NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘De Leijerweg 6-6a, Sint-Oedenrode ’

College B&W 26 juli 2022
Gemeenteraad 29 september 2022

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 6

1. Inleiding

Initiatiefnemer is recent eigenaar geworden van het perceel De Leijerweg 6-6A te Sint-Oedenrode. De locatie betreft een agrarisch bedrijfsperceel waar tot op heden een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gevestigd is geweest. Initiatiefnemer is voornemens zich met zijn bedrijf te vestigen op deze locatie. Het bedrijf betreft een hoveniersbedrijf dat gespecialiseerd is in de aanleg en het onderhoud van sportvelden en openbaar groen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 maart 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad.
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘De Leijerweg 6-6a, Sint-Oedenrode’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van dinsdag 22 maart 2022 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. De Provincie Noord-Brabant heeft per brief van 2 mei 2022 een zienswijze ingediend;

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn 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. Provincie Noord-Brabant

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Ten aanzien van een aantal thema's is de provincie van mening dat het plan in strijd is met de IOV:

1.1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het betreft een categorie 3-ontwikkeling. In de berekening wordt uitgegaan van een bestemmingswaarde van €40 p/ m2. Naar mening van de Provincie is dit erg laag. De conceptregeling voor kwaliteitsverbetering landschap van Meierijstad heeft het voor dergelijke bedrijven over € 80 p/ m2.
Verder wordt een hoogstamfruitboomgaard ingebracht, dit betreft echter een erfinrichtingsmaatregel, en kan daarmee vanuit het regionale afsprakenkader niet worden ingebracht als maatregel voor kwaliteitsverbetering. Bovendien sluit deze maatregel niet aan bij de jonge-heideontginning, zoals aangegeven in de toelichting. Daar worden andere bomen als inheems benoemd (zomereik, ruwe berk, zachte berk, grove den en zwarte els).
De houtsingel acht de Provincie wel een goede maatregel; deze doortrekken over het deel waar aan de zuidzijde fruitbomen in een lijn zijn geprojecteerd ligt in onze optiek meer voor de hand.
De Provincie verzoekt om dit aan te passen.

Beantwoording: Onderstaand is een uitsnede uit de conceptregeling Kwaliteitsverbetering Meierijstad toegevoegd. Hierbij is te zien dat de waarde voor agrarische-verwant bedrijvigheid onbebouwd 40 euro bedraagt. Bebouwde meters worden wel op 80 euro gewaardeerd. In het geval van onderhavig bestemmingsplan is de bebouwing reeds aanwezig of reeds vergund. Hierdoor wijzigt enkel de grondwaarde wijzigt (agrarisch naar agrarisch-verwant bedrijf), maar er worden middels het plan geen extra bouwmeters mogelijk gemaakt ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Hierdoor is voor deze locatie gekozen om het bedrijfsvlak op 40 euro te waarderen.

De fruitbomen zullen uit de landschappelijke inpassing worden gehaald, hiervoor in de plaats komt kruidenrijk grasland. De houtsingel zal worden doorgetrokken, conform de Provinciale zienswijze. De berekening wordt hiermee ook aangepast.

Agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf onbebouwd	€ 40,00 per m2
Agrarisch verwant bedrijf/agrarisch technisch hulpbedrijf bebouwd	€ 80,00 per m2

1.2. Cultuurhistorische waarden

Onderhavige planlocatie is gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied; het plan dient dan ook mede gericht te zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische waardenkaart, en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. De Provincie verzoekt om dit aspect nader te onderbouwen in relatie tot het nieuw op te richten bedrijfsgebouw (IOV artikel 3.29).

