

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Buitenman 3, Lage Mierde

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 13 december 2022

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 13 december 2022
nummer RA22.089
mij bekend,
de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans.



Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Buitenman 3, Lage Mierde"	3
2.	Gevolgte procedure.....	3
2.1	Bekendmaking	3
3.	Zienswijzen.....	3
3.1	Ontvangen zienswijzen.....	3
3.2	Conclusies zienswijzen.....	3
3.3	Beoordeling zienswijzen	3
4.	Ambtshalve wijzigingen	8
4.1	Planregels	8
4.2	Toelichting	8

1. Bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Buitenman 3, Lage Mierde”

Om maatregelen voor beekherstel van De Reusel uit te kunnen voeren, kiest het Waterschap De Dommel ervoor om ter hoogte van de Buitenman 3 in Lage Mierde meer ruimte te reserveren voor de beek. Dit past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De huidige bestemming is namelijk ‘maatschappelijk’. Het waterschap sloopt alle bestaande bebouwing (woning, zorgatelier en bijgebouwen). Het westelijke deel van het plangebied ‘geeft’ het waterschap aan de beek en krijgt de bestemming ‘natuur’. En het oostelijke deel van het plangebied krijgt een woonbestemming, die het mogelijk maakt een nieuwe woning met bijgebouwen te kunnen realiseren. Het waterschap realiseert ook een vleermuistoren, ter vervanging van de in het gebied aangetroffen kraamverblijfplaats en zomerverblijfplaats van vleermuizen.

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 19 augustus 2022 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en op 2 september 2022 in D’n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 22 augustus 2022 tot en met 2 oktober 2022 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;
- op de gemeentelijke website: www.reuseldemierden.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Waterschap De Dommel
POSTBUS 10001
5280 DA BOXTEL

3.2 Conclusies zienswijzen

De zienswijze is tijdig verzonden en leidt deels tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk en gegrond.

3.3 Beoordeling zienswijzen

Datum zienswijze: 30 september 2022 (81159/86628)

Ontvangen: 4 oktober 2022, registratienummer (22IK.1414)

A. Samenvatting

Op 22 augustus 2022 is het ontwerpbestemmingsplan Buitenman 3 te Lage Mierde ter inzage gelegd. De bestemmingsplanwijziging is nodig in het kader van beekherstelproject de Reusel van Waterschap de Dommel. Er wordt meer ruimte gecreëerd voor de Reusel in het westen van het plangebied. Binnen het plangebied wordt alle bestaande bebouwing gesloopt. Het oostelijke deel van het plangebied krijgt een woonbestemming, die een nieuwe woning met bijgebouwen mogelijk maakt verder van de Reusel af dan de huidige bebouwing.

Hoewel we na toetsing verwachten dat de ontwikkeling geen negatief hydrologisch effect heeft binnen het plangebied of op de omgeving, is de ruimtelijke onderbouwing niet voldoende uitgewerkt. Het is duidelijk dat het project met name gericht is op werkzaamheden binnen het bestemmingsvlak natuur. Per abuis is de onderbouwing voor het bestemmingsvlak wonen in het planproces vergeten.

We hebben als toetsende overheid een voorbeeldrol en dienen een zienswijze in om de ontbrekende onderdelen in de plantoelichting, verbeelding en planregels aan te vullen zodat wordt onderbouwd waarom er geen negatieve hydrologische effecten worden verwacht.

B. Beoordeling

BELEID

Onderdeel 1: *Onder regionaal beleid staat nog het oude waterschapsbeleid WBP4 beschreven. Dit is inmiddels WBP5.*

Reactie: Dit onderdeel betreft het in 2021 vastgestelde Waterbeheersprogramma 2022-2027 van het Waterschap De Dommel. Het meest actuele beleid is niet verwerkt in het bestemmingsplan. Er is aanleiding de toelichting op dit onderdeel aan te passen.

Verwerking: Aan de toelichting van het bestemmingsplan is onder artikel 3.3.1. het Waterbeheersprogramma 2022-2027, met daarin een samenvatting van ambities en verdere uitgangspunten voor het beheer van het waterschap, opgenomen.

