



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Bobbenagelseweg 9 –’t Achterom 3’

College B&W 25 februari 2025
Gemeenteraad 10 april 2025

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijzen	4
7. Ambtelijke wijzigingen	4
8. Conclusie en advies	7

1. Inleiding

Met het planvoornemen wordt de intensieve varkenshouderij op het perceel van 't Achterom 3 definitief beëindigd en wordt de locatie herontwikkeld naar een woonbestemming met daaraan ondergeschikt een privé-stal. De initiatiefnemers bedrijven op hoog niveau de paardensport en hebben professioneel deelgenomen aan nationale en internationale wedstrijden. Om jaarrond op hoogwaardig niveau te kunnen trainen voor wedstrijden en om blessures aan benen e.d. te voorkomen is een kleine rijhal/ overdekte rijbak noodzaak. De privé-stal betreft een paardenrijhal met paardenstallen en bergingen die alle uitsluitend voor privé-gebruik gebruikt mogen worden. De privé-stal wordt grofweg ter plekke van de te slopen (bestaande) varkensstal gerealiseerd. De zichtlijnen vanaf de Ollandseweg en 't Achterom in de richting van het Dommeldal blijven behouden.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, Bobbenagelseweg 9 – 't Achterom 3' en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Waterschap de Dommel heeft per brief van 12 januari 2024 een zienswijze ingediend;
2. Reclamant 1 heeft op 1 februari 2024 een zienswijze ingediend;
3. Reclamant 2 heeft op 7 februari 2024 een pro-forma zienswijze ingediend, deze is aangevuld op 26 februari 2024.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien een zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan gegeven.

6. Reactie op de zienswijze

1. Waterschap De Dommel

1.1. Diepte kikkerpoel

In artikel 3.4.2 is een maximale diepte opgenomen van 1.5 meter of de GLG. Vanuit de keur mogen poelen niet dieper zijn dan de GLG ter plaatse, met een maximum van 1.2 meter. Het Waterschap geeft aan dat het plan hierdoor niet voldoet aan de eisen en het beleid van het Waterschap en verzoekt dit in de planregels aan te passen.

Beantwoording: Artikel 3.4.2 van de regels zullen hierop worden aangepast. Er is een maximum van 1.2 opgenomen.

- Artikel 3.4.2 wordt als volgt aangepast: *Binnen deze bestemming mogen gronden gebruikt worden ten behoeve van (kikker)poelen, met dien verstande dat de oppervlakte van een (kikker)poel niet meer mag bedragen dan 200 m² en dat de diepte niet meer mag bedragen dan de gemiddeld laagste grondwaterstand ter plaatse, met een maximum van 1,2 meter.*

1.2. Regionale waterberging

Op basis van de Interim Omgevingsverordening is de uiterste Zuidwesthoek van het deelgebied Achterom aangeduid als Regionale Waterberging. Dit is Provinciaal beleid. Het Waterschap ziet dit graag helder opgenomen in de waterparagraaf.

Het Waterschap geeft aan dat op de planverbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat, Waterbergingsgebied' opgenomen. Het is voor het Waterschap niet duidelijk of dit de bestemming zou moeten zijn die correspondeert met de regionale Waterberging. De dubbelbestemming is anders begrensd dan de Regionale waterberging in de IOV. Het Waterschap verzoekt om de planverbeelding aan te vullen c.q. te corrigeren. Aan het inrichtingsplan hoeft niets veranderd te worden.

Beantwoording: De contouren van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' is overgenomen uit het moederplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'. Ten behoeve van de Provinciale aanduiding 'Regionale Waterberging' zal een extra gebiedsaanduiding op de verbeelding worden opgenomen en dit zal tevens in de regels worden geborgd. Het betreft slechts een heel klein gedeelte van het plangebied.

In de toelichting zal hieraan tevens een extra passage gewijd worden.

- Er is een extra gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding.
- Paragraaf 4,10 van de toelichting is aangevuld.
- In de regels is artikel 14.3.5 toegevoegd.

14.3.5 Regionale waterberging

a lid 1 Een bestemmingsplan van toepassing op Regionale waterberging strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

b lid 2 Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid:

- a. bepaalt dat uitsluitend het oprichten van een gebouw ten dienste van de waterberging is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 2 meter;*
- b. stelt beperkingen aan het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden, voor zover deze activiteiten niet worden uitgevoerd in het kader van normaal beheer en onderhoud.*
- c. Lid 3 Een bestemmingsplan kan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toestaan als het plan*

2. Reclamant 1

2.1. Watergang

De initiatiefnemers van het plan zijn voornemens om een deel van de kwaliteitsbijdrage die onderliggend is aan het ontwerp Bestemmingsplan, te investeren in het gedeeltelijk dempen van de B-watergang die gelegen is tussen het perceel van initiatiefnemers en het natuurperceel van reclamant. Deze beslissing is, volgens initiatiefnemers, afgestemd in overleg met de provincie, gemeente en waterschap.

Echter is de te dempen watergang deels in eigendom van reclamant. Reclamant heeft meerdere malen aan initiatiefnemers verzocht deze plannen met Reclamant te delen, alleen heeft Reclamant daarop geen enkele reactie van initiatiefnemers meer ontvangen.

Daarmee kan Reclamant de plannen voor het dempen van de B-watergang niet beoordelen en/ of goedkeuren en verleent Reclamant dan ook geen medewerking aan deze plannen.