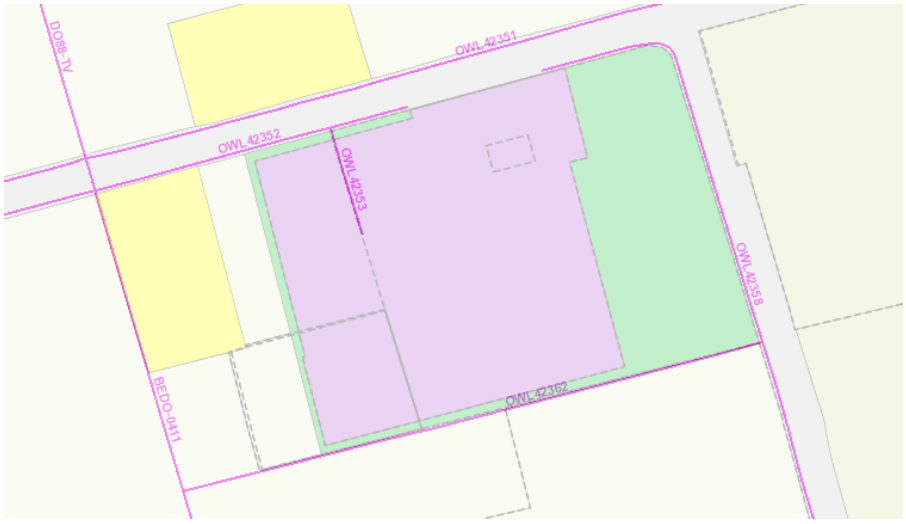
Beantwoording: De toelichting wordt hierop aangevuld. Er worden middels het plan geen extra bouwmeters mogelijk gemaakt ten opzichte van de reeds vergunde situatie. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de regio Meierij en meer specifiek binnen het cultuurhistorische landschap het Groene Woud. Binnen het Groene Woud is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak Schijndelse en Rooijsche Heide. Voorliggende ontwikkeling is dermate kleinschalig van aard, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het Groene Woud en/of de Schijndelse en Rooijsche Heide in (de omgeving van) het plangebied. De bestaande rationele verkavelingsstructuur wijzigt als gevolg van voorliggende ontwikkeling niet. Het gebruik van het bestaande agrarische bedrijfsperceel ten behoeve van een hoveniersbedrijf heeft daarnaast geen nadelige invloed op de aanwezige waarden van het op voldoende afstand gelegen cultuurhistorische kloostercomplex Damiaancollege.

7. Ambtelijke wijzigingen

Waterschap de Dommel heeft op 1 april 2022 een reactie op het plan gegeven. Het betreft geen formele zienswijze. Het waterschap vraagt om onderstaande aspecten nader uit te werken. Afgesproken is dat onderstaande punten met een ambtshalve wijziging worden opgenomen in het bestemmingsplan en worden gedeeld met de initiatiefnemer.

Verplichte watervergunning bij aanpassen of dempen B-watergang

Zowel aan de noord- als zuidkant van het plangebied zijn B-watergangen gelegen. Op het terrein ligt een B-watergang (OWL42353) op de locatie waar een nieuw bedrijfsgebouw is gepland. Bij het aanpassen of dempen van een B-watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd door de initiatiefnemer. De maatregel mag geen wateroverlast veroorzaken.



Bovenstaand wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur

In de waterparagraaf staat het oude Waterbeheerprogramma vermeld. Vanaf 1 januari 2022 geldt het nieuwe Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Het Waterschap vraagt om in de waterparagraaf van dit

bestemmingsplan aandacht te besteden aan het WBP5. Daarnaast is de ondergrens voor de verplichting om hydrologisch neutraal te ontwikkelen gewijzigd in de Waterschapskeur. Dit is nu vanaf een toename van 500 m2 verhard oppervlak.

Bovenstaand wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Overige tips vanuit het Waterschap voor de initiatiefnemer:

- Een groen dak op het nieuwe bedrijfspand draagt niet alleen bij aan het vertraagd afvoeren van hemelwater en de biodiversiteit, maar isoleert ook en bespaart dus energiekosten.
- Pas waar kan half-verharding toe om hemelwater zoveel mogelijk te laten infiltreren daar waar het valt.

Deze punten zijn aan initiatiefnemer medegedeeld.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ‘De Leijerweg 6-6a, Sint-Oedenrode’. De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant zijn in de toelichting verwerkt. Tevens wordt de landschappelijke inpassing (Bijlage 3 bij de regels) aangepast.

De reactie van het Waterschap is ambtshalve afgestemd en aangepast.