Onderdeel 2: *“De Keur en het VGRP worden niet genoemd. Het verzoek om dit op te nemen in de waterparagraaf waarbij o.a. de verplichting om hemelwater en afvalwater te scheiden, de voorkeursstrits hoe om te gaan met hemelwater en de waterbergingsseisen op het eigen perceel beschreven worden. Daarnaast is in de Keurkaart te zien dat de woonbestemming in het beekdal valt.”*

Reactie: Het betreft de inhoud van De Keur en het VGRP. De keur is een verzameling regels voor het beschermen en gebruiken van dammen, dijken, sloten etc. Het VGRP is het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (VGRP). Beide stukken bevatten regelgeving waaraan de toekomstige ontwikkeling moet voldoen met betrekking tot water. Er is aanleiding de toelichting op dit onderdeel aan te passen.

Verwerking: Aan de toelichting van het bestemmingsplan is, onder hoofdstuk 4.10 Water ‘wettelijk en toetsingskader’, De Keur en het VGRP toegevoegd. Voor de Keur is dit onder andere de verwijzing naar het Beekdal en voor het VGRP is dit de voorkeursvolgorde verwerking hemelwater. Toetsing aan beide documenten vindt verder binnen de volgende onderdelen van de zienswijze plaats.

HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Onderdeel 3: *Hoewel in de planregels een waterbergingsseis is opgenomen, is niet onderbouwd hoe tot deze eis is gekomen. Er ontbreekt een onderbouwing van het totaal bestaand te slopen verhard oppervlak en een inschatting van het nieuw te realiseren verhard oppervlak. Verzocht wordt dit uit te werken en aan de hand van deze gegevens de waterbergingsopgave in m3 te bepalen.*

Reactie: De planregel met de bergingsseis, waarnaar verwezen wordt, betreft artikel 11.2 van de regels van het bestemmingsplan. Dit artikel verwijst naar het bestaande beleid van de gemeente Reusel-de Mierden. Daarin is een bergingsseis voor het toegenomen verharde oppervlakte opgenomen. Er is aanleiding de toelichting op dit onderdeel aan te vullen.

Verwerking: Aan paragraaf 4.10 ‘Water’ is onder ‘Doorwerking van het planvoornemen’ een berekening voor de toekomstige waterberging in het plangebied toegevoegd. Voor het plangebied is een vergelijking van de bestaande daken en de terrein verharding ten opzichte van terreinverharding opgesteld. De toekomstige terreinverharding is een uiteenzetting van de toekomstige bouwmogelijkheden en potentiële terreinverharding. Dit leidt tot een verwachte toename in aantal vierkante meters in het plangebied. De toename in verharding leidt tot de waterbergingsopgave in kubieke meters. Hiermee is invulling gegeven aan onderdeel 3.

BODEM EN GHG

Onderdeel 4: *Verzocht wordt aan de hand van het uitgevoerde bodemonderzoek in de Waterparagraaf nog een keer aandacht te besteden door de aanwezige bodemlagen en daarbij de ingeschatte waterdoorlatendheid te benoemen om aan te tonen dat infiltratie van hemelwater wel of niet mogelijk is.*

Reactie: Het in deze zienswijze aangestipte thema is relevant voor de waterbergende voorziening, die mogelijk moet worden aangelegd naar aanleiding van de toename van de verharding in het plangebied. Er is aanleiding de toelichting op dit onderdeel aan te passen.

Verwerking: In paragraaf 4.10 is onder 'Doorwerking van het planvoornemen' en 'hemelwaterinfiltratie' een analyse van het bodemonderzoek toegevoegd. Daarin wordt aangetoond dat de doorlatendheid van de bodemlagen toereikend zijn voor de beoogde infiltratie.

Onderdeel 5: *Benoem de GHG in het plangebied en onderbouw of er maatregelen getroffen moeten worden om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren voor de nieuwbouwwoning.*

Reactie: Door het grondwaterpeil (GHG staat voor gemiddeld hoogste grondwaterpeil) is het niet overal mogelijk om woningen te realiseren, zonder daarvoor passende maatregelen te treffen. Wanneer het GHG te hoog is, kan worden gedacht aan drainage en damwanden naar A-watgangen. Dit soort maatregelen moeten bekend zijn voor aanvang vergunningverlening. Er is aanleiding de toelichting op dit onderdeel aan te vullen.

