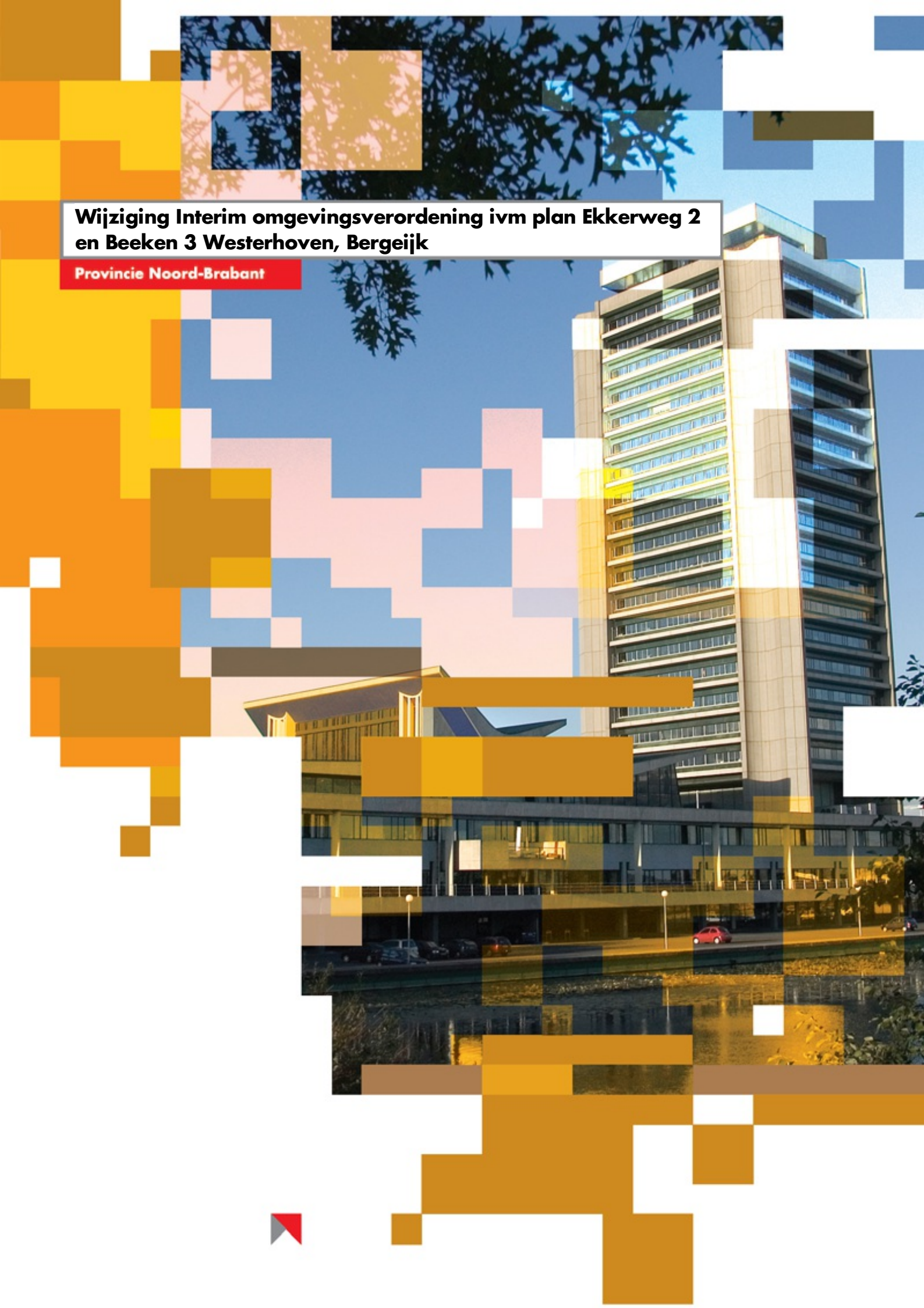




Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven, Bergeijk

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Algemene regels	5
Artikel 1 Begripsbepaling	5
Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	5
Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden	5
Hoofdstuk 3 Slotbepalingen	6
Artikel 3 Inwerkingtreding	6
Artikel 4 Citeertitel	6
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan	7
1.1 Beschrijving van het plan	7
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	7
Hoofdstuk 2 Herbegrenzing	7
2.1 Procedure	7
2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing	7
2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven	8
2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties	9
Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen	10
3.2 Bijkomende wijzigingen	11
3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen	12
Bijlage(n)	13
Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening	14
Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden	

Hoofdstuk 2	Procedure wijziging op verzoek
Hoofdstuk 3	Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
Hoofdstuk 4	Wijziging van Attentiezone waterhuishouding
Hoofdstuk 5	Wijziging van Beperkingen Veehouderij

Bijlage 2 Zienswijzennota

20

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

1.1 wijzigingsverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB1724Ekr2Beek3-va01, met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden

In verband met het bestemmingsplan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van de volgende werkingsgebieden gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

2.1 Stedelijk gebied

2.1.1 Toevoeging

Nabij Ekkerweg 2 wordt 'Stedelijk gebied' toegevoegd;

2.2 Landelijk gebied

2.2.1 Verwijdering

Nabij Ekkerweg 2 wordt 'Landelijk gebied' verwijderd;

2.3 Gemengd landelijk gebied

2.3.1 Verwijdering

Nabij Ekkerweg 2 wordt 'Gemengd landelijk gebied' verwijderd;

2.4 Beperkingen Veehouderij

2.4.1 Verwijdering

Nabij Ekkerweg 2 wordt 'Beperkingen veehouderij' verwijderd;

2.5 Attentiezone waterhuishouding

2.5.1 Verwijdering

Nabij Ekkerweg 2 wordt 'Attentiezone waterhuishouding' verwijderd;

2.6 Geen Attentiezone waterhuishouding

2.6.1 Toevoeging

Nabij Ekkerweg 2 wordt 'Geen Attentiezone waterhuishouding' toegevoegd;

2.7 Normen wateroverlast

2.7.1 Verwijdering Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Nabij Ekkerweg 2 wordt 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' verwijderd;

2.7.2 Toevoeging Norm wateroverlast Stedelijk gebied

Nabij Ekkerweg 2 wordt 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' toegevoegd;

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 3 Inwerkingtreding

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel 4 Citeertitel

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven, Bergeijk

Toelichting

Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven is een herziening van het geldende bestemmingsplan waarbij het voormalige agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) wordt voorzien van een nieuwe ontwikkeling. Deze bestaat uit de ontwikkeling van 8 woningen binnen het werkingsgebied Gemengd landelijk gebied.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

De gronden aan Ekkerweg 2 vallen samen met de gronden waarvoor in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) het Gemengd landelijk gebied is opgenomen. De regels van de IOV voor dit werkingsgebied staan het toevoegen van woningen niet toe. Onderhavig bestemmingsplan kan geen doorgang vinden zolang het werkingsgebied Gemengd landelijk gebied hier van toepassing is.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van Gemengd landelijk gebied en Stedelijk gebied voorzien in de IOV.

Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hoofdstuk 2 Herbegrenzing

2.1 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van het Gemengd landelijk gebied in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 12 januari 2022 tot en met 23 februari 2022. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er zijn reacties ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzings in de IOV.

