

Notitie beantwoording vooroverlegreacties

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Meirweg 3'

Ulicoten, 05-09-2018

Kenmerk: Jpa/07218-029

In het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) heeft de gemeente Reusel-De Mierden het voorontwerpbestemmingsplan aangeboden aan Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Het waterschap heeft op 24 juli 2018 een vooroverlegreactie gestuurd ten aanzien van de voorgestelde retentievoorziening in het bestemmingsplan. De provincie heeft op 22 augustus een vooroverlegreactie gestuurd ten aanzien van de planregels. In onderstaande tabellen worden de vooroverlegreacties beantwoord. Voor de volledigheid zijn de vooroverlegreacties van het waterschap en de provincie aan het einde van het document toegevoegd.

Tabel 1: Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

Vooroverlegreactie	Beantwoording
In de plantoelichting is uitgegaan van een grondwaterstand (GHG) van 40-60 cm -mv. Uit onze meer gedetailleerde grondwaterkaarten blijkt de grondwaterstand ter plaatse van de retentievoorziening echter hoger: 20-40 cm -mv (zie bijlage). Dat betekent dat de voorziening maar maximaal 20 cm diep kan worden aangelegd en daarmee een grotere oppervlakte moet krijgen dan voorzien. Als alternatief kan worden gekozen voor het aanleggen van een lage wal rond de voorziening en gebruikmaking van de lagere ligging van het aangrenzend perceel of voor de verplaatsing van de voorziening naar een deel van het plangebied met een diepere GHG. Besteed u bij de verdere uitwerking van de retentievoorziening ook aandacht aan de leegloop van de voorziening (infiltratiecapaciteit en/of overloop naar oppervlaktewater). Houdt u er hierbij rekening mee dat er door de gekozen oplossing geen wateroverlast mag ontstaan op het eigen terrein en/of bij derden.	Het is wenselijk om de retentievoorziening zo dicht mogelijk bij de stal die afgekoppeld moet worden te realiseren. Er zal derhalve een lage wal rondom de voorziening worden aangelegd om de benodigde capaciteit te genereren. Te zijner tijd zal aandacht worden besteed aan de opvang en afvoer van het afstromend regenwater en de leegloop van de retentievijver, zodat er geen wateroverlast ontstaat op het eigen terrein en/of bij derden. Dit is nader uiteengezet in de toelichting van het bestemmingsplan.
De retentievoorziening maakt onderdeel uit van (de tekening van) het landschappelijk inpassingsplan, maar wordt aangelegd buiten de plangrens. In de planregels is de realisatie van de landschappelijke inpassing, conform de tekening, als voorwaardelijke bepaling opgenomen. Daarmee is realisatie van de retentievoorziening indirect geborgd. Desondanks verzoek ik u om de plangrens te verschuiven en de retentievoorziening onderdeel te maken van de	De plangrens is zodanig verschoven dat ook de locatie waar de retentievoorziening zal worden aangelegd binnen het plangebied is gelegen. Hiermee is de aanleg van een retentievoorziening met een minimale capaciteit van 150 m ² geborgd.

bestemming Groen - Landschappelijke inpassing of deze afzonderlijk te bestemmen.	
--	--