Verwerking: In paragraaf 4.10 is onder 'Doorwerking van het planvoornemen' en 'Grondwater' tekst aangevuld op dit onderdeel. Vastgesteld is dat het overkoepelende beekherstelproject zal leiden tot een afname van het GHG van circa 0,05 tot 0,10 meter. Hierdoor zal het bestaande GHG ter hoogte van de planlocatie 0,8 tot 1,0 meter onder maaiveld bedragen. In het beleid dat is opgenomen in de VGRP een tabel is toegevoegd met daarin de minimale GHG van 0,7 meter onder maaiveld voor woningen met een kruipruimte. Dit betekent dat er voldoende marge is en geen aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden voor de bouw van een woning.

WATERBERGENDE VOORZIENING

Onderdeel 6: *Ook al is de precieze inrichting van de woonbestemming nog onbekend, er kan wel een idee worden gegeven van wat voor soort waterbergende voorziening gerealiseerd kan worden. Denk aan een wadi of een zaksloot. Geef aan waar deze op het terrein zou kunnen worden aangelegd, en welke afmetingen deze dan dient te hebben. Maak inzichtelijk dat het haalbaar is om een waterbergende voorziening te realiseren in het bestemmingsvlak wonen. De precieze invulling kan worden getoetst bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. Dan is ook het werkelijke verhard oppervlak bekend.*

Reactie: De berekening waarvoor aangetoond wordt dat waterberging nodig is, is naar aanleiding van onderdeel 3 toegevoegd aan de toelichting. Er is aanleiding de toelichting op dit onderdeel aan te vullen.

Verwerking: Aan paragraaf 4.10 is onder 'Doorwerking van het planvoornemen' en 'Waterbergende voorziening', een omschrijving toegevoegd van de bouwmogelijkheden op de woonlocatie en op basis daarvan is een kwalitatieve inschatting gemaakt waar de locatie voor een waterberging moet komen.

AFVALWATER

Onderdeel 7: *Beschrijf hoe er wordt omgegaan met het afvalwater van de toekomstige woning. Het te slopen gebouw in het plangebied is aangesloten op drukriolering.*

Reactie: In de doelen van het waterschap is duidelijk omschreven dat het wenselijk is om afvalwater te scheiden van hemelwater. Er is aanleiding om de toelichting op dit onderdeel aan te passen.

Verwerking: Aan paragraaf 3.3.1 is een omschrijving van de planlocatie en de aanwezigheid van een drukriolering genoemd. De nieuwe woning wordt aangesloten op deze bestaande drukriolering. Het is voor de nieuwbouw mogelijk om aan te sluiten, zodat er geen nieuwe of vervangende leidingen hoeven te worden aangelegd. Hemelwater wordt afgekoppeld van de

drukriolering voor een afscheiding van vuil water en hemelwater. Hierdoor blijft het regenwater schoon én leidt het niet tot extra druk op de afvalwaterzuivering.

OPPERVLAKTEWATER

Onderdeel 8: *Beschrijf de aanwezige A-watergang aan de noordkant van het plangebied. Geef aan welk effect de nieuwbouw op het oppervlaktewatersysteem heeft. Denk hierbij ook aan de beheer- en onderhoudsstrook die is opgenomen in de Leggerkaart.*

Reactie: Ten zuiden van de straat de Buitenman loopt een A-watergang. De onderhoudsstrook van deze A-watergang loopt ook door het plangebied. In de beheerstrook gelden aanvullende regels, zodat beheren van de watergang mogelijk blijft. Daarnaast ligt in de A-watergang oppervlaktewater, hier mag geen hemelwater op worden geloosd. Er is aanleiding de toelichting op dit onderdeel aan te vullen. Daarnaast zijn er een aantal zekerheden in het bestemmingsplan ingebouwd. In feite standaard zekerheden die er voor zorgen dat er geen bebouwing in de onderhoudsstrook kan plaatsvinden, zo geldt er een voorgevelrooilijn, die enkel de bouw van de woning achter deze rooilijn toestaat en het voorerfgebied, dat dezelfde werking heeft, maar nu ten aanzien van bijgebouwen.