2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven, Bergeijk en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt voldoende onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging van het Stedelijk gebied op verzoek wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze door vertaald in het ontwerp van het gemeentelijk

plan dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de IOV.
In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven, Bergeijk komen wij tot een positief oordeel. De wijziging is nodig voor een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening, waar in deze paragraaf dieper op in wordt gegaan. Door wijziging van de werkingsgebieden wordt gekomen tot een doelmatige uitvoering van de IOV.

Stedelijke ontwikkeling

De Interim omgevingsverordening biedt de mogelijkheid om de grenzen voor stedelijke ontwikkelingen aan te passen. In het kader van stedelijke ontwikkeling wordt uitgegaan van 11 woningen. Het plan betreft 13 woningen inclusief infrastructuur. Het plangebied ligt deels al in het bestaand stedelijk gebied. Een overig deel van het plangebied betreft een agrarisch bouwblok op basis waarvan ruimtebeslag kan plaatsvinden. Aan het plan ligt een lagenbenadering ten grondslag, zie hierna. Het betreffen bovendien ruimte-voor-ruimte woningen die de gemeente, gelet op de zienswijzennota, ook als zodanig gaat vastleggen. Gelet hierop zijn wij van mening dat voldoende is onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbare stedelijke ontwikkeling en wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Lagenbenadering,

De lagenbenadering is door de gemeente op pagina 17 e.v. van de toelichting uitgewerkt. Door de gemeente wordt aangegeven dat door handelingen in het verleden hier geen potentieel archeologisch interessante lagen meer aanwezig zijn. Daarnaast zijn geen A- of B- waterlopen gelegen binnen het plangebied waardoor geconcludeerd kan worden dat de ondergrondlaag geen beperking vormt om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Het zuidelijk deel van het plangebied sluit aan op een bestaand lint en aan de noordzijde wordt de locatie omsloten door enkele bospercelen. Het plan voorziet in een ontsluiting aan de zuidzijde waarbij een bestaande langgevelboerderij wordt behouden en een woning in de stijl van het bestaande karakteristieke lint wordt toegevoegd. Tevens voorziet het plan in een, middels groen blokken en stroken (boschages en hagen), geleidelijke natuurlijke overgang van het bebouwde lint naar het groene achterliggende bosgebied waar ook in een "langzaamverkeersverbinding" zal worden voorzien. Met dit plan wordt derhalve rekening gehouden met en aangesloten op de bestaande (historische) infrastructuur, netwerken en omgeving.

Met deze ontwikkeling worden woonkavels aangesloten op een dorps bebouwingslint. Deze linten zijn ontstaan door de eerste dorpsuitbreidingen. Deze uitbreidingen ontwikkelde zich richting het buitengebied en nabijgelegen kernen. Met dit plan wordt tevens een karakteristieke langgevelboerderij behouden welke onderdeel uitmaakt van dit lint. Daarnaast voorziet dit plan eveneens in een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.

De ontwikkeling op de locatie Beeken 3, die onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit plangebied, draagt eveneens bij aan verbetering van het landschap. Een intensieve veehouderij wordt gesaneerd waarbij een gedeelte van de bebouwing wordt gesloopt en een, voor de omgeving, minder belastende bestemming wordt opgenomen.

Wij zijn van mening dat daarmee voldoende is onderbouwd dat er ten aanzien van de lagenbenadering geen bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herbegrenzing naar stedelijk gebied.

Kwaliteitsverbetering/meerwaardecreatie

Een landschappelijk inrichtingsplan is uitgewerkt en realisatie en instandhouding daarvan geborgd in de regels. Daarnaast worden acht ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd die in algemene zin voorzien in een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit in verband met in het verleden gerealiseerde sloop van stallen en het doorhalen van fosfaatproductierechten. Met dit plan wordt het agrarisch bouwblok verwijderd en wordt overtollige bebouwing gesloopt. Met dit plan wordt tevens voorzien in de sanering van een intensieve veehouderij op de locatie Beeken 3 waarbij een deel van de bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop is eveneens geborgd in het plan.

Samenvattend kan gesteld worden dat het plan voorziet in de vereiste kwaliteitsverbetering en tevens sprake is van een "meerwaardecreatie" zoals bedoeld in artikel 3.8 van de IOV.

Wijziging overige werkingsgebieden

Er worden meerdere werkingsgebieden automatisch aangepast omdat deze samenhangen met andere werkingsgebieden, waar in paragraaf 3.2.1 verder op ingegaan wordt. Eén van die werkingsgebieden is Attentiezone waterhuishouding. Uit de regels van het bestemmingsplan en de toelichting blijkt dat de ontwikkeling geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse. Vandaar dat dit werkingsgebied verwijderd wordt en wordt vervangen door Geen attentiezone waterhuishouding.

2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

Er zijn zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het Gemengd landelijk gebied in de Interim omgevingsverordening.

Samenvatting zienswijzen

Een herbegrenzing voor deze ontwikkeling is onnodig omdat ook binnen stedelijk gebied deze woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor een soortgelijk verzoek zou door GS in het verleden geen medewerking zijn verleend. De karakteristieke lintbebouwing zal door deze ontwikkeling geweld aan worden gedaan.

De noodzaak voor deze herbegrenzing ontbreekt en ook is niet duidelijk op basis van welk artikel uit de IOV dit verzoek tot herbegrenzing kan worden gedaan. Het plan is tevens strijdig met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, temeer omdat binnen het stedelijk gebied nog ruimte is voor een dergelijke ontwikkeling. Tot slot wordt opgemerkt dat wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daardoor de Ladder voor stedelijke ontwikkelingen wel uitgewerkt dient te worden.

Overwegingen

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Nota van zienswijzen en ambtshalve

aanpassingen bestemmingsplan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven" meegezonden. Wij constateren dat in deze nota van zienswijzen de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing van het Gemengd landelijk gebied uitvoerig en voldoende zijn beantwoord.

Op basis van de lagenbenadering en principes uit de IOV (diep, rond, breed) is in het plan voldoende beargumenteerd dat hier middels een herbegrenzing stedelijk gebied kan worden opgenomen. De bevoegdheid van Gedeputeerde Staten voor deze grensaanpassing is opgenomen in artikel 5.3 lid 1 a, b en c van de IOV. In paragraaf 3.1 van deze toelichting en de toetsing in paragraaf 2.3 wordt hier verder op ingegaan.

Bij de vaststelling zal voldaan moeten zijn aan de voorwaarden die gelden voor het oprichten van de ruimte-voor-ruimte woningen. Het plan wordt zodanig aangepast dat alleen ruimte-voor-ruimte woningen kunnen worden gerealiseerd.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.

Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Ekkerweg 2 en Beeken 3 Westerhoven vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor het Gemengd landelijk gebied. Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen. Dat kan als één of meerdere gevallen zoals genoemd in lid 1 zich voordoen. Bij het

wijzigingen van het Stedelijk gebied of Verstedelijking afweegbaar is sprake van een wijziging die nodig is voor een doelmatige uitvoering, waarbij de wijziging bijdraagt aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen. De werkingsgebieden 'Stedelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar' reguleren waar stedelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden en daarmee ook waar juist niet. Via deze werkingsgebieden wordt richting gegeven aan verstedelijking, waarbij een wijziging dient te passen binnen de uitgangspunten en basisprincipes in deze verordening. De basisprincipes bestaan uit zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Aan deze principes is aandacht besteed in hoofdstuk 2, bij de afweging over de wijziging van het werkingsgebied voor de ruimtelijke ontwikkeling.