Tabel 2: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Vooroverlegreactie	Beantwoording
<i>Algemene regels</i>	
Op zich geeft het aspect van kwaliteitsverbetering van het landschap voor ons geen aanleiding tot opmerkingen omdat per saldo voldoende investering plaatsvindt. Wel attenderen wij er op dat het bedrag dat u aanhoudt voor het differentiatievlak à €12,50 m ² in onze beleving aan de lage kant is. Een bedrag per m ² dat dichterbij de waarde van een agrarisch bouwvlak ligt, achten wij in voorkomende gevallen meer in de rede te liggen.	De waarde die wij aanhouden voor een differentiatievlak waar uitsluitend ruwvoeropslagen zijn toegestaan is door beëdigd rentmeester en taxateur ing. C.A. Schellekens van het adviesbureau Verschel&VanDun bepaald. Daarbij komt dat er sprake is van een zeer ruime extra kwaliteitswinst bovenop de kwalitatieve investering die benodigd is. Kwaliteitsverbetering is dus verzekerd. Derhalve wordt een aanpassing op dit punt niet noodzakelijk geacht.
Planartikel 3.4.2 bepaalt dat het gebruik van het perceel is toegestaan mits de landschappelijke inpassing is gerealiseerd (binnen maximaal 12 maanden na voltooiing van de nieuwe bedrijfsbebouwing) en in stand wordt gehouden. Wij adviseren voor de volledigheid een definitie van 'perceel' op te nemen in planartikel 1 'Begrippen'.	Om onduidelijkheid te voorkomen is het begrip 'perceel' in artikel 3.4.2 gewijzigd naar 'bouwperceel'.
<i>Planregels</i>	
voor artikel 1.24 punten 'b' en 'c' (bestaande bebouwing en gebruik voor mestbewerking en veehouderij) verwijzen wij naar de actuele regels van de artikelen 34, 2 ^e lid en artikel 35, 5 ^e en 6 ^e lid van de Vr;	Aangepast
artikel 1.110: het ter plaatse woonachtig zijn op een zorgboerderij mag niet leiden tot zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige woningen;	Zinsnede 'al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn' is uit het begrip verwijderd.
artikel 3.2.3 onder 'e'; de bepalingen over geurhinder in artikel 6.3, 2e lid onder a.III van de Vr ontbreken;	Toegevoegd
artikel 3.4.1.a: de Vr gaat niet meer uit van 'één bouwlaag' maar 'op de grond houden', graag artikel 6.3, 2e lid onder b van de Vr overnemen;	Aangepast
artikel 3.4.2.b en artikel 3.5.1.b.: graag de daarin genoemde bijlagen opnemen als bijlagen bij de planregels;	Genoemde bijlagen waren reeds als bijlagen toegevoegd aan het voorontwerpbestemmingsplan. Zijn opnieuw toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.
artikel 3.6.2.c/artikel 4.4.2.b/artikel 7.2.2.b: het moet gaan om het legaal in uitvoering waren;	Aangepast
artikel 4.4.1 bevat een onjuiste verwijzing;	Aangepast
artikel 7.2.4, 1e criterium in schema 'Activiteiten en criteria' voor gronden binnen het Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant: 'niet	Aangepast

onevenredig worden aangetast of kunnen worden aangetast' moet zijn dat er geen negatief effect mag zijn op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant (zie artikel 12,1e lid Vr).	
--	--

Gemeente Reusel-De Mierden
De heer R. Krul
Postbus 11
5540 AA REUSEL

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	: 9 augustus 2018	behandeld door	: Evelien Bosch
ons kenmerk	: Z51060/U64546	doorkiesnummer	: (0411) 618 618
uw kenmerk	: E-mail 24 juli 2018	e-mailadres	: ebosch@dommel.nl
onderwerp	: Reactie concept ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Meirweg 3 te Lage Mierde	bijlagen	: 1
		verzonden	: 9 augustus 2018

Geachte heer Krul,

Op 24 juli 2018 ontving ik van u per e-mail het verzoek om een reactie te geven op het concept-ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Meirweg 3 te Lage Mierde. Het plan betreft een vormverandering van het ter plaatse aanwezige bouwvlak, waarmee uitbreiding van een stal mogelijk gemaakt wordt.

Het plangebied is gelegen binnen Attentiegebied NNB en Beschermingszone Natte Natuurparel. Conform de Keur 2015 van waterschap De Dommel mogen ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze beschermde gebieden niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding. De toename verhard oppervlak blijft onder de grens van 2.000 m², zodat op de ontwikkeling het gemeentelijk hemelwaterbeleid van toepassing is. Om negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten, wordt in de plantoelichting uitgegaan van hydrologisch neutraal ontwikkelen volgens de Algemene regels behorende bij de Keur 2015. Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Afstromend regenwater vanaf de nieuw te bouwen stallen wordt ten oosten van de planlocatie opgevangen in een aan te leggen retentievoorziening van 58,98 m³. Ten aanzien van deze voorziening vraag ik u de volgende aspecten nader te beschouwen:

- In de plantoelichting is uitgegaan van een grondwaterstand (GHG) van 40-60 cm -mv. Uit onze meer gedetailleerde grondwaterkaarten blijkt de grondwaterstand ter plaatse van de retentievoorziening echter hoger: 20-40 cm -mv (zie bijlage). Dat betekent dat de voorziening maar maximaal 20 cm diep kan worden aangelegd en daarmee een grotere oppervlakte moet krijgen dan voorzien. Als alternatief kan worden gekozen voor het aanleggen van een lage wal rond de voorziening en gebruikmaking van de lagere ligging van het aangrenzend perceel of voor de verplaatsing van de voorziening naar een deel van het plangebied met een diepere GHG. Besteed u bij de verdere uitwerking

van de retentievoorziening ook aandacht aan de leegloop van de voorziening (infiltratiecapaciteit en/of overloop naar oppervlaktewater). Houdt u er hierbij rekening mee dat er door de gekozen oplossing geen wateroverlast mag ontstaan op het eigen terrein en/of bij derden.

