

BIJLAGE

Nota van Vooroverleg ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014';
- een samenvatting van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan;
- onze beoordeling van de reacties;
- een beschrijving van de gevolgen van onze beoordeling voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan;

Deze nota hoort bij het (ontwerp)bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

II. VOOROVERLEGPROCEDURE

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

1. Ministerie van Defensie;
2. Provincie Noord-Brabant, afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling;
3. Waterschap Aa en Maas.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan ook voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

1. Veiligheidsregio Brabant-Noord;
2. Gasunie Transport Services B.V.

De provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio Brabant-Noord en de Gasunie hebben inhoudelijke opmerkingen geplaatst. Van het Ministerie van Defensie hebben wij geen reactie ontvangen.

Op 20 maart 2014 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan. Iedereen kon daar informatie over het plan krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een reactie in te dienen.

III. REACTIES

Hieronder zijn de reacties (grotendeels integraal) overgenomen. Telkens volgt per reactie onze beoordeling en een toelichting daarop. Het kan voorkomen dat wij een onderdeel van een reactie niet of niet helemaal beschrijven. Bij de beoordeling hebben wij echter wel rekening gehouden met dat onderdeel.

Als wij vinden dat de indiener van een reactie gelijk heeft, verklaren wij de reactie gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de reactie ongegrond. Een reactie kan ook gedeeltelijk gegrond worden verklaard.

Reactie 1: Provincie Noord-Babant, afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Ingevolge artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014 is nieuwbouw van een woning binnen gemengd landelijk gebied uitgesloten. De provincie constateert dat binnen de gebiedsbestemming gemengd landelijk gebied aan het Voor-Oventje tussen nummer 23 en 25 sprake is van een nieuwe woning. In overleg met de gemeente is gebleken dat hier sprake is van een tijdelijke mantelzorgwoning. De gemeente heeft per mail aangegeven dat deze mantelzorgwoning in het ontwerpplan ook als zodanig zal worden aangeduid. Daarnaast dient het gebruik als tijdelijke mantelzorg in de regels zekergesteld te worden.

Beoordeling

Wij vinden de reactie gegrond. In het voorontwerpbestemmingsplan was voor het pand Voor-Oventje 23a (tussen de nummers 23 en 25) abusievelijk een bouwvlak opgenomen, zodat hier een reguliere woning was toegestaan. Zoals de provincie terecht opmerkt, is hier echter geen sprake van een reguliere woning, maar van een (bij)gebouw dat in gebruik is als mantelzorgwoning. Gezien de ligging van 't Oventje in 'gemengd landelijk gebied' is het op grond van de Verordening ruimte 2014 niet toegestaan om ter plaatse een reguliere woning toe te voegen.

Om deze reden wordt in het ontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak meer opgenomen voor het pand Voor-Oventje 23a. Het gebouw kan daardoor niet als reguliere woning worden gebruikt. Overigens wordt het pand - in tegenstelling tot wat eerder is aangegeven - niet aangeduid als mantelzorgwoning. Het gebruik van een gebouw als mantelzorgwoning is namelijk per definitie tijdelijk van aard: op het moment dat de behoefte aan mantelzorg niet langer aanwezig is, dient het pand weer als 'regulier' bijgebouw in gebruik te worden genomen. Vanwege het tijdelijke karakter wordt het gebruik voor mantelzorg in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Zee-land en Kom 't Oventje - 2014' onder het overgangsrecht gebracht. De bewoning van de mantelzorgwoning kan dan - overeenkomstig de verleende vergunning - worden voortgezet. Als het gebruik eenmaal is beëindigd (en niet binnen een jaar wordt hervat) kan het pand echter niet opnieuw als mantelzorgwoning in gebruik worden genomen. Indien op termijn opnieuw sprake zou zijn van de behoefte om het pand als mantelzorgwoning te gebruiken, kan daarvoor te zijner tijd - net als op alle andere locaties in het plangebied - eventueel een nieuwe vergunning worden aangevraagd of kan gebruik worden gemaakt van de vergunningvrije mogelijkheden die in het Besluit omgevingsrecht worden geboden.