In aanvulling op artikel 5.3 lid 1 wordt in het 4de lid aangegeven dat een wijziging van Verstedelijking afweegbaar moet passen binnen de regionale afspraken (afdeling 5.4 IOV), het nodig moet zijn vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt en de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Wanneer de wijziging betrekking heeft op de aanpassing van Verstedelijking afweegbaar, wordt er in de overwegingen in hoofdstuk 2 op ingegaan.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij ten behoeve van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

3.2 Bijkomende wijzigingen

3.2.1 Wijzigingen van andere werkingsgebieden door aanpassing Stedelijk gebied

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurige punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In de Interim omgevingsverordening zijn het stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied (bestaand uit groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied) gebiedsdekkend opgenomen. Deze werkingsgebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor de aangrenzende werkingsgebieden. Er kan niet volstaan worden met het toevoegen van het stedelijk gebied, dit zou namelijk een overlap in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een andere legenda-eenheid worden verwijderd, meestal is dat Landelijk gebied. Omdat dit bestaat uit Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel moeten ook daarvan de grenzen aangepast worden.

Daarnaast is er nog een aantal andere werkingsgebieden waarvan de regels niet relevant zijn voor het Stedelijk gebied, omdat deze al bij het (ontwerp)plan zijn afgewogen en verwerkt, zoals bij Cultuurhistorisch waardevol gebied en Attentiezone waterhuishouding. Zo geldt voor Attentiezone waterhuishouding dat is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse. De Attentiezone

waterhuishouding kan daarom worden verwijderd en vervangen door Geen Attentiezone waterhuishouding. Het werkingsgebied Beperkingen veehouderij is niet meer relevant omdat de regels van het Stedelijk gebied voor veehouderijen strenger zijn.

Indien de hierboven genoemde werkingsgebieden op de gronden in kwestie aanwezig zijn, worden zij daarom ook meteen in dit besluit verwijderd.

Andersom komt het ook voor, dat waar het werkingsgebied Stedelijk gebied komt te vervallen, de genoemde gebiedsaanduidingen worden toegevoegd zodat deze goed blijven aansluiten op de gewijzigde grens van het stedelijk gebied.

In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze herbegrenzing ook voorzien.

3.2.1.1 Normen wateroverlast

In de IOV zijn ook normen voor wateroverlast opgenomen waar het Waterschap rekening mee moet houden bij het waterbeheer. Deze hangen samen met het grondgebruik. Voor het bebouwd gebied van dorpen en steden zijn de normen strenger dan voor het gebied daarbuiten. Natuurgebieden en gebieden die in de IOV zijn aangewezen voor reservering waterberging en regionale waterberging zijn normvrij.

Dit betekent dat een wijziging van het Stedelijk gebied vaak ook een wijziging in de gebieden met normen voor wateroverlast met zich meebrengt. Waar het Stedelijk gebied wordt toegevoegd en Landelijk gebied wordt verwijderd zal de soepelere norm die geldt buiten het Stedelijk gebied gewijzigd moeten worden in de norm voor het Stedelijk gebied.

Ook in deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening voorzien.

3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzings van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Stedelijk gebied en Gemengd landelijk gebied;
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening

Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

lid 1

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

lid 2

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

lid 3

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

lid 4

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

lid 5

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

Hoofdstuk 2 Procedure wijziging op verzoek

Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek

lid 1

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

lid 2

Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

lid 3

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

lid 4

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

lid 5

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

Hoofdstuk 3 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

lid 3

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - 1. bedrijfswoningen;
 - 2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;
 - 3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

lid 1

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het

gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Hoofdstuk 4 Wijziging van Attentiezone waterhuishouding

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

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:

- a. 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;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;

- d. 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.

Hoofdstuk 5 Wijziging van Beperkingen Veehouderij

Artikel 3.51 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij

lid 1

In afwijking van artikel 3.49 Veehouderij in Landelijk gebied, eerste lid aanhef, en artikel 3.50 Aanvullende regels nieuw dierenverblijf, eerste lid onder a, geldt binnen Beperkingen veehouderij dat:

- a. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten;
- b. een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten;
- c. een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitgesloten.

lid 2

Als bestaande oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de oppervlakte die:

- a. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
- b. gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning.

lid 3

Het eerste lid is niet van toepassing als er sprake is van een grondgebonden veehouderij die voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Nadere regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij.

Bijlage 2 Zienswijzennota

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan “Ekkerweg 2 en Beeken 3, Westerhoven”

Collegevoorstel: PM
Raadsbesluit: PM

1. Inleiding

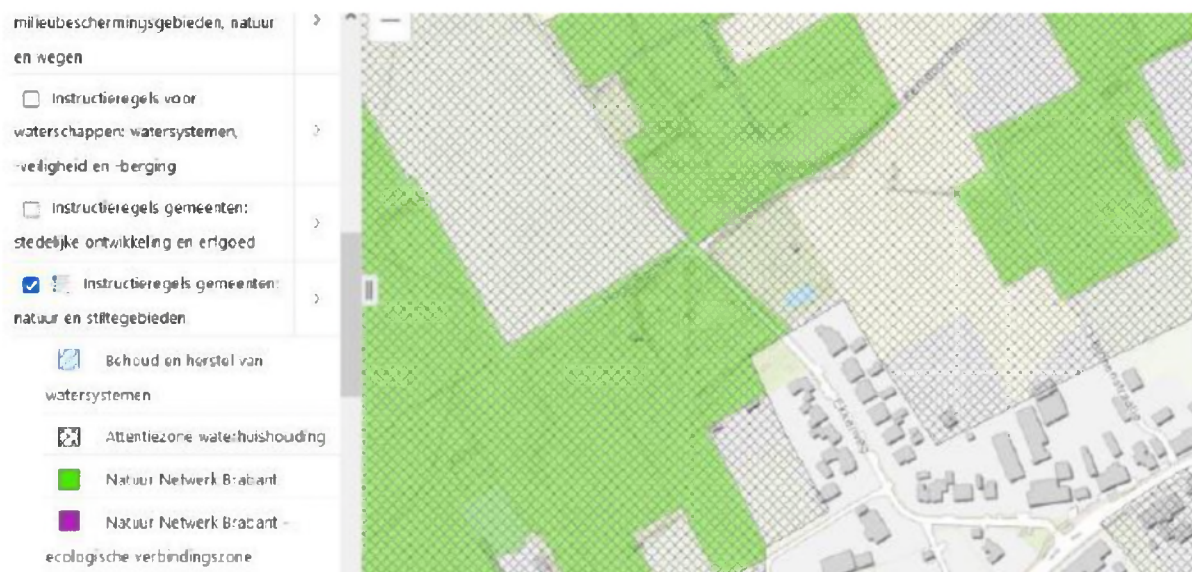
Het ontwerpbestemmingsplan "Ekkerweg 2 en Beeken 3, Westerhoven" heeft vanaf 13 januari 2022 voor zes weken ter inspraak gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijzen worden ingediend aangaande het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de zienswijzentermijn zijn er vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en is er één zienswijze ingediend tegen de herbegrenzing van het stedelijk gebied. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen gericht tegen het bestemmingsplan weergegeven en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 3 is de zienswijze gericht tegen de herbegrenzing weergegeven en voorzien van een reactie. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zullen in hoofdstuk 4 worden weergegeven.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Zienswijze 1 <ingekomen d.d. 4 februari 2022>:

1.1 Attentiezone waterhuishouding

Een deel van het plangebied op de locatie Ekkerweg 2 is aangeduid als 'attentiezone waterhuishouding'. De begrenzing van deze zone is echter anders dan de bedoeling is. Ik verzoek u om deze begrenzing op de planverbeelding aan te passen zodat deze overeen komt met de provinciale- en waterschaps- begrenzing. E.e.a. conform onderstaande uitsnede:



Reactie gemeente:

De begrenzing van de attentiezone waterhuishouding zal op de verbeelding worden aangepast overeenkomstig het Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De zienswijze is gegrond.

Zienswijze 2 <ingekomen d.d. 15 februari 2022>:

2.1 Strijd met artikel 3.80 IOV

In de eerste plaats zijn cliënten van mening dat in casu niet deugdelijk is gemotiveerd dat is voldaan aan alle voorwaarden als bedoeld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Cliënten achten onderhavig plan ook in strijd met voornoemd artikel nu -onder andere- sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Mede hierom kan volgens cliënten niet met het verzoek van het college B&W tot herbegrenzing als bedoeld in de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan, worden ingestemd. In dit verband merken cliënten tenslotte nog op dat in de plantoelichting ten onrechte wordt gemotiveerd dat in casu geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt gesproken over artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). De IOV is inmiddels aangepast, waardoor dit betreffende artikel niet meer van toepassing is. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar de op dit moment geldende IOV.

Artikel 3.1.6, tweede lid van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt dat een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is toegelicht dat in overeenstemming met de Nota van Toelichtingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkelingen, die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimte regeling, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

2.2

Voorts achten cliënten het geuronderzoek dat ten grondslag is gelegd aan het ontwerp onzorgvuldig alleen al nu daarin niet is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijf van cliënten. Daarnaast is er blijkens de plantoelichting ten onrechte van uitgegaan dat het bedrijf van cliënten geen gewasbestrijdingsmiddelen toepast.

Reactie gemeente:

Grenzend aan het plangebied van de Ekkerweg 2 is een veehouderij gelegen. Het betreft hier een bedrijf aan de Heijerstraat 26 waar vleesstieren worden gehouden. Deze veehouderij valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en heeft een geldende melding voor het bedrijfsmatig houden van 20 vleesstieren van circa 8-24 maanden. In de notitie geur, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is omschreven hoe met het aspect geur is omgegaan.

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurgevoelige objecten in het plangebied niet worden blootgesteld aan waarden boven de geldende geurnorm van 3 oue/m³. Ook is aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied kan worden gegarandeerd.

Tussen het rundveebedrijf aan de Heijerstraat 26 en de woningen in het plangebied zijn geen andere burgerwoningen gelegen. Hierdoor kan de agrarische ondernemer aan de Heijerstraat 26 direct in zijn belangen het meest worden geschaad door het plan. Aan artikel 3.115 eerste lid van het Activiteitenbesluit wordt voldaan. In principe heeft deze veehouderij, waarvan het bouwblok is vastgelegd op de stal, zelfs nog een "groei" mogelijkheid tot 3,0 OUe/m³. Het aspect geur vormt daarom geen belemmering voor de geplande ontwikkeling in het plangebied.

Ten aanzien van gewasbeschermingsmiddelen constateren wij dat binnen een afstand van 50 meter van het plangebied geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen omdat binnen deze afstand geen sprake is van teelt van gewassen, bomen of fruit.

2.3

Tenslotte stellen cliënten verder vast dat in het kader van de milieugevolgen gebruik is gemaakt van de in de VNG-Brochure opgenomen richtafstanden. Nog daargelaten de vraag welk omgevingstype in casu van toepassing dient te zijn, zijn de afstanden kennelijk niet op juiste wijze gemeten. Conform vaste jurisprudentie van de Afdeling dient gemeten te worden vanaf de grens van het bestemmingsvlak tot uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Los daarvan is hetgeen blijkens de plantoelichting wordt beoogd wat betreft het niet kunnen realiseren van de woningen die binnen de richtafstanden zijn gelegen zolang het bedrijf van cliënten niet is beëindigd, niet in de planregels vastgelegd.

Reactie gemeente:

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloeden, in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar, hiervan maatgevend is en welke indicatieve afstand hierbij in acht genomen moet worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Het voorkomen van hinder en gevaar door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en milieugevoelige functies (woningen). Deze zijn de richtafstanden. Het voorafgaande heeft 2 doelen: voorkomen van hinder en gevaar bij woningen en de zekerheid bieden aan bedrijven dat activiteiten uitgeoefend kunnen worden.

Het dichtstbij het plangebied gelegen bedrijf betreft de vleesstierenhouderij aan de Heijerstraat 26 in Westerhoven. Dit is een bedrijf in milieucategorie 3.2 en heeft een richtafstand van 100 meter. Deze afstand is gebaseerd op geur. Omdat geur getoetst is aan art. 3.116 derde lid in samenhang met 3.116 eerste lid en artikel 3.115 eerste lid van het Activiteitenbesluit moet geconcludeerd worden dat geur geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling. De richtafstand van 100 meter (geur) is daarom niet van toepassing.

Echter voor de aspecten stof en geluid geldt nog een richtafstand t.o.v. een rustige woonwijk van 30 meter. Of deze 2 aspecten afkomstig van voornoemd bedrijf nog van invloed zijn op het plangebied is niet getoetst. Daarom dient er t.a.v. deze 2 aspecten een richtafstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden. Deze afstand dient aangehouden te worden tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf aan de Heijerstraat 26 toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Hieraan wordt voldaan.

In paragraaf 5.11 van de plantoelichting is het aspect 'Bedrijven en milieuzonering beschreven'. De voornoemde motivatie is hierin niet opgenomen. De plantoelichting dient hierop te worden aangevuld.

Zienswijze 3 <ingekomen d.d. 23 februari 2022>:

3.1

Op de "link", die toegang biedt tot documenten over dit plan, wordt in de bijlagen verwezen naar het Inrichtingsplan, Sweco, van 22-09-2020, terwijl dit het aangepaste plan van 22-09-2021 moet zijn!

Reactie gemeente:

Deze constatering is juist. De verwijzing zal worden aangepast.

3.2

Zoals reeds eerder opgemerkt in mijn inspraakreactie van 02-11-2020, is het totale grondoppervlak, dat volgens Sweco wordt ingebracht op de Beeken 3, niet 5,5 ha, maar (na kadastrale recherche) 04.35.66 ha. Een afwijking van 20%. Voor de goede orde, de ontwikkelaar/ eigenaar heeft op dit adres een 3-tal kadastrale percelen (sectie D, nrs 480, 481 en 482, respectievelijk 09.96 are, 02.81.49 ha, en 01.44.21 ha.. Totaal groot dus 04.35.66 ha. oftewel 43.566 m2.