- De retentievoorziening maakt onderdeel uit van (de tekening van) het landschappelijk inpassingsplan, maar wordt aangelegd buiten de plangrens. In de planregels is de realisatie van de landschappelijke inpassing, conform de tekening, als voorwaardelijke bepaling opgenomen. Daarmee is realisatie van de retentievoorziening indirect geborgd. Desondanks verzoek ik u om de plangrens te verschuiven en de retentievoorziening onderdeel te maken van de bestemming Groen - Landschappelijke inpassing of deze afzonderlijk te bestemmen.

Het waterschap blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking van de wateraspecten.

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

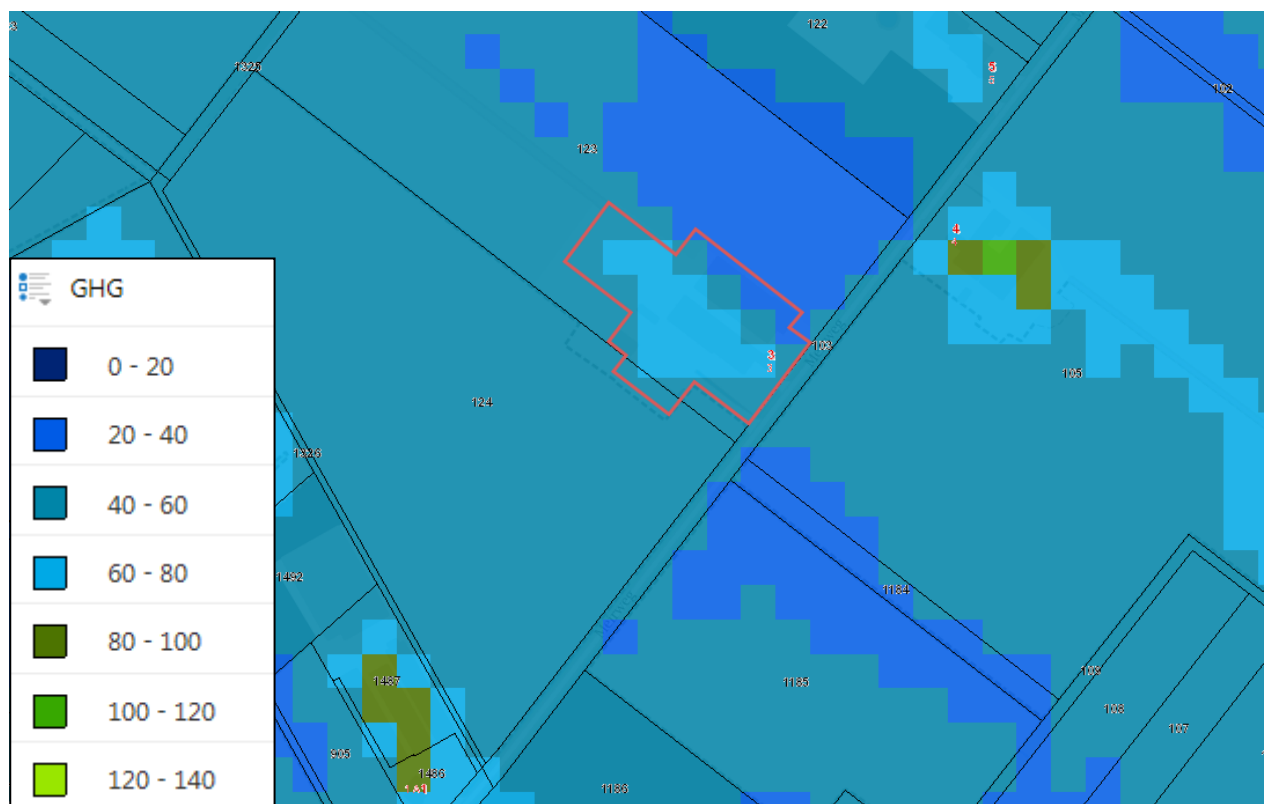


Evelien Bosch
Planadviseur

Bijlage

Grondwaterstand Meistraat 3 Lage Mierde

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede uit de meer gedetailleerde grondwaterkaart van het beheersgebied van waterschap De Dommel. Het betreft de gegevens van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). In de uitsnede is het huidige bouwvlak rood omkaderd.



