

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Luyksgestel en De Zwarte Bergen, herziening 2014

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Luyksgestel en De Zwarte Bergen,
herziening 2014

Gemeente Bergeijk

Datum:

27 mei 2014

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3.	Aanpassingen	7
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	7
3.2	Ambtshalve aanpassingen	7

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen, herziening 2014' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van ter-visie-legging zijn drie zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties weergegeven/samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk. In deze zienswijzennota zijn alle ingekomen zienswijzen daarom inhoudelijk behandeld en beoordeeld.

In hoofdstuk 3 van deze nota staan de wijzigingen die op het ontwerpbestemmingsplan worden aangebracht.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen, herziening 2014' zijn drie zienswijzen ingediend door:

- 1 **Gasunie Transport Services B.V.**, Postbus 181, 9700 AD Groningen
- 2 **Waterschap De Dommel**, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel
- 3 **Provincie Noord-Brabant**, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

1 Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen

Bij toetsing van het ontwerpbestemmingsplan aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), valt het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding. De leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

Van de constatering en conclusie is kennisgenomen.

2 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

Verzoek is om in de toelichting nader te beschrijven op welke wijze berging en infiltratie voor drie nieuwe woningen aan de Sengelsbroeksestraat 27 zal worden gerealiseerd. Het afvoerend verhard oppervlak neemt daar met circa 675 m² toe. Op basis van de opgenomen HNO-berekening dient een voorziening met een inhoud van 34 m³ hemelwaterberging gerealiseerd te worden. De betreffende voorziening dient een neerslagreeks van $T=10+10\%$ te kunnen bergen en in een $T=100+10\%$ situatie mag geen wateroverlast ontstaan. De gekozen voorziening moet in hoofdlijnen uitgewerkt worden via een situatieschets en dwarsdoorsnede. Daaruit moet blijken waar de voorziening gesitueerd wordt, waar de mogelijke overloopvoorziening komt, welk ruimtebeslag benodigd is om voldoende berging boven de GHG aan te leggen.

Om de waterbergingsopgave voor deze ontwikkeling te waarborgen is het gewenst om, naast opname in de toelichting, dit als zodanig ook vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan. Als alternatief hiervoor kan de realisatieverplichting van de waterbergingsopgave in een overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd worden.

Beantwoording

In het bestemmingsplan is volstaan met een berekening van de wateropgave van 34 m³ voor de drie nieuwe woningen. Op hun percelen is voldoende ruimte om een dergelijke voorziening aan te leggen. Het bestemmingsplan maakt de realisering van waterhuishoudkundige voorzieningen in het algemeen al mogelijk. De haalbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee voldoende aangetoond. De wijze waarop de bergingsopgave exact wordt ingevuld, is een aspect dat wordt betrokken bij de verdere uitwerking van de bouwplannen. Om de waterbelangen te waarborgen wordt in een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer de verplichting opgenomen voor de drie woningen op eigen terrein ten minste 34 m³ waterberging te realiseren.

Aanpassing:

De zienswijze is gegrond en daaraan wordt gevolg gegeven.

3 Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

De provincie constateert, dat het plangebied in de Verordening ruimte 2014 voornamelijk is aangeduid als bestaand stedelijk gebied (kern in landelijk gebied). Daarnaast zijn delen van het plangebied volgens de Verordening in gemengd landelijk

gebied gelegen, dan wel de groenblauwe mantel. De provincie vindt, dat het bestemmingsplan op de volgende onderdelen strijdig is met de Verordening ruimte 2014.

- a. De Verordening bepaalt in artikel 4.11, dat een bestemmingsplan binnen een bestaand stedelijk gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden kan bieden aan veehouderijen. De bouwregeling in het bestemmingsplan moet daarmee in overeenstemming worden gebracht. Daarmee komt dan de maximale bebouwingsoppervlakte van de veehouderij aan de Dorpstraat 3, die in het onderliggende bestemmingsplan 'Luyksgestel en De Zwarte Bergen 2012' is bestemd, in overeenstemming met de Verordening.*
- b. De bouwregels voor het realiseren van kleinschalige voorzieningen, zoals schuilgelegenheden, buiten het bestaand stedelijk gebied in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied moeten voldoen aan de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening. Schuilgelegenheden zijn in de bestemming 'Agrarisch' verbonden aan het bouwvlak. De bouwregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' borgen de kleinschaligheid van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar beperken het aantal schuilgelegenheden niet in aantal. Dit maakt het oprichten van een onbeperkt aantal voorzieningen buiten bouwpercelen mogelijk. Daarvoor ontbreekt de ruimtelijke afweging en regeling die voldoet aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien stellen de regels geen voorwaarden voor een kwaliteitsverbetering van het landschap, die op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte noodzakelijk is in het geval van ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Beantwoording

- a. De Verordening ruimte 2014 bepaalt in artikel 4.11 dat de bebouwingsoppervlakte van een veehouderij binnen het bestaand stedelijk gebied niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bebouwing die op 21 september 2013 legaal aanwezig was of mag worden gerealiseerd krachtens een verleende omgevingsvergunning. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat binnen gebouwen ten hoogste één bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren. Deze regels zijn - als rechtstreeks werkende regels - ook opgenomen in artikel 34 van de Verordening ruimte 2014.

Vanwege de rechtstreekse werking van de regels in artikel 34 is uitbreiding van de veehouderij aan de Dorpstraat 3 of het houden van dieren in meer dan één bouwlaag op grond van de Verordening ruimte al onmogelijk. Door het overnemen van deze regelingen in het bestemmingsplan (het zogenaamde 'slot op de muur') worden de belangen van de veehouderij dus niet geschaad. De regels van de bestemming 'Agrarisch' worden aangevuld met een bepaling die de oppervlakte van de bebouwing die in gebruik is ten behoeve van een veehouderij maximeert op de bestaande oppervlakte. Daarnaast wordt een bepaling opgenomen die het houden van dieren in meer dan één bouwlaag uitsluit. Dit leidt - in tegenstelling tot wat de provincie aangeeft - niet tot een aanpassing van het bouwvlak en/of het bebouwingspercentage op de verbeelding. Het is binnen de regels van het bestemmingsplan namelijk mogelijk dat een grondgebonden veehouderij omschakelt naar bijvoorbeeld een grondgebonden akkerbouwbedrijf. De regels van de

Verordening ruimte zien uitsluitend op bebouwing ten behoeve van veehouderijen en niet op bebouwing van overige agrarische bedrijven. Na omschakeling kan een bedrijf dus gebruik maken van de maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Aanpassing van het bouwvlak of verlaging van het bebouwingspercentage zou deze mogelijkheid inperken, terwijl daar op grond van het provinciaal beleid geen aanleiding voor is.

- b. De intentie van het herzieningsplan was om buiten de bouwvlakken geen mogelijkheid (meer) te bieden voor het realiseren van schuilgelegenheden, noch in de vorm van gebouwen, noch in de vorm van overkappingen. Doordat in de bestemming 'Agrarisch' is geregeld dat bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, is het bouwen van schuilgelegenheden buiten de bouwvlakken binnen die bestemming niet mogelijk.

Geconstateerd moet worden dat in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' het bouwen van gebouwen weliswaar is uitgesloten, maar dat het wel mogelijk is om schuilstallen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overkappingen) te realiseren. Omdat het - in lijn met het provinciaal beleid - niet wenselijk wordt geacht dat dergelijke bouwwerken binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' kunnen worden opgericht, worden de regels aangepast. De bouwregels van artikel 4 worden gewijzigd, waarbij artikel 4.2.1 sub a als volgt komt te luiden: *'op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd'*. Hierdoor wordt het realiseren van schuilgelegenheden onmogelijk. Omdat ten gevolge van deze regeling zowel gebouwen als overkappingen worden uitgesloten, is er geen reden meer om te voorzien in een regeling die de maximale oppervlakte per bouwwerk regelt. Artikel 4.2.1 sub d komt daarom te vervallen.

Het bestemmingsplan biedt op deze manier geen bouwmogelijkheden meer in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', met uitzondering van 1 meter hoge erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde. Hierdoor is er geen sprake meer van een 'ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied', waardoor het stellen van regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap niet nodig is.

Aanpassing:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

1. In de bestemming 'Agrarisch' worden regels opgenomen die de oppervlakte van gebouwen die in gebruik zijn ten behoeve van een veehouderij maximaliseren op de bestaande oppervlakte. Daarnaast wordt een regeling opgenomen die het houden van dieren op meer dan één bouwlaag uitsluit.
2. In de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' wordt de bouw van overkappingen uitgesloten. De regeling die een maximale oppervlakte voor bouwwerken regelt, komt in lijn daarmee te vervallen.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Er vinden zes ambtshalve aanpassing plaats in het bestemmingsplan:

1. De tot 'wonen' bestemde strook grond van het perceel Schatersdijk 9 grenzend aan de zuidkant van de woning daar en liggend nabij de hoek met de Aadijk krijgt net als de rest van woonbestemming van het perceel de specifieke bouwaanduiding 'afwijkende bebouwingsregeling', zodat de extra eisen voor de bouw van bijbehorende bouwwerken in meer tegen het buitengebied gelegen locaties, ook voor de strook gelden.
2. De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' voor het pand Boscheind 26 wordt opnieuw opgenomen, nadat hij door omissie in het geldende plan niet was overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. In lijn met opnemen van deze functieaanduiding passen we ook artikel 28.3 b van de regels aan. Aan de nadere eisenregeling worden, naast de gemeentelijke- en rijksmonumenten, ook de panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegevoegd.
3. Het bouwvlak voor de bedrijfsbestemming Dorpstraat 143 wordt beperkt vergroot in verband met het ingediende bouwplan voor de locatie en herstel van het bouwvlak uit het vorige geldende bestemmingsplan zoals vastgesteld op 25 maart 1999.
4. Artikel 3.4 tweede aandachtspunt wordt als volgt gewijzigd: 'Aan artikel 12 (Groen), lid 12.2, sublid 12.2.2 wordt het volgende toegevoegd:
d De bouwhoogte van de kiosk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kiosk' mag niet meer bedragen dan 6 meter.'
5. De woonbestemming van de openbare gebieden achter en naast de woningen in de woongebieden van Verhoevenstraat 10 t/m 38 op de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied V-VB' en in de bestemming 'Groen G' naast Verhoevenstraat 24.

5. In het geldende bestemmingsplan is in artikel 28.4 onder c een verkeerde verwijzing opgenomen (naar lid 28.2.2 onder d in plaats van lid 28.2.2 onder e). In het herzieningsplan wordt deze verwijzing gecorrigeerd.
6. Artikel 3.5 tweede aandachtspunt wordt als volgt aangevuld: 'De goothoogte van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2' mag in afwijking van het bepaalde onder h niet meer bedragen dan 4 meter.'