Reactie 2: Waterschap Aa en Maas

Leggerwatergangen

Een aantal A-watergangen die waterschap Aa en Maas in beheer heeft, dient nog als 'Water' bestemd te worden (het waterschap heeft deze in de bijlagen bij de reactie aangegeven). Het betreft:

- de watergang tussen Kerkstraat 116 en 114a. Deze buigt direct buiten het plangebied af richting de kleine Graspeel;
- de watergang achter vijver bij aansluiting Melkpad-Vogelwikke.

Beschermings-/vrijwaringszones leggerwatergangen

A-watergangen kennen op grond van de Keur aan beide zijden een beschermings-/vrijwaringszone met een breedte van 5 meter, gemeten vanaf de insteek. Om deze ook planologisch vast te leggen, verzoekt het waterschap om deze zone te voorzien van een aanduiding 'vrijwaringszone waterloop' en hierbij op te nemen dat de betreffende gronden mede zijn bestemd voor beheer en onderhoud van de aangrenzende watergang. Voor zover deze binnen het plangebied gelegen zijn, dienen beschermingszones aangeduid te worden aan weerszijden van:

- de watergang tussen Kerkstraat 116 en 114a. Deze buigt direct buiten het plangebied af richting de kleine Graspeel;
- de watergang achter vijver bij aansluiting Melkpad-Vogelwikke;
- de watergang over achterzijde percelen Roskam 1, 3 en 5 en Kerkstraat 111, 113, 1115 en 117. Deze grenst aan plangebied (zie bijlage);
- De watergang die loopt door 't Oventje.

Het opnemen van een beschermings-/vrijwaringszone rondom de verschillende vijvers of bij een overkluizing acht het waterschap niet noodzakelijk.

Daarnaast zou het waterschap graag zien dat in de toelichting een korte passage over de beschermings-/vrijwaringszones wordt opgenomen.

Wijstgebied Nieuwveld

Wijst is een uniek geohydrologisch verschijnsel dat zich langs de Peelrandbreuk voordoet. De Peelrandbreuk vormt de overgang tussen de zakkende gronden (slenk) en stijgende gronden (horst) in Oost Brabant. Langs de breuklijn schuren de gronden langs elkaar waardoor deze slecht doorlatend wordt voor grondwater. Het verschijnsel dat de grondwaterstand op de hoger gelegen horst duidelijk hoger ligt dan in de lager gelegen slenk, wordt als wijst getypeerd. Het wijstgebied 'Nieuwveld' dat is opgenomen in de Keur en in de Verordening ruimte 2014 ligt bij woongebied 'Steenakker', deels in het plangebied (zie bijlage). Volgens het waterschap dienen in het bestemmingsplan regels gesteld te worden ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden (Verordening ruimte 2014).

Daarnaast zou het waterschap graag zien dat in de toelichting een passage wijst wordt opgenomen.

Voor zowel de regels als de toelichting kan volgens het waterschap aangesloten worden bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Landerd 2011' waarin een en ander correct is opgenomen.

Beoordeling

Wij vinden de reactie deels gegrond.

Leggerwatergangen

De door het Waterschap benoemde A-watergangen tussen Kerkstraat 116 en 114a en achter de vijver bij de aansluiting Melkpad-Vogelwikke waren in het voorontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet als 'Water' bestemd. In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze watergangen alsnog de bestemming 'Water' opgenomen.

Beschermings-/vrijwaringszones

Zoals het waterschap aangeeft, zijn in de Keur gebods- en verbodsbepalingen opgenomen voor handelingen binnen de beschermingszones van een A-watergang. Voor bepaalde handelingen moet op grond van de Keur een melding worden gedaan of is een watervergunning benodigd. Omdat de watergangen hiermee afdoende zijn beschermd, is het opnemen van een aanvullende beschermende regeling in het bestemmingsplan niet zinvol. Opnemen van een beschermende regeling zou dubbele regelgeving tot gevolg hebben, wat niet wenselijk is. Bovendien zou, als in de komende 10 jaar een wijziging van de legger en/of de Keur plaatsvindt (bijvoorbeeld door het verbreden of versmallen van een beschermingszone of doordat een watergang de A-status verliest), het bestemmingsplan niet meer in overeenstemming zijn met de zones die het waterschap hanteert. De keurzones worden daarom niet opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan een signalerende functie heeft, wordt in de waterparagraaf (paragraaf 5.4) wel aandacht besteed aan de beschermingszones rond de watergangen en vijvers in het plangebied.