Indien de inbreng van de omvang van de oppervlakte van Beeken 3, afhankelijk is van de bouwontwikkeling op het adres Ekkerweg 2, dient de omvang hiervan gecorrigeerd te worden!

Reactie gemeente:

De omvang van de percelen horende bij Beeken 3 staat los van de ontwikkeling aan de Ekkerweg 2.

3.3

In de toelichting van Sweco op dit ontwerpplan is een plattegrond bij gevoegd van de "Te slopen opstallen aan de Ekkerweg 2 in Westerhoven ", zónder daarin een nadere opstalaanduiding te vermelden, terwijl in de tabel, waarin de oppervlakten van deze opstallen worden gespecificeerd, wel een opstalaanduiding wordt gebruikt, waardoor een controle van deze oppervlakten niet mogelijk is!

Reactie gemeente:

Deze constatering is correct. In het plan zal het e.e.a. worden verduidelijkt

3.4

Onder paragraaf 3.4.4. (Bedrijven en zonering) wordt verwezen naar een samenvatting van onderzoeksresultaten in paragraaf 5.10, echter deze paragraaf handelt over Externe Veiligheid. Deze verwijzing is derhalve foutief en dient paragraaf 5.11 te zijn!

Reactie gemeente:

Deze constatering is correct. De verwijzing zal worden aangepast.

3.5 Bodemonderzoek.

Het verbaast mij, dat ondanks mijn eerdere inspraakreactie (van 2-11-2020 !), een niet geactualiseerd bodemonderzoek is bijgevoegd. Een dergelijk belangrijk document mag niet ontbreken op een uit historisch perspectief verdachte locatie als onderhavige! Het onderzoek, waaraan wordt gerefereerd, is **gedateerd** en kan derhalve **niet** ingezet worden om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor woningbouw.

Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is het ontbreken van een geactualiseerd bodemrapport mede vanuit historisch "verdacht" bodemperspectief (zinkassen) cruciaal. Immers het is bekend dat alle omliggende boerenerven gesaneerd zijn van zinkassen en alvorens met planontwikkeling ten behoeve van woningen aan de slag te gaan, had dan ook een recent bodemrapport duidelijkheid moeten geven of de bodemkwaliteit op deze locatie geschikt is voor woningbouw. Nu dit rapport niet beschikbaar is, is een goede beoordeling van dit plan weinig zinvol.

Reactie gemeente:

Er zijn in het plangebied een verkennend bodem- en asbest uitgevoerd in 2016 en een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in 2019. Deze rapportages zijn als bijlage bij de plantoelichting opgenomen. Op basis van de analyseresultaten uit beide rapporten is gebleken dat hier sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Dit is conform artikel 41 van de Wet bodembescherming gemeld bij het bevoegd gezag (de provincie Noord-Brabant, in casu de ODZOB). Dit is voldoende voor het bestemmingsplan.

Bedoeling van deze onderzoeken zijn om inzicht te krijgen in de staat van de bodem. Actualisatie van het verkennende onderzoek is niet aan de orde omdat hierna het aanvullend onderzoek is gedaan. De uitkomst is dat de grond gesaneerd moet worden. Een nieuw verkennend onderzoek maakt deze conclusie niet anders en heeft geen meerwaarde.

3.6

In mijn inspraakreactie heb ik duidelijk gemaakt dat er grote weerstand is vanuit de bewoners van de Ekkerweg om aan de Noordzijde van het plan een ontsluiting te creëren, waardoor een toename van verkeer door dit rustige woonstraatje wordt gevreesd. In het ontwerpplan (behoudens dan een "olifantenpaadje") ontbreekt het aan elke waarborg om dit te voorkomen, en dient derhalve ons inziens scherper geformuleerd te worden, mede gevolg gevend aan de richtlijnen uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De mondelinge mededeling van uw ambtenaar dat dit probleem wordt voorkomen, doordat de noordelijke groenstrook, waarover deze mogelijke ontsluiting via de Kerkebochten zou kunnen ontstaan, tezamen met de infrastructuur wordt overgedragen aan de gemeente als openbaar gebied, biedt géén enkele zekerheid en dient ons inziens in de Planvoorschriften expliciet te worden uitgesloten, evenals de mogelijkheid om dit middels een vrijstellings-bevoegdheid van B&W op termijn wel mogelijk te maken.

Mocht onverhoopt dit gewraakte plan toch tot uitvoering komen, dan dient tevens in de Voorschriften bepaald te worden dat afwikkeling van het **bouwverkeer** NIET via de noordzijde van het plan (Kerkebochten) én Ekkerweg kan geschieden, maar rechtstreeks aan de zuidzijde via Heierstraat. Het spreekt voor zich dat hierop dan ook gehandhaafd dient te worden!

Reactie gemeente:

De bedoelde gronden hebben de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming zijn enkel voorzieningen voor langzaam verkeer mogelijk. Het aanleggen van een volwaardige ontsluiting voor het plangebied is in strijd met de regels van het voorliggende bestemmingsplan. Als tegemoetkoming aan de zienswijze zal er een aanduiding worden opgenomen die een volwaardige ontsluiting hier expliciet uitsluit.

3.7

In het aangepaste plan wordt het bosperceel behouden en buiten de planontwikkeling gehouden. De bestemming "bos" blijft gehandhaafd. Echter wij zien in de schets van het plan, dat in dit perceel reeds de contouren zichtbaar zijn van 2 percelen, die aansluiten op de uit geven belendende kavels. De kans is zeer reëel dat deze 2 boskavels vervolgens worden aangeboden aan de kopers van de woonkavels en deze vervolgens dan worden ingericht als tuin waardoor het karakter van het bos. Teneinde te voorkomen dat op termijn dit bos alsnog verdwijnt, dient ons inziens dit perceel tezamen met de noordelijke groenstrook alsmede infrastructuur overgedragen te worden aan de gemeente, zodat zij dit bosperceel blijvend kan handhaven (zie hiervoor ook de reactie van GS Noord-Brabant op het behouden van dit bosperceel in het kader van N.N.B.).

Reactie gemeente:

Beide percelen vallen buiten de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande bestemming 'Bos' blijft op deze gronden van toepassing. Gebruik van de gronden anders dan 'bos' is niet toegestaan. Gezien de huidige eigendomssituatie achten wij het voorstelbaar dat de boskavels worden aangeboden aan de kopers van de woonkavels. Wij begrijpen dan ook de vrees dat een bosbestemming op een woonkavel over de jaren langzaam verdwijnt.

Om het bos te beschermen zullen wij deze opnieuw opnemen in het plangebied. Daarbij zal in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen bij de woonbestemming dat het bos in stand dient te worden gehouden.

3.8

In de Planbeschrijving is ten aanzien van Beeken 3 vermeld, dat ten behoeve van een landschappelijke ontwikkeling de noordelijke hoek van het perceel (onduidelijk is welk perceel, maar neem aan dat het kadastraal perceel nr. 481 betreft) natuur zal worden ontwikkeld met een poel en, aldus het plan, een streekeigen beplanting. Onduidelijk is;

- * wat de oppervlakte is van deze "noordelijke hoek",
- * wanneer deze ontwikkeling dient te worden uitgevoerd én door wie (initiatiefnemer ?),
- * wat sanctie is in geval initiatiefnemer niet of te laat uitvoert.

