

Eindverslag vooroverleg concept-ontwerpbestemmingsplan Coudewater

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan 'Coudewater (landgoed en boszone)' toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas.

Provincie Noord-Brabant

1. Eén van de opmerkingen van de provincie is dat er nog geen sprake is van een uitgewerkt inrichtingsplan en afwegingskader bomen.

Reactie gemeente:

Voor de ecologische verbindingszone is inmiddels een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie en het waterschap. De gronden, waarop het inrichtingsplan van toepassing is, zijn voorzien van de bestemming Natuur. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels en de aanleg volgens dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingen Gemengd en Woongebied.

In de voorbereidingsfase was het idee om een afwegingskader voor de bestaande bomen binnen het plangebied op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. In de afgelopen periode is uitvoerig overleg geweest tussen de ontwikkelende partij, de gemeente en diverse belangenorganisaties. Er is besloten om een groot deel van het aanwezige bomenbestand onder de bescherming, die de Bomenverordening reeds biedt, te laten vallen. Omdat wordt gewerkt met een globale bestemming Woongebied met direct bouwrecht zijn de groeiplaatsen van monumentale en structuurbepalende bomen in het bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming. De opgenomen regeling ziet erop toe dat onder de boomkroon (inclusief extra groeiruimte van 1 m) geen werkzaamheden plaatsvinden die conditie en levensverwachting van de betreffende bomen aantasten. Dit houdt in dat op gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming niet mag worden gebouwd of grondwerkzaamheden mogen plaatsvinden. Met vergunning is het mogelijk hiervan af te wijken als is aangetoond dat geen sprake is van aantasting van de boom of de belangen van de ingreep aantoonbaar groter zijn dan die zijn gediend met het behoud van de boom.

De in het concept-ontwerpbestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Boom' is aangepast op de hiervoor beschreven beschermingswijze. Het verbod op het kappen van bomen is reeds opgenomen in de Bomenverordening en om die reden niet meer opgenomen in de aangepaste regeling.

Op het landgoed zijn 2.300 bomen geïnventariseerd. Dit zijn de bomen met een stamdiameter die varieert van 20 tot 150 cm. Daarnaast zijn er nog vele honderden bomen met een kleinere stamdiameter aanwezig. Niet al deze bomen vallen onder de hiervoor genoemde beschermingsregelingen. Dat neemt niet weg dat de ontwikkelende partij ook kleinere levensvatbare bomen wil behouden als basis voor het unieke woongebied. Bovendien is het belangrijk een goede variatie in leeftijdsopbouw te hebben om op het landgoed ook in de toekomst een volwaardig bomenbestand te behouden. Het is de bedoeling dat, als oudere bomen om welke reden dan ook verdwijnen, de middelbare bomen de monumentale functie gaan overnemen en de jongere bomen het reservoir vormen voor de monumenten in de nog verdere toekomst.

2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie verzoekt om de afspraken die in het kader van de structuurvisie Hooge Heide zijn gemaakt over de invulling van de kwaliteitsverbetering voor de woningbouwontwikkeling binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' (voorheen 'integratie stad – land') op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.5 van de toelichting zal kort worden ingegaan op de afspraken die zijn gemaakt over de kwaliteitsverbetering van het landschap voor de woningbouwontwikkeling binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar':

Wij constateren dat een kleine oppervlakte van de bestemming Woongebied buiten het Stedelijk gebied ligt. Het betreft de twee ontwikkelvelden ten noorden van de Peter de Gorterstraat, daar waar in de noordwesthoek van het plangebied (ook binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar') bouwmogelijkheden verdwijnen. De bestemming Maatschappelijk uit het geldende bestemmingsplan ter plaatse heeft een oppervlakte van 8.218 m² en mag voor 60% worden bebouwd tot een bouwhoogte van 15 meter. Van de twee nieuwe ontwikkelvelden (met de bestemming Woongebied) met een gezamenlijke oppervlakte van circa 12.400 m² mag maximaal 70% worden uitgegeven als bouw kavels en bijbehorende parkeervoorzieningen. Op elk bouwperceel is het bebouwbaar gedeelte beperkt door een maximale diepte voor hoofdgebouwen op te nemen van 10 meter en een maximum oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen van 75 m² per woning. De woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen. Het maximum toegestane bouwvolume ten noorden van de Peter de Gorterstraat wordt hiermee nagenoeg gehalveerd.

