

Nota vooroverlegreacties ontwerpbestemmingsplan “Sonseweg 2022 (ong.)”

1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Sonseweg 2022 (ong.)” is in het kader van het vooroverleg gestuurd naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

2. Overzicht indieners vooroverleg

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de partijen die gebruik hebben gemaakt om een vooroverlegreactie op het concept ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Naam	Nr
Provincie Noord-Brabant	1
Waterschap De Dommel	2

3. Ingekomen vooroverlegreacties

Hieronder worden de ingekomen vooroverlegreacties in samenvatting weergegeven (links) met daarnaast een reactie van de gemeente (rechts).

1. Provincie Noord-Brabant	
Ingekomen 15 september 2022	
Vooroverlegreactie	Reactie gemeente
a. De beoogde ontwikkeling wordt als passend beoordeeld binnen het provinciale beleid. Wel merken wij op dat er een gewijzigde IOV is vastgesteld. Wij verzoeken u de juiste artikelen te vermelden in de toelichting. Voor deze ontwikkeling dient artikel 3.78 van de IOV te worden uitgewerkt. Voor de uitwerking van dit artikel is inmiddels de beleidsregel "maatwerk omgevingskwaliteit" opgesteld en in werking getreden. Op basis van dit artikel en genoemde beleidsregel maken wij onderstaande opmerkingen.	Als gevolg van de gewijzigde provinciale IOV is in het bestemmingsplan de toetsing aan het provinciale beleid aangepast. In het ontwerp bestemmingsplan is het initiatief aan de hand van artikel 3.78 van de IOV getoetst en nader uitgewerkt aan de hand van de provinciale beleidsregel "maatwerk omgevingskwaliteit".
b. Het plan voorziet in de toevoeging van een woning aan het buitengebied en daarvoor moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3.78 van de IOV. Dit artikel is verder uitgewerkt in de beleidsregel "maatwerk	In het kader van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan met kwaliteitsberekening voor het landschap opgesteld. Als landschapsinvestering wordt conform de provinciale ‘Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit’ een bedrag van €125.000,-

omgevingskwaliteit". Dit artikel en deze beleidsregel maken duidelijk dat de tegenprestatie qua omvang gelijk moet zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel. Ten aanzien van deze voorwaarde merken wij het volgende op. Als fysieke tegenprestatie is in de toelichting van het plan een landschapsinvesteringsregeling opgenomen. Het plan maakt tevens duidelijk welke investering deze landschappelijke inpassing vraagt. Het plan maakt echter niet duidelijk hoe het resterende bedrag wordt geïnvesteerd. Gelet op voorgaande wordt niet voldaan aan de regels in artikel 7 van de beleidsregel. Deze gaat ervan uit dat er een tegenprestatie wordt geleverd in omgevingskwaliteit van 125.000,-. Artikel 7 van de beleidsregel bepaalt dat onder voorwaarden de tegenprestatie in omgevingskwaliteit ook kan bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van de omgevingskwaliteit. In dat geval dient de gemeente deze middelen in te zetten voor de fysieke maatregelen zoals bedoeld in artikel 7 sub. p. Dit artikel bepaalt dat het plan dan duidelijk maakt in welke concrete fysieke tegenprestatie deze afdracht wordt geïnvesteerd. Uiteindelijk moet het plan dan nog borgen dat deze fysieke tegenprestatie wordt gerealiseerd binnen 5 jaar. Het plan maakt nu nog niet duidelijk in welke fysieke tegenprestatie wordt geïnvesteerd en hoe is geborgd dat deze binnen 5 jaar wordt gerealiseerd. Hierdoor is het plan nog niet in overeenstemming met artikel 3.78 van de IOV.	geïnvesteerd. Dit zal gedeeltelijk worden geïnvesteerd op locatie Sonseweg ongenummerd (€1.582,86). Het resterende bedrag van € 123.417,14 wordt door de initiatiefnemer gestort in het gemeentelijke landschapsfonds. Voor de borging van de investering in het gemeentelijke landschapsfonds is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Best en initiatiefnemer. In paragraaf 3.4.2 van is tevens aangegeven in welke concrete fysieke tegenprestatie deze afdracht wordt geïnvesteerd (ontwikkelingsvisie Nieuwe Heide en Oud Meer). Voor de borging van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels (artikel 4.4.3) van het bestemmingsplan. In het landschappelijk inrichtingsplan is exact aangegeven op welke wijze het landschap wordt versterkt.
---	--

