



**Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied 2017,
herziening Schadewijk 21-23-25 te Eersel"**

***Gemeente Eersel
team Ruimtelijke Ontwikkeling
afdeling Leefomgeving
juli 2024
24.02882***

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2017, herziening Schadewijk 21-23-25 te Eersel" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 22 december 2023 tot 2 februari 2024 zes weken ter inzage gelegen.

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 21 december 2023 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Zienswijze 1

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 31 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Het belang van het waterschap is niet voldoende geborgd in het plan, met name de Verbeelding. Het waterschap wenst beekherstel Run uit te voeren op het traject tussen de N397 en de Schaiksedijk. Het aangeleverde schetsontwerp Beekherstel Run is niet naar tevredenheid verwerkt in de verbeelding. De strook langs de Run met bestemming Natuur op perceel Schadewijk 25 is te smal. Hierdoor is er onvoldoende ruimte beschikbaar om beekherstel uit te voeren.

Een eventuele wijzigingsbevoegdheid geeft ons onvoldoende zekerheid dat we daar effectief beekherstel uit kunnen voeren. Daarvoor hebben we echt een stukje eigendom langs de Run nodig ter hoogte van huisnummer 25. Gesprekken over de aankoop lopen goed. Het ziet er naar uit dat het waterschap binnenkort over de strook kan beschikken.

Het bestemmingsplan voldoet ons inziens niet aan het principebesluit. De ruimte voor beekherstel is onvoldoende opgenomen waardoor de doelen van het waterschap niet gehaald kunnen worden. In de brief bij het principebesluit van de gemeente staat het volgende:

"Het college wil in principe medewerking verlenen aan de omschakeling van de locaties Schadewijk 21,23 en 25 te Eersel. Uitgangspunt hierbij is dat de locaties gezamenlijk komen tot een uitwerking van het gebied en de plannen. Dit sluit aan bij de verschillende opgaven in het gebied en zorgt er voor dat verschillende ontwikkelingen op elkaar zijn afgestemd. Verder dient er aangesloten te worden bij de nader op te stellen ontwikkelrichting van het gebied Schadewijk. De ontwikkelrichting wordt gebaseerd op basis van het bestaande beleid, de doelen van Waterschap De Dommel en voorliggend principebesluit."

Beoordeling:

Initiatiefnemer heeft inmiddels overeenstemming bereikt met het waterschap om alsnog een deel van de grond af te waarden naar natuur. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

Ter hoogte van Schadewijk 25 wordt de natuurbestemming langs de Run uitgebreid.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen gekomen op 25 januari 2024. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze ziet op de deelgebieden 2 en 3. Hieronder wordt per deelgebied de aandachtspunten aangegeven.

Deelgebied 2:

Wij zien dat bij het plan een berekening is toegevoegd waaruit onder andere de tegenprestatie voor het toevoegen van een woning in deelgebied 2 bestaat. Onderdeel van deze berekening is een tegenprestatie die bestaat uit het intrekken van N-emissie. Dit is onder voorwaarden mogelijk.

Op grond van artikel 3.78 lid 2 onder b IOV moeten alle aanwezige rechten en bestemmingen, waaronder verleende vergunningen, op het moment van vaststelling van het plan zijn ingetrokken. Vooralsnog zijn deze echter nog niet ingetrokken. Wij verzoeken u voor vaststelling van het plan de bewijsstukken van het intrekken van alle aanwezige rechten en toestemmingen met ons te delen. Het plan is op dit punt dan ook (nog) in strijd met artikel 3.78 lid 2 IOV.

Ook vragen wij uw aandacht voor het feit dat de bebouwing en bijbehorende voorzieningen op het moment van vaststelling van het plan gesloopt moeten zijn, of in ieder geval voordat een vergunning voor de bouw van de nieuwe woning wordt verleend. Wij zien dat in de planregeling een voorwaardelijke gebruiksbepaling is opgenomen waarbij de bebouwing binnen een bepaalde periode gesloopt moet zijn. Daarmee volstaat deze voorwaardelijke gebruiksbepaling niet. Wij verzoeken u deze aan te passen.

Deelgebied 3:

Naar onze mening past deze ontwikkeling binnen ons beleid. Wel vragen wij nog uw aandacht voor de wijze van bestemmen. Wij zien dat u gekozen heeft voor de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'. Dit is op grond van ons beleid niet mogelijk omdat de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel. Wij verzoeken u de bestemming te wijzigen naar niet-agrarisch (kleinschalig) bedrijf.

Beoordeling:

Deelgebied 2:

De rechten en toestemmingen voor milieubelastende activiteiten en N-emissie worden ingetrokken voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor het slopen van bebouwing en bijbehorende voorzieningen is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze wordt aangepast zodat deze gekoppeld wordt aan het verlenen van de bouwvergunning voor de nieuwe woning. De bouwvergunning wordt niet verleend alvorens de sloop van bebouwing en voorzieningen heeft plaatsgevonden.

Deelgebied 3:

Er is gekozen voor de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' omdat deze bestemming voor deze activiteit (hoveniersbedrijf) het best aansluit bij regels voor hoveniersbedrijven zoals we die kennen in het buitengebied van gemeente Eersel. In de planregels is de kleinschaligheid van het bedrijf, en soort bedrijf geborgd door uitsluitend een hoveniersbedrijf en statische opslag met een maximum omvang toe te staan. We begrijpen de wens van de provincie om deze bestemming aan te passen naar een bedrijfsbestemming voor een niet-agrarisch bedrijf (Bedrijf). De regels en verbeelding zullen hiernaar worden aangepast.

Aanpassing van het bestemmingsplan:

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- a) Het bewijs van het intrekken van de rechten voor N-emissie wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting en de voorwaardelijke bepaling voor het intrekken van de milieutoestemming (artikel 14.4 uit de planregels) komt te vervallen.
- b) De voorwaardelijke bepaling voor sloop van bebouwing en voorzieningen wordt gekoppeld aan het verlenen van de bouwvergunning. De bepaling in artikel 14.3 wordt als volgt aangepast:
 - a. *Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke bepaling' kan pas worden verleend indien de sloop, conform bijlage 4, heeft plaatsgevonden;*

- b. De sloop dient in elk geval binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitgevoerd te zijn.*
- c) De bestemming inclusief bijbehorende regels worden aangepast naar een Bedrijfsbestemming (niet-agrarisch bedrijf).