Daarnaast ligt een deel van de bestemming Woongebied rondom de begraafplaats en grenzend aan de golfbaan ten oosten van het plangebied binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Hier gaat het om een oppervlakte van 24.000 m² dat op grond van het nu geldende bestemmingsplan voor 45% mag worden bebouwd tot een bouwhoogte van 15 meter. Voor dit gebied is in de nieuwe bestemming Woongebied opgenomen dat voor maximaal 50% mag worden uitgegeven als bouw kavels en bijbehorende parkeervoorzieningen. Op elk bouwperceel is het bebouwbaar gedeelte beperkt door een maximale diepte voor hoofdgebouwen op te nemen en een maximum oppervlakte aan bebouwing per bouwperceel. De woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen en het beoogde appartementengebouw uit maximaal 4 bouwlagen. De afbeelding hieronder toont de beoogde invulling voor dit gedeelte van het plangebied. Ook hier staat vast dat het toegestane bouwvolume fors afneemt.



Tot slot wordt opgemerkt dat ook op delen van het plangebied binnen het Stedelijk gebied veel kwaliteitswinst wordt behaald door een forse beperking van de bouwmogelijkheden. Voorheen was daarvan ruim 172.000 m² voorzien van de bestemming Maatschappelijk, waarbinnen ruim 85.000 m² aan bebouwing was toegestaan. Een beperkt aantal monumentale en karakteristieke gebouwen (5.200 m²) blijft behouden en mag beperkt uitbreiden (± 650 m²). Daarnaast zijn mogelijkheden opgenomen voor de oprichting van nieuwe woningen, waarvoor op zorgvuldig bepaalde locaties de bestemming Woongebied is opgenomen. De totale oppervlakte van de bestemming Woongebied bedraagt 84.500 m², waarvan zo'n 50.000 m² onbebouwd (en openbaar toegankelijk) zal blijven.

Gelet op de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de visie Hooge Heide en de maatregelen die zijn en worden genomen voor de versterking van het kampenlandschap is voldoende invulling gegeven aan het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap, zowel binnen als buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Op landgoed Coudewater wordt veel bouwvolume ingeleverd en worden bestaande landschapselementen versterkt. Naast het behoud en de versterking van bestaande groenstructuren wordt aan de zuidzijde een ecologische verbindingszone ingericht (zie onder 4).

3. Omdat het concept ontwerpbestemmingsplan nog geen regeling bevat voor het bomenbestand kan niet worden beoordeeld of de groene karakteristiek is veiliggesteld en bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering.

Zie reactie onder 1.

De provincie wil graag weten of er inheemse bomen worden geplant, dat de bomen voldoende variëteit, biodiversiteit en ecologische waarde hebben en dat de een evenwichtige leeftijdsopbouw hebben. Daarnaast wil de provincie graag inzicht hebben in het sortiment van de andere beplantingselementen, de bosschages en hagen die worden aangeplant.

Reactie gemeente:

De positie van de nieuwe woningen wordt (binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan hiervoor biedt) zeer zorgvuldig bepaald maar onvermijdelijk moeten er ook bomen verdwijnen. Een klein aantal van de te verwijderen bomen kan worden verplant en andere bomen worden gecompenseerd. En meer dan dat: er worden veel meer bomen geplant dan dat er worden verwijderd. Met deze nieuwe bomen is het mogelijk een stap naar een duurzame toekomst te maken. De nieuwe bomen zijn de potentiële monumenten van de toekomst. Er wordt een nog evenwichtiger leeftijdsopbouw in het bomenbestand gecreëerd. Tegelijkertijd kan de biodiversiteit worden verhoogd en er kunnen bomen worden geplant die beter bestand zijn tegen klimaatverandering.

Op het landgoed worden veel nieuwe bomen geplant. Daarbij gaat het om het aanhelen van structuren als de Peter de Gorterstraat, historische lanen en Berlicumseweg; het maken van nieuwe structuren als een houtwal tussen de grote parkeervelden en een losse boomstructuur tussen Milla de Campen en de robuuste torens.

Maar het gaat ook om inheemse bomen in ecologische zones, evenals het planten van inheemse heesters om beschutting en voedsel te geven aan vogels, dassen en andere dieren. Het parklandschap van het landgoed leent zich verder om een grote variatie aan parkbomen aan te planten. De parkeerhoven krijgen een eigen identiteit door een omlijsting met fraai bloeiende soorten.