2. Waterschap de Dommel Ingekomen 12 augustus 2022	
Vooroverlegreactie	Reactie gemeente
a. Op de landschappelijke inpassing voor het perceel Klaverhoekseweg 3 is een nieuwe mantelzorgwoning ingetekend. Hiervoor graag een extra waterberging realiseren, zodat het hemelwater op eigen terrein blijft.	Initiatiefnemer heeft de keuze gemaakt om de tegenprestatie/kwaliteitsverbetering op de locatie Klaverhoekseweg 3 buiten de ontwikkeling te laten. In dat kader is de reactie over de extra waterberging in relatie tot de nieuwe mantelzorgwoning niet meer van toepassing.
b. In de planregels de definitie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opnemen.	In de regels is in de begripsbepaling de definitie 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.
c. In artikel 3.3.1 onder g het bestuursorgaan 'waterschap' veranderen in 'gemeente'. De gemeente kan zelf toetsen of de paardenbak geen onevenredige aantasting aan de waterhuishouding veroorzaakt.	In de planregels is artikel 3.3.1 verwijderd en daarmee is de reactie over het wijzigen van het bestuursorgaan 'waterschap' in 'gemeente' niet meer van toepassing.
d. Het is de vraag of de in artikel 4.4.3 opgenomen regels over de landschappelijke inpassing voor de Klaverhoekseweg 3 en deze locatie Sonseweg, zo voldoende goed geborgd is in de regels.	De voorwaardelijke verplichting voor de borging van de landschappelijke inpassing (artikel 4.4.3) is herzien/aangescherpt. Met betrekking tot de landschappelijke inpassing voor de Klaverhoekseweg 3 heeft de initiatiefnemer de keuze gemaakt om deze locatie geen onderdeel meer te laten zijn van dit bestemmingsplan. De voorwaardelijke verplichting ziet daarom ook niet meer toe op de locatie Klaverhoekseweg 3.
e. In artikel 4.4.4, de regel over de voorwaardelijke verplichting, graag de oppervlakte van < 500 m2 verwijderen.	In artikel 4.4.4., de regel over de voorwaardelijke verplichting, is de oppervlakte van < 500 m2 verwijderd.
f. Het is voor beide locaties onduidelijk wat de toename aan verhard oppervlakte is. Graag middels een tabel de huidige- en toekomstige oppervlakte in kaart brengen ten aanzien van het dak, terreinverharding en onverhard terrein.	De locatie Klaverhoekseweg 3 maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan. Voor de locatie Sonseweg ongenummerd is in paragraaf 4.2.3 'Waterhuishouding' de huidige en toekomstige situatie verhard oppervlak van het dak, terreinverharding en onverhard terrein middels het opnemen van een tabel in kaart gebracht.

g. Het gemeentelijk (hemel)waterbeleid is niet genoemd in het plan. Dit graag uitleggen in relatie tot deze twee plannen.	Het waterbeleid van de gemeente is toegevoegd in paragraaf 4.2.3 van de toelichting onder de kopjes 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater' en 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan' in relatie tot de locatie Sonseweg ongenummerd. De locatie Klaverhoekseweg 3 is vervallen en maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan.
h. De perceeleigenaar is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het verwerken van regenwater dat op het eigen perceel valt, ingevolge artikel 3.5 Waterwet. Enkel wanneer dit niet mogelijk is, neemt de gemeente (via riolering) of het waterschap (via sloten en beken) deze verantwoordelijkheid over. In het kader van dit plan, graag de regenwatervoorzieningen op eigen terrein realiseren. Hiermee wordt tevens direct invulling gegeven aan het principe "elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt" uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap De Dommel. Wanneer het regenwater niet allemaal op het eigen perceel verwerkt wordt, dan graag in de plantoelichting onderbouwen waarom dat op niet of slechts gedeeltelijk haalbaar is.	Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om het hemelwater van 410 m2 verhard oppervlak binnen het plangebied te borgen. In deze fase is nog niet bekend welke infiltratievoorziening wordt toegepast. Om dit te borgen is in artikel 4.4.4. van de regels de 'Voorwaardelijke verplichting infiltratie' opgenomen.
i. Het is onduidelijk wat voor rioolstelsel aanwezig is. Op een eventuele drukriolering wil je geen schoon hemelwater hebben. Er is oppervlaktewater waarop de noodoverloop van de waterbergingsvoorziening naar toe zou kunnen gaan.	Afvoer via het bestaande rioleringsstelsel is uitgesloten. Om dit te borgen is in artikel 4.4.4 van de regels de 'Voorwaardelijke verplichting infiltratie' opgenomen.
j. Het waterdeel is te summier uitgewerkt. Graag uitleggen hoe water een goede plaats krijgt in dit bestemmingsplan. In de omgevingsvergunning zou de exacte nadere uitwerking nog verder uitgewerkt kunnen worden.	Paragraaf 4.2.3 'Waterhuishouding' van de toelichting van het bestemmingsplan is nader uitgewerkt, zodat het aspect water een goede plaats heeft in dit bestemmingsplan.