Wijstgebied Nieuwveld

Het wijstgebied Nieuwveld is als 'aardkundig waardevol gebied' aangeduid op de kaarten van de Verordening ruimte 2014. In artikel 21 van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan voor gronden binnen deze aanduiding:

- a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. regels stelt ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de gronden die deel uitmaken van het aardkundig waardevolle gebied aangeduid als 'wro-zone - aanlegvergunning aardkundig waardevol'. Bescherming van de aardkundige waarden is geregeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel. Er is een omgevingsvergunning benodigd voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 200 m², voor het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem en voor diepploegen/diepwoelen. Het omgevingsvergunningstelsel is uitsluitend opgenomen in de bestemmingen 'Agrarisch -2' en 'Bos'. In de overige bestemmingen die in het aardkundig waardevolle gebied liggen, waaronder de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer', is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' geen beschermende regeling opgenomen.

De gronden binnen het aardkundig waardevolle gebied die in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' liggen, maken deel uit van de woonbuurt Steenakker, die inmiddels volledig is gerealiseerd. De gronden maken dus geen deel meer uit van het (agrarische) buitengebied maar zijn onderdeel van het stedelijk gebied. Door de ontwikkeling van Steenakker zijn de aardkundige waarden van het gebied niet meer zichtbaar aanwezig. De aanwezige bosstructuren (de groene randen rond de woonbuurt) zijn in het bestemmingsplan passend bestemd als 'Groen'.

De bestemmingen die in het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014' zijn opgenomen, maken geen ontwikkelingen mogelijk die een bedreiging kunnen vormen voor de aardkundige waarden en kenmerken van het gebied. De woonbuurt Steenakker is uitontwikkeld en is in het bestemmingsplan voorzien van passende bestemmingen, die zijn gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het is daarom niet zinvol om in het bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen. Werkzaamheden waarvoor op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (in de agrarische bestemming) een omgevingsvergunning benodigd is, zoals het egaliseren van de bodem en het diepploegen/diepwoelen, zullen zich in Steenakker niet voordoen. Indien extra oppervlakteverharding wordt aangelegd, zal dit beperkt zijn tot de tuinen van woningen of een (beperkte) herinrichting van het openbaar gebied. Dergelijke werkzaamheden hebben geen gevolgen voor de aardkundige waarden in het wijstgebied, waardoor het opleggen van een omgevingsvergunningplicht niet zinvol is. Dit komt overeen met de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied', waar in de woon- en verkeersbestemming ook geen omgevingsvergunningstelsel is opgenomen. Bovendien vindt al bescherming plaats doordat diverse werkzaamheden op grond van de Keur van Waterschap Aa en Maas (water)vergunningplichtig zijn. Een dubbele bescherming via het bestemmingsplan is niet zinvol.

Ook uit de aanwijzing voor beschermregels in bestemmingsplannen, zoals opgenomen in de toelichting van de 'Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant', komen overigens geen werkzaamheden naar voren die plaats zullen vinden in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014'. In de aanwijzing is met name aangegeven dat geen sprake mag zijn van het vergraven van reliëfverschillen, het aantasten van steilranden en het omzetten van grasland in een ander gebruik. Deze werkzaamheden zullen in het uitontwikkelde woongebied Steenakker niet plaatsvinden.

Het wijstgebied wordt om deze reden niet opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt wel kort aandacht besteed aan de ligging van een deel van het plangebied in een 'aardkundig waardevol gebied'.