Deze aspecten dienen nader in de Voorschriften gespecificeerd te worden!

Reactie gemeente:

Ten behoeve van de landschappelijke ontwikkeling is in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' opgenomen. De bestemming natuur heeft een omvang van 4.306 m². In het bij het bestemmingsplan bijgevoegde inrichtingsplan is opgenomen hoe de inrichting van dit gebied beoogd is. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 9.4.1 een verplichting opgenomen dat het gebruik van woningen (Ekkerweg 2) uitsluitend is toegestaan wanneer de openbare ruimte is ingericht volgens het inrichtingsplan en duurzaam in stand wordt gehouden. De termijn hiervoor bedraagt maximaal twee jaar na afronding bouw.

Deze voorwaardelijke verplichting ziet dus niet toe op de inrichting van de natuur aan de Beeken 3. De voorwaardelijke verplichting dient hierop te worden aangepast. Ook is de termijn 'afronding bouw' niet concreet genoeg, deze dient duidelijker gespecificeerd te worden.

3.9 RVR regeling

In het Inrichtingsplan van Sweco wordt onder 2.3 (Provinciaal en regionaal beleid) vermeld dat op basis van het te slopen oppervlakten aan agrarische bebouwing 2 bouw kavels verkregen kunnen worden (1000 m² sloop per bouwtitel) en dat aan de hand van een toetsingsformulier de Provincie heeft beoordeeld dat de slooplocaties aan de voorwaarden voldoen, echter .. de regeling die hierop van toepassing is, betreft Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte en aldus verkregen informatie van de Provincie (documenten in mijn bezit), komen hiervoor slechts bedrijfsgebouwen in aanmerking, die expliciet in gebruik zijn/gebruikt zijn voor het houden van varkens en kippen (zie Art. 3.80 lid 2a). In de door Sweco opgevoerde oppervlakten van de bedrijfsgebouwen zijn ook gebouwen resp. voorzieningen, opgevoerd die hiervoor niet gebruikt zijn, te weten een bedrijfsgebouw/stal voor een stierenmesterij, sleuf-silo en mestplaats! Met deze opgave van Sweco wordt mijns inziens strijdig gehandeld met de toepassing van voormeld artikel en kan er nimmer sprake zijn van 2 bouwtitels.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt gesproken over artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). De IOV is inmiddels aangepast, waardoor dit betreffende artikel niet meer van toepassing is. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar de op dit moment geldende IOV.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden zoals opgenomen in de op dat moment geldende IOV. Eerder kan het plan niet ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

3.10 Pfas analyse

Hetgeen vermeld is over een geactualiseerd bodemrapport, geldt in principe ook voor een grondige Pfas-analyse. Uit uw reactie op mijn inspraakreactie blijkt nu, dat deze analyse nog niet is onderzocht en mede vanwege de vele opschortingen van bouwprojecten in het land, had deze analyse in dit Ontwerp niet mogen ontbreken, teneinde een juiste en evenwichtige beoordeling te kunnen maken! Deze analyse had, mede gelet op de ophef én opschortingen die Pfas landelijk tot gevolg heeft gehad, een belangrijk én onmisbaar document moeten zijn voor een juiste beoordeling van dit ontwerpplan.

Reactie gemeente:

Volgens het (tijdelijk) handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie geldt de verplichting om PFAS mee te nemen in de milieuhygiënische verklaring bij een voorgenomen toepassing onder het Besluit bodemkwaliteit. Wordt een partij grond van locatie A naar locatie B gereden en hergebruikt dient altijd PFAS te worden geanalyseerd. De gemeente Bergeijk beschikt in dit kader over een bodemkwaliteitskaart PFAS.

Bij een verkennend bodemonderzoek geldt (nog) geen verplichting om PFAS mee te nemen. Dus een actualisatie van de huidige onderzoeken met aanvulling op PFAS onderzoek is (nog) geen wettelijk verplichting. Volledigheidshalve is dit geen verdachte locatie voor Pfas. Voor de uitvoering zal een kort Pfas onderzoek uitsluitend geven.

Zienswijze 4 <ingekomen d.d. 22 februari 2022>:

4.1

In het voorontwerp-bestemmingsplan werd voorzien in een inrichtingsplan en daarmee in een hogere ligusterhaag, beukenhaag of veldesdoornhaag van ca. 2.00 m. als begrenzing van onze percelen. Ook een haag of houtwal van gemengde (losse) inheemse beplanting/struiken, of een gebouwde erfafscheiding met klimopbegroeiing met daarvoor heesters behoorde volgens dit inrichtingsplan tot de mogelijkheden. In het kader van de inspraak hebben wij verzocht om een robuuste groenstrook tussen onze woningen en de nieuwe woningen als zodanig te bestemmen en daar een voorwaardelijke verplichting aan te koppelen m.b.t. de inrichting daarvan.

In plaats van het juridisch borgen van deze afscheidingsstrook blijkt in het inrichtingsplan nu, zonder dat dat verder wordt toegelicht, ineens een dergelijke groene inrichting in zijn geheel niet meer nodig. Het mag duidelijk zijn, dat wij ons daar niet mee kan verenigen.

Reactie gemeente:

In het inrichtingsplan is opgenomen dat voor de erfafscheiding met de bestaande tuinen het de voorkeur heeft om de erfafscheidingen ook in groen uit te voeren; een haag van ca. 2.00 meter hoog of een gebouwde erfafscheiding met begroeiing. Dit is niet geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Wij stellen ons op het standpunt dat woningbouwkwavels die aan elkaar grenzen een normaal beeld is in Nederland en qua privacy acceptabel.

Wel willen wij opmerken dat initiatiefnemer aangeboden heeft om aan omwonenden 2 meter grond (grenzend aan de achtertuin) over te dragen. Gelet op het voorgaande kan deze naar wens van de omwonenden worden ingevuld. Uit de zienswijze begrijpen wij dat u niet op dit aanbod bent ingegaan.

Tenslotte wijzen wij erop dat door de ontwikkeling een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. In plaats van grenzend aan een agrarisch bedrijf, grenzen de bestaande woningen aan achtertuinen van andere woningen. Hiermee wordt de leefomgeving naar onze mening juist verbeterd.

4.2

Met betrekking tot de benodigde onderzoeken wijzen wij op het feit dat bij de stikstofberekeningen gebruik is gemaakt van een oude Aerius-calculator met een afkapgrens van 5 kilometer, terwijl het meest recente model een afkapgrens kent van 25 kilometer. En aangezien dat de stikstofuitstoot van NOx door de voertuigbewegingen vanwege de mogelijkheden van dit bestemmingsplan verder strekken dan de uitstoot van NH3 (vanwege gehouden dieren), zijn wij van mening dat een conclusie dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden vooralsnog voorbarig en mogelijk onterecht is.

Dit betekent dat op voorhand niet kan worden (vast)gesteld dat er zeker geen negatieve effecten voor natuurgebieden zijn en dus mogelijk een passende beoordeling moet plaatsvinden en daarmee ook een m.e.r.-plicht aan de orde is.

