de realisatie van bruggen en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk;
- *Artikel 11 – Waterstaat – Reservering waterberging* toegevoegd ter bescherming waterbergend vermogen;

5.4 Verbeelding

- Verbeelding – bestemming ‘*Waterstaat – Reservering waterberging*’ toegevoegd;
- Verbeelding – gebiedsaanduiding ‘*milieuzone – attentiegebied natuur netwerk brabant*’ op heel het plangebied opgenomen.

Reusel, 3 oktober 2023