Gemeente Reusel-De Mierden
Postbus 11
5540 AA REUSEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Meirweg 3'

Datum

22 augustus 2018

Ons kenmerk

C2230635/4398031

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. (Frans) Jeths

Telefoon

(073) 680 88 25

Email

fjeths@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Meirweg 3'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in uitbreiding van een rundveestal en legalisering van voorzieningen voor ruwvoeropslag, dit laatste via een specifieke aanduiding binnen het bouwvlak. Het bouwvlak (voor gebouwen) bedraagt 15.158m² en wordt in de nieuwe situatie 15.101m² terwijl voor ruwvoeropslag een omvang van ca. 4000m² wordt opgenomen.

De locatie van het melkveebedrijf ligt in de structuur Groenblauwe mantel en binnen de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunt

Over het algemeen is het provinciaal ruimtelijk beleid op een goede wijze vertaald in het plan maar enkele planregels volgen de Vr nog niet. Hieronder gaan wij daar op in.

Algemene regels

De Vr kent als één van de hoofduitgangspunten voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Datum

22 augustus 2018

Ons kenmerk

C2230635/4398031

Over kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat bij een ruimtelijke ontwikkeling er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de structuur gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel.

Op zich geeft het aspect van kwaliteitsverbetering van het landschap voor ons geen aanleiding tot opmerkingen omdat per saldo voldoende investering plaatsvindt. Wel attenderen wij er op dat het bedrag dat u aanhoudt voor het differentiatievlak à €12,50m² in onze beleving aan de lage kant is. Een bedrag per m² dat dicht bij de waarde van een agrarisch bouwvlak ligt, achten wij in voorkomende gevallen meer in de rede te liggen.

Planartikel 3.4.2 bepaalt dat het gebruik van het perceel is toegestaan mits de landschappelijke inpassing is gerealiseerd (binnen maximaal 12 maanden na voltooiing van de nieuwe bedrijfsbebouwing) en in stand wordt gehouden. Wij adviseren voor de volledigheid een definitie van 'perceel' op te nemen in planartikel 1 'Begrippen'.

Planregels

Wij hebben slechts de planregels beoordeeld die voor dit plan relevant zijn, met name geldt dit vooral artikel 1 'Begrippen'. De volgende planregels adviseren wij aan te passen:

- voor artikel 1.24 punten 'b' en 'c' (bestaande bebouwing en gebruik voor mestbewerking en veehouderij) verwijzen wij naar de actuele regels van de artikelen 34, 2° lid en artikel 35, 5° en 6° lid van de Vr;
- artikel 1.110: het ter plaatse woonachtig zijn op een zorgboerderij mag niet leiden tot zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige woningen;
- artikel 3.2.3 onder 'e'; de bepalingen over geurhinder in artikel 6.3, 2° lid onder a.III van de Vr ontbreken;
- artikel 3.4.1.a: de Vr gaat niet meer uit van 'één bouwlaag' maar 'op de grond houden', graag artikel 6.3, 2° lid onder b van de Vr overnemen;
- artikel 3.4.2.b en artikel 3.5.1.b.: graag de daarin genoemde bijlagen opnemen als bijlagen bij de planregels;
- artikel 3.6.2.c/artikel 4.4.2.b/artikel 7.2.2.b: het moet gaan om het legaal in uitvoering waren;
- artikel 4.4.1 bevat een onjuiste verwijzing;
- artikel 7.2.4, 1° criterium in schema 'Activiteiten en criteria' voor gronden binnen het Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant: 'niet onevenredig worden aangetast of kunnen worden aangetast' moet zijn dat er geen

negatief effect mag zijn op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant (zie artikel 12, 1^e lid Vr).

Datum

22 augustus 2018

Ons kenmerk

C2230635/4398031

Conclusie

Wij verzoeken u om bovengenoemde punten van het bestemmingsplan in lijn te brengen met de Vr. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,
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,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.