Bovendien zou mogelijk sprake kunnen zijn van de noodzaak tot extern salderen, waarbij op voorhand niet vaststaat dat een dergelijke mogelijkheid aanwezig is.

Reactie gemeente:

Voor de stikstofberekening is gebruik gemaakt van de Aerius calculator 2019. Er is een nieuwe versie. Voor projecten waarvoor nog geen definitief besluit is genomen en voor bestemmingsplan vaststelling of vergunningverlening is in principe altijd een herberekening met de nieuwe versie nodig.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal sprake zijn van een stikstofberekening op basis van de op dat moment geldende wet- en regelgeving

Zienswijze 5 <ingekomen d.d. 18 februari 2022>:

5.1 Herbegrenzing

In de vooroverlegreactie is voor deze ontwikkeling opgemerkt dat een herbegrenzing noodzakelijk was voor vaststelling van het plan. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast en is hiervan ook melding gemaakt in de publicatie bij het ontwerp. Ook de verbeelding bij het ontwerp maakt duidelijk waar welke werkingsgebieden moeten worden aangepast. De onderbouwing in de toelichting voor deze herbegrenzing is echter nog onvoldoende. Artikel 3.7 van de IOV (toepassing van de lagenbenadering) is niet uitgewerkt in de toelichting. Vooral op basis van die uitwerking kan beoordeeld worden of de gekozen uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Een uitwerking van de lagenbenadering zal in de toelichting moeten worden opgenomen om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.7 van de IOV.

Reactie gemeente:

Een onderbouwing van de lagenbenadering is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Deze is opgenomen in paragraaf 2.3.4. Geconcludeerd kan worden dat door de toepassing van de lagenbenadering kan worden gesteld dat de locatie geschikt en passend is voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

5.2 Ruimte-voor-ruimte woningen

Het plan voorziet in de realisatie van 8 ruimte-voor-ruimte woningen. Bij beoordeling is gebleken dat op dit moment slechts 6 van de benodigde 8 titels aanwezig zijn. Wij wijzen u erop dat 8 titels moeten zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van dergelijke titels is het plan vooralsnog strijdig met de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 van de IOV.

Reactie gemeente:

In de zienswijze wordt gesproken over artikel 3.80 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). De IOV is inmiddels aangepast, waardoor dit betreffende artikel niet meer van toepassing is. De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar de op dit moment geldende IOV.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan, dient voldaan te zijn aan de voorwaarden uit de IOV zoals die op dat moment gelden. Eerder kan het plan niet ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

3. Zienswijzen herbegrenzing

Zienswijze herbegrenzing <ingekomen d.d. 23 februari 2022>:

Tevens breng ik mijn zienswijze naar voren tegen het voornemen om ten behoeve van dit bestemmingsplan een verzoek tot Herbegrenzing van het stedelijk gebied aan te vragen bij GS van Noord Brabant en wel om de volgende reden;

* uit planologisch oogpunt is een herbegrenzing van het stedelijk gebied op een vrijwel aan de periferie van de dorpskern gelegen locatie onbegrijpelijk, temeer daar de mogelijke locaties voor toekomstige bouwontwikkelingen, zoals recent ook door de gemeente Bergeijk is gepresenteerd, begrijpelijk(er)wijs rondom de kern zijn gesitueerd (een vijftal locaties !) en niet zoals de locatie aan de Ekkerweg, ver daarbuiten. Een soortgelijk verzoek (ook aan de periferie van de dorpskern) aan Braambos 10 ea is recent afgewezen omdat GS hieraan niet wil medewerken.

In het onderhavige geval dient de beleidsvisie van de gemeente te zijn dat vergroting van het stedelijke gebied vanuit de kern wordt ingevuld en niet aan de randen van het dorp waardoor een grillig, versnipperd en niet homogeen bebouwingspatroon ontstaat. De karakteristieke lintbebouwing waar aan in de Planbeschrijving bij herhaling gememoreerd wordt, wordt met deze willekeurige bebouwingslocaties buiten de dorpskern geweld aan gedaan, waarmee dit beleid haaks staat op hetgeen "Ruimtelijke ordening" beoogt in te houden.

Reactie gemeente:

Het voorliggende plan ziet toe op de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie waarbij het overgrote deel van de woningen worden toegevoegd op 'het erf'. De bestaande lintstructuur blijft daarmee behouden.

Slechts door de hoeveelheid woningen die worden toegevoegd, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling kan deze volgens de Interim Omgevingsverordening enkel plaatsvinden in het stedelijk gebied. Vandaar dat een herbegrenzing van het stedelijk gebied is benodigd is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit doet verder aan het plan niets af.

De Ekkerweg en de Heijerstraat behoren in de huidige situatie al tot het stedelijk gebied. Door de herbegrenzing wordt met de ontwikkeling aansluiting gemaakt op het reeds bestaande stedelijk gebied. De ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de bestaande lintstructuur.

Zienswijze herbegrenzing <ingekomen d.d. 22 februari 2022>:

Aan de zienswijze tegen de herbegrenzing liggen de volgende motieven ten grondslag.

Op grond van artikel 5.3 van de Interim Omgevingsverordening kan dit plaatsvinden ingeval zich een of meerdere van de in deze bepaling genoemde gevallen voordoet. Allereerst is ons volstrekt onduidelijk om welke redenen u een voornemen heeft om het betreffende verzoek te doen. Noch uit een expliciet concept-verzoek, noch uit de toelichting van het bestemmingsplan, welke dan mogelijk als onderbouwing van uw verzoek zou moeten dienen is aangegeven op welke specifieke bepaling u een beroep doet om tot een wijziging van het werkingsgebied te komen en welke concrete motieven daar dan aan ten grondslag liggen.

Dit betekent dan ook dat wij niet in staat zijn daarover een mening te vormen.

Los van bovenstaande stel wij vast, dat er slechts een vijf-tal redenen zijn om tot een herbegrenzing van het werkingsgebied te komen. Daarbij stellen wij vast dat uitsluitend het bepaalde in artikel 5.3, lid 1 onder a/m c daartoe in het onderhavige geval toe zouden kunnen leiden.

Allereerst stellen wij vast dat het provinciale uitgangspunt op grond van artikel 3.6 van de verordening zorgvuldig ruimtegebruik is. En daarmee in beginsel de toedeling van functies plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing in casu binnen het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel. Daar is in het onderhavige geval voor het overgrote deel van het plangebied geen sprake van.

Uitzondering (en daarmee criterium om tot een wijziging van het werkingsgebied te kunnen komen) is dat feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is voor de betreffende functie binnen het bestaande ruimtebeslag en wordt volledig voorbij gegaan aan het toetsingscriterium dat een duurzame ontwikkeling voor wonen transformatie van verouderde stedelijke gebieden bevordert.

In onze opvatting is er binnen het bestaande ruimtebeslag voldoende ruimte om de betreffende typologie en het mogelijk gemaakte aantal woningen te kunnen realiseren c.q. is niet onderbouwd dat dit niet het geval is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet van toepassing is. Allereerst constateeren wij dat het hele plangebied wordt opgeknipt in delen om vervolgens vast te stellen dat het overblijvende deel niet ladderplichtig is. Naar onze mening past dit niet in de gedachte van het toepassen van de ladder. Los van de toepasselijkheid van wettelijke bepaling in het Bro moet op grond van de IOV bij een stedelijke ontwikkeling ook toepassing worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. En onder een stedelijke ontwikkeling wordt vervolgens impliciet in artikel 3.42, lid 1 van de IOV ook de functie 'wonen' verstaan.