Reactie 3: Veiligheidsregio Brabant Nood

In paragraaf 5.3 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. In paragraaf 5.3.1. 'risicovolle inrichtingen' wordt o.a. aandacht besteed aan de aanwezigheid van twee woningen binnen de geldende PR-contouren. In de toelichting wordt verwezen naar de brochure 'Gewijzigde afstanden lpg-autogastankstations (voor bestaande situaties)'. Volgens de veiligheidsregio wordt hier ten onrechte vanuit gegaan. De Raad van State zou zeer recentelijk in een uitspraak hebben geoordeeld dat het Bevi en Revi ongewijzigd van kracht zijn. Ook in een eerdere uitspraak zou zijn geoordeeld dat het lpg-convenant 2005 onvoldoende grond biedt voor het hanteren van kleinere afstanden. De veiligheidsregio adviseert ons daarom de gevolgen van de uitspraken voor het onderhavige bestemmingsplan te onderzoeken.

Beoordeling

Wij vinden de reactie gedeeltelijk gegrond. De passage in de toelichting t.a.v. de brochure 'Gewijzigde afstanden LPG-autogastankstations (voor bestaande situaties)' is geschrapt.

De volgende passage uit de toelichting kan volgens ons echter onverkort van toepassing blijven:

"In onderhavig geval geldt dat de kwetsbare objecten en het tankstation reeds aanwezig zijn: dus sprake van een bestaande situatie. Als de nieuwe, kleinere afstanden van kracht worden, staan er geen woningen meer binnen de PR 10(-6) contour van het tankstation. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van voorliggend bestemmingplan. De PR 10(-6) contour van 45 meter is als 'veiligheidszone - lpg' opgenomen op de verbeelding. In de regels is aangegeven dat op de gronden met deze aanduiding geen kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de veiligheidszone te verkleinen of te verwijderen, als een veranderende situatie (bijvoorbeeld de beëindiging van lpg-verkoop) of veranderende wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft."

Het bestemmingsplan is op dit punt dan ook niet aangepast.

Reactie 4: Gasunie Transport Services B.V.

Belang

In het plangebied ligt een aardgastransportleiding Z-542-01-KR-028 (verbeelding 3) en -030/031 (verbeelding 5). Deze leiding heeft een diameter van 10 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De letaliteitgrens van de 1- en 100% ligt op respectievelijk 120 en 60 meter.

Net buiten het plangebied, ten zuiden van de Langenboomseweg (verbeelding 3), ligt de aardgastransportleiding Z-542-09-KR-001, waarvan de invloedssfeer tot binnen dit plangebied reikt. Deze leiding voorziet het gasontvangstation Z-151 van gas en heeft een diameter van 4 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De letaliteitgrens van de 1- en 100% ligt op respectievelijk 50 en 30 meter.

Voor beide leidingen geldt een belemmeringenstrook van 4 meter ter weerszijden van het hart van de leiding.

Verbeelding

Volgens de Gasunie zijn de bouwpercelen van Voor-Oventje 34 en 49 op een te geringe afstand van de leiding geprojecteerd. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leiding of binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Indien het hier niet gaat om bestaande bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan wordt verzocht de betreffende bouwpercelen zodanig aan te passen dat de afstand tussen de leiding en de grens van het bouwblok minimaal 4 meter bedraagt.

Toelichting

In paragraaf 5.3.3 'Buisleidingen' wordt de aanwezigheid van de Z-542-01 terecht benoemd. De Gasunie wijst erop dat ook de invloedssfeer van de Z-542-09-KR-001 tot in het plangebied reikt en zou daarom graag zien dat de toelichting op dit punt wordt aangepast.

Beoordeling

Wij vinden de reactie gegrond. De bouwvlakken van Voor-Oventje 34 en 49 betreffen echter bestaande bouwvlakken. Deze zijn thans, vanwege een andere systematiek in het nieuwe bestemmingsplan, zichtbaar geworden (gevisualiseerd) op de verbeelding. Desalniettemin wordt het bouwvlak van nummer 34 gedeeltelijk aangepast (verkleind); bestaande bebouwing laat het niet toe dit bouwvlak geheel conform de wens van de Gasunie aan te passen. Het bouwvlak van nummer 49 kan niet worden aangepast (verkleind), omdat het aldaar geheel bestaande bebouwing betreft.

In paragraaf 5.3.3 'Buisleidingen' van de toelichting is alsnog melding gemaakt van (de invloedssfeer van) buisleiding Z-542-09-KR-001.