Verwerking: Aan paragraaf 4.10 is onder 'Doorwerking van het planvoornemen' een verdere omschrijving toegevoegd van de ligging van de A-watergang. Ter hoogte van de onderhoudsstrook geldt een aanduiding 'Waarde-Attentiezone waterhuishouding', hierin zijn aanvullende regels voor de onderhoudsstrook opgenomen. Regels voor deze aanduiding staan in artikel 8 van het bestemmingsplan.

VERBEELDING EN PLANREGELS

Onderdeel 9: *In de Verbeelding is de waarde "Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant" opgenomen. Dit correspondeert met de kaartlaag "Attentiegebied waterhuishouding" uit de interim Omgevingsverordening (IOV). De bijbehorende planregels zoals onderstaand in de instructies vanuit de IOV zijn aangegeven, ontbreken. Verzocht wordt in de verbeelding de juiste benaming te gebruiken en de planregels toe te voegen.*

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:

- 1. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
- 2. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
- 3. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
- 4. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.*

Lid 3

Het tweede lid is niet van toepassing op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Reactie: De verwijzing naar het 'attentiegebied' is foutief opgenomen. Het gaat hier namelijk om een 'attentiezone', conform de instructieregel van de provincie Brabant. Er is aanleiding de planregels en de verbeelding op dit onderdeel aan te passen.

Verwerking: Artikel 8 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' is omgezet naar 'Waarde - Attentiezone waterhuishouding'. De regels zoals hiervoor benoemd zijn opgenomen in de bestaande tabel in het nieuwe artikel 8 'Waarde – Attentiezone waterhuishouding' van het bestemmingsplan. Verder zijn er geen aanpassingen gedaan.

Onderdeel 10: In de verbeelding is de 'overige zone - groenblauwe mantel' (zie afbeelding 1) niet goed overgenomen uit de kaart van de IOV (zie afbeelding 2). Verzocht wordt dit aan te passen.



Afbeelding 1: Verbeelding overige zone-groenblauwe mantel



Afbeelding 2: Interim Omgevingsverordening- groenblauwe mantel

Reactie: De 'overige zone - groenblauwe mantel' is één van de regels die stamt uit de interim omgevingsverordening van de provincie (IOV). Op bovenstaande afbeelding is bij vergelijking zichtbaar, dat de zone foutief, namelijk in negatief, is overgenomen. Er is aanleiding de verbeelding op dit onderdeel aan te passen.

Verwerking: De verbeelding is aangepast, de zone aan de andere kant van de bestaande begrenzing van deze aanduiding is nu positief begrenst.

SAMENVATTING VERWERKTE ONDERDELEN ZIENWIJZE

	Zienswijze waterschap De Dommel	Plaats verwerking
1	Het oude waterschapsbeleid is nog opgenomen.	Toelichting 3.3.1
2	De keur en het VGRP zijn niet verwerkt	Toelichting 4.10
3	Waterbergingsseis in m3 niet verwerkt	Toelichting 4.10
4	Waterdoorlatendheid bodem niet verwerkt	Toelichting 4.10
5	GHG-ontwateringsdiepte woning niet aangetoond	Toelichting 4.10
6	Waterbergende voorziening	Toelichting 4.10
7	Afvalwater niet verwerkt	Toelichting 3.3.1/ 4.10
8	Oppervlaktewater niet verwerkt	Toelichting 4.10
9	Attentiegebied – Natuur netwerk Brabant, verkeerd opgenomen	Regels artikel 8 en verbeelding
10	Aanduiding – Groenblauwe mantel, verkeerd opgenomen	Verbeelding
11	Samenvatting verwerking zienswijzen	Toelichting 6.2

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

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 Planregels

1. Omschrijving wijziging planregels:
 - a. Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting in artikel 12.3 voor het realiseren van mitigerende maatregelen ten behoeve van vleermuizen, in de vorm van een vleermuizenverblijf.

4.2 Toelichting

2. Omschrijving wijziging toelichting:
 - a. Volledigheidshalve is in de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van stikstof naast de beoordeling van de gebruiksfase ook de beoordeling van de aanlegfase opgenomen. Een toename van de stikstofdepositie is niet aan de orde waardoor significante effecten als gevolg van stikstof zijn uitgesloten.

Reusel, 13 december 2022