Dit betekent, dat op dit onderdeel de toelichting onvolledig is.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt als basis gehanteerd het realiseren van buiten het bestaand stedelijke gebied gelegen ruimte-voor-ruimte-woningen.

Onder meer wordt in de structuurvisie aangegeven dat in dit gebied ruimte-voor-ruimte woningen voorstelbaar zijn, dat met het realiseren van deze kavels een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit enz.

Wij herleiden uit de toelichting zelfs, dat de gemeente Bergeijk uitsluitend aan deze planontwikkeling wil meewerken, als er ook daadwerkelijk ruimte-voor-ruimte kavels worden gerealiseerd.

Echter door ter plekke een herbegrenzing toe te passen, zal, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, er sprake zijn van een bestaand stedelijk gebied. En daarmee zijn ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan alle bepalingen van de IOV die betrekking hebben op ruimte-voor-ruimte, niet (meer) van toepassing.

Dit kan betekenen, dat indien er een overeenkomst is gesloten t.b.v. ruimte-voor-ruimte woningen en er ruimte-voor-ruimtecertificaten zijn gekocht ten behoeve van deze ontwikkeling, het niet uitgesloten kan worden dat de initiatiefnemer een beroep doet op onverschuldigde betaling of nietigheid van de overeenkomst en daarmee er geen ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd. En er alsdan geen aanzienlijke winst voor de omgevingskwaliteit wordt bereikt.

En aangezien het bestemmingsplan op dat moment is vastgesteld c.q. in werking is getreden op basis van een door u vastgesteld werkingsgebied 'bestaand stedelijk gebied' er noch voor u noch voor de raad mogelijkheden zijn om te interveniëren.

Daarnaast zal, indien het werkingsgebied is aangepast naar bestaand stedelijk gebied, er geen verplichting meer bestaat om voor het deel van de ruimte-voor-ruimte kavels waarvoor geen titels gekocht hoeven te worden, te moeten voldoen aan de eis tot sloop van de overtollige bebouwing c.q. het bepaalde in artikel 3.80, lid 2 van de IOV, omdat er alsdan geen sprake meer is van een landelijk gebied en deze bepaling niet meer van toepassing is, omdat het werkingsgebied is gewijzigd. En daarmee kan het bestaand agrarische bedrijf (wellicht en weliswaar zonder het houden van dieren en wellicht op grond van het overgangsrecht) nog steeds blijft bestaan. Met als gevolg, dat daarmee niet volgehouden kan worden dat een woonbestemming in de directe nabijheid en binnen de richtafstanden van dit bedrijf voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In het bestemmingsplan is voor een bepaald deelgebied(je) de dubbelbestemming 'waterstaat – attentiegebied EHS' opgenomen. Blijkbaar wordt daarmee beoogd om inhoudelijk invulling te geven aan het bepaalde in artikel 3.26 van de IOV. Wij constateren echter, dat het werkingsgebied waarop artikel 3.26 IOV van toepassing is niet overeenstemt met het deelgebied waarop de genoemde dubbelbestemming van toepassing is.

Wij veronderstellen daarmee, dat ook een aanpassing van dit werkingsgebied noodzakelijk is.

Noch in een concept-verzoek, noch in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gemotiveerd dat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5.3, lid 1 van de IOV.

Aanvullend op deze betreffende bepaling geldt op grond van lid 3 van artikel 5.3 IOV voor de aanpassing van dit werkingsgebied dat dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse. Ook daarvan is in de overgelegde stukken geenszins gebleken. Er wordt weliswaar een aanlegvergunningensysteem opgenomen in het bestemmingsplan, maar dat strekt uitsluitend op het gedeelte waar de dubbelbestemming 'waterstaat – attentiegebied EHS' van toepassing is. Bovendien ziet dit systeem niet in het uitsluiten van nadelige effecten op de hydrologische waarden maar gaat dit niet verder dan het geen onevenredige afbreuk plegen aan deze waarden.

Reactie gemeente:

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling, omdat er meer dan 11 woningen worden toegevoegd. Wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling kan deze volgens de Interim Omgevingsverordening enkel plaatsvinden in het stedelijk gebied. Vandaar dat een herbegrenzing van het stedelijk gebied is benodigd is om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit doet verder aan het plan niets af. Uw standpunt dat de onderbouwing van de herbegrenzing niet blijkt uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is correct. Hiertoe zal een onderbouwing aan de toelichting worden toegevoegd.

Bij het bepalen of de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is, is het van belang of de ontwikkeling extra verstedelijking tot gevolg heeft. In dit geval worden er 8 Ruimte-voor-Ruimtewoningen gerealiseerd. Deze zorgen juist voor een reductie / verplaatsing van bebouwing en worden om die reden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Om die reden is de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

De herbegrenzing van het stedelijk gebied gebeurt in samenhang met de voorliggende ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op de ontwikkeling van (o.a.) 8 ruimte-voor-ruimtewoningen. Het realiseren van ruimte-voor-ruimtewoningen is ook mogelijk binnen het stedelijk gebied. Voortzetting van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Uw standpunt is echter wel correct dat de regels van het bestemmingsplan niet uitsluiten dat er ook reguliere vrijstaande woningen gebouwd zouden kunnen worden. In de regels zal daarom een voorwaarde moeten worden opgenomen dat er ter plaatse van de beoogde ruimte-voor-ruimtewoningen, enkel dit type woningen mag worden gebouwd.

Uw constatering dat de begrenzing van de attentiezone waterhuishouding niet overeenkomt met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is correct. De begrenzing van de attentiezone waterhuishouding zal op de verbeelding worden aangepast overeenkomstig het Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4. Wijzigingen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Aanpassing begrenzing dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' (verbeelding)
- Datum inrichtingsplan schrappen (inhoudsopgave van de bijlagen bij de regels)
- Mogelijkheid tot volwaardige ontsluiting aan de Hoge Bochten uitsluiten (regels en verbeelding)
- NNB-bos (gelegen aan 't Binnenstraatje) toevoegen aan plangebied en verplichting tot instandhouding opnemen (regels en verbeelding)
- Voorwaarden aanleg en instandhouding inrichtingsplan koppelen aan onherroepelijk worden bestemmingsplan (regels – artikel 9.4.1a)
- Toevoegen voorwaardelijke verplichting aanleggen natuur op perceel Beeken 3 (regels – artikel 9.4.1)
- Woningtypes toevoegen (regels en verbeelding)

Ambtshalve wijzigingen

Verder zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Voorwaardelijke verplichting opnemen intrekken milieuvergunning Ekkerweg 2 en inleveren pacht voor start bouw (regels – artikel 9.4.1)
- onder 3.4.4. van de Toelichting (Bedrijven en zonering) wordt verwezen naar de onderzoeksresultaten van hinder van / op naburige bedrijven, welke zijn samengevat in paragraaf **5.10**. Dit is niet correct, dit moet paragraaf 5.11 zijn.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl

