NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutsedijk 13’

College B&W 27 juli 2021
Gemeenteraad 30 september 2021

Inhoud

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

1. Inleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Lieshoutsedijk 13 waar men, in het buitengebied van Sint-Oedenrode, een paardenhouderij (pensionstal) exploiteert. Het exploiteren van een pensionstal valt niet onder de definitie van een agrarisch bedrijf maar wordt aangemerkt als ‘gebruiksgerichte paardenhouderij’. Om de paardenhouderij planologisch-juridisch te borgen wordt de bestemming ‘Agrarisch’ veranderd in ‘Agrarisch’ met de nadere functieaanduiding ‘gebruiksgerichte paardenhouderij’. Er zal voor deze activiteit een maximale oppervlakte van 900 m2 aan bedrijfsbebouwing worden toegestaan. Tevens zijn de initiatiefnemers van plan om de bestaande bedrijfswoning te slopen en op een andere plaats op het perceel een nieuwe bedrijfswoning te bouwen met een inhoud van 900 m³.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 januari 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutsedijk 13’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van vrijdag 22 januari 2021 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 22 februari 2021 een zienswijze ingediend;
2. Waterschap de Dommel heeft per brief van 2 maart 2021 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. Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Ingevolge artikel 3.9 van de IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.
Deze kwaliteitsverbetering van het landschap moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd.
In het plan wordt terecht gesteld dat het vergroten van de bedrijfswoning boven de 750 m3 een cat. 3 ontwikkeling betreft. Met de berekening van de kwaliteitsverbetering hiervan kan de Provincie instemmen. Men kan echter niet instemmen met de stelling dat de functionele verandering naar een gebruiksgerichte paardenhouderij een cat. 2 ontwikkeling betreft. De Provincie is van mening dat een gebruiksgerichte paardenhouderij geen agrarisch bedrijf is. De feitelijk beoogde hoofdfunctie is de paardenhouderij zijnde een niet-agrarisch bedrijf. Daarmee valt de voorgenomen ontwikkeling in cat. 3 van het regionale afsprakenkader.

Beantwoording: Dit aspect is nader met de Provincie gesproken. Afgesproken is dat de agrarische bestemming, met nadere functieaanduiding, in stand blijft. Wel wordt de gehele ontwikkeling als categorie 3 in het kader van de kwaliteitsverbetering gezien. De landschappelijke inpassing cq kwaliteitsverbetering is hierop aangepast. Tevens wordt het bouwvlak wat verkleind en wordt voor een deel van de verbeelding de bestemming natuur opgenomen.

1.2. Landschappelijke inpassing

De Provincie stelt dat de landschappelijke inpassing enkel bestaat uit het benoemen van enkele inrichtingsmaatregelen. Er is niet aangegeven hoe deze voortkomen uit een goede analyse van het landschap en ter plaatse kwaliteit toevoegen. Tevens worden er maatregelen benoemd die niet tot maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap behoren.

Beantwoording: Dit aspect is nader met de Provincie gesproken. De landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn hierop aangepast. Een nadere analyse van het gebied is in het landschapsplan opgenomen.

1.3. Borging landschappelijke inpassing

In artikel 3.4.5 van de regels van het bestemmingsplan "Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing" wordt de aanduiding gebruiksgerichte paardenhouderij bij de bestemming agrarisch gemist.

Beantwoording: Artikel 3.4.5 van de bestemmingsplanregels is hierop aangepast.

1.4. Schuilstal

De Provincie merkt op dat op het kaartbeeld van de landschappelijke inpassing een schuilstal is ingetekend buiten het bouwvlak. Een dergelijke schuilstal is alleen mogelijk binnen kernrandzones. De planlocatie is niet gelegen binnen een kernrandzone. Wij zijn van mening dat de realisatie van de schuilstal niet past binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals opgenomen in artikel 3.6 van de IOV.

Beantwoording: De schuilstal is van het kaartbeeld afgehaald. Bij de realisatie van de plannen zal geen sprake zijn van een schuilstal.

2. Waterschap de Dommel

2.1. Toekomstige ontwikkeling

Het plan biedt de mogelijkheid om de bestaande bebouwing aan de Lieshoutsedijk 13 uit te breiden. De plantoelichting beschrijft niet duidelijk of dit daadwerkelijk gebeurt en met hoeveel m2 de bedrijfsbebouwing toeneemt. In de inleidende hoofdstukken is sprake van een bouwplan en ook het inpassingsplan laat nieuwe bebouwing zien. Maar in de waterparagraaf staat dat de bedrijfsbebouwing niet toeneemt. De omschrijving van het plan is niet eenduidig. Het Waterschap vraagt om de volgende aspecten te verduidelijken.

- Huidige en toekomstige oppervlakte bedrijfsbebouwing en verhardingen.
- Huidige en toename oppervlakte bedrijfswoning.

Beantwoording: De toelichting van het plan wordt hierop aangepast. De huidige en toekomstige oppervlakte aan bebouwing en verhardingen wordt beter inzichtelijk gemaakt.

2.2 Waterhuishouding

De waterparagraaf beschrijft normaal gesproken de huidige en de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in een plangebied. Naast waterbeleid en -regelgeving zijn daarbij de aspecten bodem, oppervlaktewater, grondwater, afvalwater, hemelwater en verhard oppervlak belangrijk. De waterparagraaf bevat geen van deze onderwerpen. Het Waterschap vraagt om een waterparagraaf toe te voegen aan de plantoelichting die voldoet aan onze Handreiking watertoets.

Beantwoording: De toelichting van het plan wordt hierop aangepast. In de waterparagraaf zullen de hierboven relevante aspecten ten behoeve van waterbeleid en – regelgeving worden toegevoegd. De Handreiking watertoets is hierbij als leidraad gebruikt.

2.2 Hemelwaterbeleid

Omdat niet duidelijk is of en hoeveel het verhard oppervlak toeneemt in het plangebied, kan het Waterschap niet beoordelen of het plan voldoet aan het hemelwaterbeleid van de gemeente en het waterschap.

De bijlage “Berekening waterhuishouding Lieshoutsedijk 13, Sint-Oedenrode” beschrijft dat het regenwater dat op het dak van het nieuwe woonhuis valt, opgevangen wordt in een bestaande bergingsgreppel. De bijlage maakt daarbij niet duidelijk welk en hoeveel verhard oppervlak er in de huidige situatie afwatert naar deze bergingsgreppel.
De eventuele bergingsopgave van de ontwikkeling mag opgevangen worden in een bestaande bergingsgreppel. Maar dat kan alleen als de greppel niet rechtstreeks afvoert naar het oppervlaktewatersysteem én als de greppel voldoende groot is om afstromend regenwater van het extra verhard oppervlak te bergen, bovenop het regenwater dat hier in de huidige situatie al wordt geborgen. De waterparagraaf dient dit aan te tonen.

Beantwoording: De toelichting van het plan wordt hierop aangepast. In de waterparagraaf alsmede de bijlage “Berekening waterhuishouding Lieshoutsedijk 13, Sint-Oedenrode” zal het hemelwaterbeleid ,en hoe hier mee wordt omgegaan ter plaatse van de projectlocatie, nader worden toegelicht.

7. Ambtelijke wijzigingen

Niet van toepassing.

8. Conclusie en advies

De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutsedijk 13’. De opmerkingen van de Provincie Noord-Brabant zijn in de toelichting, regels en op de verbeelding verwerkt.

De zienswijze van Waterschap de Dommel geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Lieshoutsedijk 13’. De opmerkingen van het Waterschap zijn in de toelichting en waterparagraaf verwerkt.