Beantwoording: Initiatiefnemer is in gesprek getreden met reclamant over het dempen van de sloot en tot overeenstemming gekomen met reclamant.

Initiatiefnemer heeft na de ter-inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan een vergunning verkregen van het Waterschap de Dommel voor het dempen van de B-watergang. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingplan geborgd.

- De vergunning wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

3. Reclamant 2

3.1. Locatie in relatie tot landschap en cultuurhistorie

Reclamant verzoekt het plan in deze vorm niet vast te stellen en te bevorderen dat het plan beter wordt aangepast aan de in landschappelijke en cultuurhistorisch opzicht bijzondere situatie ter plaatse.

Reclamant stelt dat de huidige ruimtelijke situatie binnen het perceel een lage ruimtelijke kwaliteit heeft door niet bij het oude cultuurlandschap passende en te grootschalige bebouwing. De ligging van het bestaande bouwwerk is ongelukkig omdat het door de vrijstaande diep in het perceel penetrerende ligging een maximale ruimtelijke versnippering heeft. Dit doet volgens reclamant geen recht aan de bijzondere positie van de locatie in het hart van het Groene Woud dicht bij het beekdal van de Dommel. In ieder geval dient gezocht te worden naar een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij het terugdringen van de ruimtelijke versnippering de hoogste prioriteit verdient te krijgen. Dit kan volgens reclamant door de nieuwe hal te verschuiven in de richting van de Bobbenagelseweg en ook de uitbreiding van de rijbak in die richting te leggen.

Beantwoording: Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2', onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Meierijstad, is het plangebied ter plekke van de bestaande stal voorzien van een bouwvlak met een grootte van circa 1,0 hectare. Dit bouwvlak mag (onder voorwaarden)

volledig worden bebouwd. Middels onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt deze mogelijkheid weggenomen en wordt uitsluitend de bouw van een privérijhal van maximaal 1.200 m² mogelijk gemaakt.

In het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 van de toelichting) is geconcludeerd dat de kenmerkende structuren niet meer of minder aanwezig zijn binnen het plangebied. Wel is het reliëf nog duidelijk waarneembaar in de vorm van het beekdal en enkele bolle akkers. Vanuit de omgeving ('t Achterom, Ollandseweg) zijn er meerdere zichten in noord-zuid richting op het Dommeldal. Ook over het plangebied loopt zo'n zichtlijn. Vanwege het cultuurhistorisch/landschappelijk belang die de zichtlijnen vertegenwoordigen en de gewenste openheid voor het gebied, is gekozen de nieuwe privé-rijhal zo veel mogelijk aan de westrand van het plangebied te situeren. Het concept gaat uit van het terugbrengen van robuuste erf accentuerende structuren, die haaks op het beekdal staan en waarbinnen het nieuwe volume wordt opgenomen. Het noordelijke deel van het plangebied wordt vervolgens functioneel met beperkte ervvorming ingericht en het zuidelijke deel van het perceel wordt meer landschappelijk ingericht aansluitend op de randen. De zichtlijn op het Dommeldal vanaf 't Achterom blij behouden en wordt niet onderbroken. Mede hierom wordt/bij de rijbak binnen deze zone gesitueerd als in het vlak gelegen object dat niet opvalt en blij het zicht naar de bolle akker in stand. De ligging en grootte van de privé-rijhal is zodoende uitvoering afgewogen.

- Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze.

7. Ambtelijke wijzigingen

1. De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat men de voorwaardelijke verplichting graag gekoppeld zijn aan de onherroepelijkheid van het plan, en niet aan de bouw van de rijhal. Dit omdat de intensieve veehouderij wordt gesaneerd en er een woonbestemming komt, moet er worden ingepast. Dit staat los van het oprichten van de rijhal.
 - In artikel 5.2.4 wordt lid D verwijderd.
 - In artikel 14.2 is als volgt aangepast: *14.2 overige zone - landschappelijke inpassing*
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' dient binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoer te zijn gegeven aan de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan.

2. Op basis van hertoetsing door de ODBN dienen een aantal milieutechnische aspecten in de toelichting en de regels aangepast en aangevuld te worden.

Regels

- Artikel 3.1 lid a wordt als volgt gewijzigd: *Agrarisch grondgebruik gericht op het weiden van paarden;*
- Artikel 3.1 lid b en lid g worden verwijderd, hierdoor wijzigt tevens de nummering.
- Artikel 3.2.2 onder de eerst zin gewijzigd in: *in afwijking van lid 3.2.1 sub b en lid 3.2.2 sub a zijn rijbakken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijbak'.*
Hierbij geldt het volgende:
- In artikel 3.4.1 onder f wordt verwijderd, *buiten het bouwvlak.*

Toelichting

- Paragraaf 4.4 aangevuld met het 'Advies van de Veiligheidsregio Brabant Noord'.
Met conclusie dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor het plan.
- Paragraaf 4.6.5 'veehouderij en volksgezondheid' is toegevoegd. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 wordt doorlopen.

8. Conclusie en advies

Enkel de zienswijze van het Waterschap en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Bobbenagelseweg 9 – 't Achterom 3'. De opmerkingen van Waterschap de Dommel zijn in de regels, toelichting en op de verbeelding verwerkt.