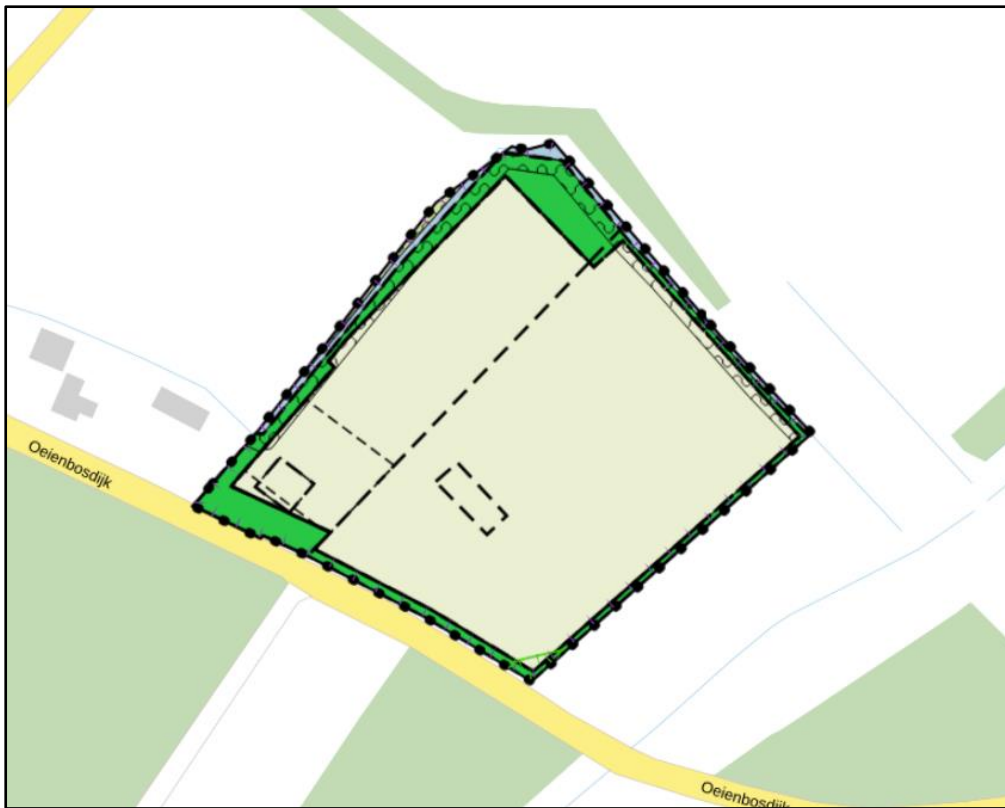


Notitie ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan 'Oeienbosdijk 60'



1 Aanleiding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Oeienbosdik 60' voorziet in de herbestemming van een voormalig manege naar een paardenhouderij met (recreatieve) nevenactiviteiten. Onder deze nevenactiviteiten vallen een bed & breakfast accommodatie, ondergeschikte horeca (boerenterras) voor het gebruik als pleisterplaats en (aan de activiteit) ondergeschikte detailhandel.

Daarbij wordt ruimte geboden om de bestaande bedrijfswoning (binnen de hoofdmassa) te verplaatsen en te realiseren als vrijstaande woning. De voormalige bedrijfswoning zal worden gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van stagiaires/grooms.

2 Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oeienbosdijk 60' is op woensdag 4 oktober 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad en het Gemeentenieuws in het Veldhovens Weekblad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 6 oktober 2023 tot en met donderdag 16 november 2023 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Veldhoven. Naast deze terinzagelegging was en is het ontwerpbestemmingsplan nog steeds digitaal te raadplegen via de websites:

- 'Regels op de kaart' door de klikken op de volgende link:
[Ontwerpbestemmingsplan Oeienbosdijk 60](#)
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.veldhoven.nl

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

3 Ingediend verzoek ambtshalve wijzigingen

Tijdens de termijn van terinzagelegging is een verzoek tot ambtshalve wijzigingen ingediend door Waterschap De Dommel. Het waterschap geeft in de brief (d.d. 8 november 2023) aan geen inhoudelijke bezwaren te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap verzoekt daarbij expliciet om de brief niet als zienswijze te behandelen, maar om de opmerkingen ambtshalve te verwerken.

4 Reactie op ingediend verzoek ambtshalve wijzigingen

a. Het waterschap verzoekt om de contour van de aanduiding 'Waterberging' op te verbeelden te verkleinen. De beoogde locatie voor de bedrijfswoning heeft vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de Legger Waterstaatswerken 2023 geen functieaanduiding 'waterberging'. Het waterschap heeft deze aanpassing ook met de provincie Noord-Brabant afgestemd.

Reactie gemeente:

De gevraagde wijziging wordt overgenomen en dit resulteert in het volgende:



Afbeelding 1: Huidige ligging van de aanduiding waterberging (rood omlijnd)



Afbeelding 2: Aangepaste ligging van de aanduiding waterberging (rood omlijnd)

b. Het waterschap geeft aan dat artikel 14.2 (voorwaardelijke verplichting waterberging) geen rekening houdt met eventuele toekomstige wijzigingen in beleid van gemeente of waterschap. Het waterschap verzoekt daarom om artikel 14.2 van de regels te vervangen door de volgende tekst:

Artikel 14.2 Waterberging (Voorwaardelijke verplichting):

- a. Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak of bij vervanging van bestaand verhard oppervlak dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap (Waterschapsverordening onder de Omgevingswet).*
- b. Als het onder lid a bedoelde beleid of verordening worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.*

Reactie gemeente:

Bovengenoemde tekstvoorstel van het waterschap wordt overgenomen ter vervanging van het volgende artikel:

14.2 WATERBERGING (VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING)

Het gebruik van gronden en gebouwen binnen de bestemming 'Agrarische – Paardenhouderij' is uitsluitend toegestaan indien binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang en deze voorziening in stand wordt gehouden. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt berekend: minimaal 60 mm per m² toename bebouwd/verhard oppervlak.

c. Het waterschap verzoekt om aan artikel 14.3 van de regels een lid toe te voegen met de tekst:

Aanleg of wijziging van groenstroken en/of verflauwde oevers voldoen aan de op dat moment geldende regels volgens de Waterschapsverordening.

Bovendien vindt voorafgaand aan aanleg of wijziging afstemming plaats met de waterbeheerder over te maken afspraken over beheer en onderhoud.

Reactie gemeente:

Bovengenoemde tekstvoorstel van het waterschap wordt overgenomen en toegevoegd van het volgende artikel:

*14.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING (VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING)
Het gebruik van gronden en gebouwen binnen de bestemming 'Agrarische – Paardenhouderij' is uitsluitend toegestaan onder voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van Groen - Landschappelijke Inpassing' uiterlijk binnen twee jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan de erfinrichtings- en landschapsmaatregelen worden aangelegd, beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan, welke als Bijlage 1 aan de regels is gehecht.*

6 Overige ambtshalve aanpassing

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een verkeerde maatvoering op de verbeelding opgenomen. Het maximum vloeroppervlakte bvo bedraagt nu 3.630 m², maar dit moet 4.330 m² zijn. Dit wordt op de verbeelding aangepast.