Allereerst is het doel om het landgoed tot ver in de toekomst te laten bestaan met een volwaardig bomenbestand. Het is daarom belangrijk een goede variatie in leeftijdsopbouw te hebben. Zodat als oudere bomen uit gaan vallen de middelbare bomen de monumentale functie gaan overnemen en de jongere bomen het reservoir vormen voor de monumenten in de nog verdere toekomst.

Het aanplanten van nieuwe bomen is dus nu, maar ook in de toekomst essentieel. Binnen dit hoofddoel is het van belang om de boomstructuren, die veelal van cultuurhistorisch belang zijn, te behouden en te versterken. Vervolgens is het belangrijk om de ecologische waarde van het unieke gebied te behouden en te versterken.

Ook biodiversiteit speelt een grote rol. Niet alleen om opkomende ziektes op te kunnen vangen, maar ook om zoveel mogelijk klimaatbestendigheid in te bouwen.

In het stedenbouwkundig plan zijn ongeveer 600 nieuwe bomen aangegeven. Dat is nog indicatief. In de nadere uitwerking kunnen er dat meer of minder worden.

4. Ecologische verbindingszone (EVZ)

De zone langs de Groote Wetering is gelegen binnen de aanduiding EVZ. Binnen deze aanduiding schrijft de provinciale omgevingsverordening voor dat een bestemmingsplan strekt tot verwezenlijking en het behoud en beheer van de EVZ. Het oprichten van bebouwing en het aanbrengen van oppervlakteverharding dienen te worden beperkt. Omdat het plangebied ligt binnen de aanduidingen stedelijk gebied en verstedelijking afweegbaar geldt een breedte van ten minste 50 meter. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan is deze zone opgedeeld in 25 meter waar niet mag worden gebouwd en 25 meter waarin met een zorgvuldige inpassing voor natuurbehoud wel mag worden gebouwd. De provincie stemt hier vooralsnog niet mee in, omdat de gehele zone van 50 meter zoekgebied is voor de verwezenlijking van de EVZ.

Uit het plan is niet te herleiden hoe de EVZ zich verhoudt tot de beoogde woningbouw is de tweede zone van 25 meter. Het plan staat op gespannen voet met de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.25 van de Interim omgevingsverordening (IOV).

Reactie gemeente:

Voor de ecologische verbindingszone is een inrichtingsplan opgesteld. Over de hele breedte van het plangebied van zuidwest- tot zuidoosthoek is de gemiddelde breedte van de ecologische verbindingszone 80 meter. De gronden, waarop het inrichtingsplan van toepassing is, zijn voorzien van de bestemming Natuur. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels en de aanleg volgens dit inrichtingsplan is juridisch geborgd.

In het inrichtingsplan wordt uitgebreid aandacht besteed aan de genoemde maten van 25 en 50 meter en de wijze waarop de woningen in de tweede zone van 25 meter met natuurbehoud op verantwoorde wijze worden ingepast. De ruime bestemming Woongebied zoals opgenomen in het concept-ontwerpbestemmingsplan is teruggebracht naar alleen de footprints van de beoogde bebouwing. De zeer beperkte bouwmogelijkheden binnen de EVZ worden ruimschoots gecompenseerd door een veel bredere natuurzone met poelen in het zuidwesten van het plangebied. Voor de beschermende soorten waarvoor de EVZ wordt aangelegd, das en kamsalamander, is niet de breedte van de zone van belang maar de inrichting. Voor een uitgebreide beschrijving hiervan wordt verwezen naar het inrichtingsplan.

Wij wijzen er ook in relatie tot de EVZ op dat met de ontwikkeling van Landgoed Coudewater de ruime bouwmogelijkheden die het nu geldende bestemmingsplan biedt langs de Groote Wetering in de bedoelde 50 meter zone worden verwijderd en er een uniek woongebied wordt ontwikkeld. Er wordt gebruik gemaakt van de kwaliteiten van het landgoed waarbij beperkt mogelijkheden worden geboden om te wonen in de natuur. De inrichting van de zone langs de Groote wetering is primair gericht op het creëren van leefgebied voor aanwezige beschermde diersoorten. De woningen zijn 'te gast'.

5. Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Delen in de zuidwesthoek van het plangebied zijn niet geheel in overeenstemming met de NNB-aanduiding op de kaart van de IOV. Daarnaast is binnen de natuurbestemming de aanduiding

'tuin' opgenomen. De provincie mist een onderbouwing waarom het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de IOV.

Reactie gemeente:

De aanduiding NNB in de IOV ligt grotendeels over een kavel dat in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming heeft en een deel over de bestemming Water die is opgenomen voor de aan dit kavel grenzende A-watergang. Overleg met de provincie heeft uitgewezen dat sprake is van een kennelijke kaartfout. De provincie heeft verzocht aan te geven welke delen van het NNB kunnen worden gehandhaafd. Voor het onterecht aangewezen deel is in het ontwerpbestemmingsplan een herbegrenzingsverzoek opgenomen. Deze gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – in Interim Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant'.

Het betreft het woonperceel Berlicumseweg 13. Uit veldonderzoek is gebleken dat voor een deel van de tuin de NNB-aanduiding kan worden gehandhaafd. Voor het deel dat in eigendom is en blijft bij het woonhuis, is de bestemming Natuur met aanduiding 'tuin' opgenomen. Een klein gedeelte is opnieuw voorzien van de bestemming Wonen. Het gaat daarbij uitsluitend om het hoofdgebouw en 4 meter uitbreidingsruimte voor éénlaags uitbouwen aan de achterzijde. Voor het overige deel van het perceel is de bestemming Groen met aanduiding 'tuin' opgenomen. Bestaande bijgebouwen en verharding zijn daarbinnen toegestaan. Nieuwe bijgebouwen en verharding zijn vergunningplichtig.

6. Behoud en herstel watersystemen

Het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling voor het behoud en herstel watersystemen, hetgeen strijdig is met artikel 3.27 van de IOV. De provincie verzoekt dit alsnog te doen.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming van het behoud en herstel watersystemen. Voor het gebied, dat hiervoor is aangeduid in de IOV, is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'milieuzone – behoud en herstel watersystemen' opgenomen.

7. Attentiezone waterhuishouding

Het bestemmingsplan voorziet niet in een regeling die strekt tot de bescherming van de waterhuishouding en functies en activiteiten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen NNB. De provincie verzoekt dit alsnog te doen omdat dit strijdig is met artikel 3.26 van de IOV.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming van de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuurnetwerk. Voor het gebied, dat hiervoor is aangeduid in de IOV, is op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone – attentiezone waterhuishouding' opgenomen. Voor de delen met de bestemming Water (voor de A-watergang) waarvoor ook het herbegrenzingsverzoek zoals genoemd onder 5 van toepassing is, is deze aanduiding niet opgenomen.

8. Cultuurhistorie

De provincie merkt op dat er alleen aandacht is besteed aan de monumentale objecten. In hoofdstuk 6 staat niets vermeld over de historische tuin en het park, de historische structuren en lijnen en andere objecten en gebieden en vraagt om ook hier aandacht aan te schenken.

Reactie gemeente:

De betreffende paragraaf is aangevuld met een algemene beschrijving van het landgoed.

9. Regels

Na realisatie van de EVZ zijn de bepalingen uit de IOV voor NNB van toepassing. De provincie dringt erop aan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de EVZ te wijzigen in NNB.

Reactie gemeente:

Wij vermoeden dat bedoeld wordt een wijzigingsbevoegdheid van bestemmingen binnen de aanduiding EVZ naar de bestemming Natuur. In het bestemmingsplan zijn de gronden die worden ingericht als EVZ voorzien van de bestemming Natuur. Een wijzigingsbevoegdheid is daarom niet opgenomen.

Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels en de aanleg volgens dit inrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingen Gemengd en Woongebied.

10. In de regels van de bestemming Woongebied zijn bepalingen opgenomen verbonden aan de aanduiding EVZ. Deze aanduiding is echter niet opgenomen op de verbeelding binnen de bestemming Woongebied.

Reactie gemeente:

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden die worden ingericht als EVZ voorzien van de bestemming Natuur. De vermelding van de aanduiding EVZ in de regels is verwijderd.

11. In artikel 9.4.1 wordt verwezen naar artikel 9.2.2 onder h, maar deze bestaat niet.

Reactie gemeente:

De verwijzing had betrekking op het afwegingskader bomen. Omdat nu een dubbelbestemming is opgenomen is de verwijzing niet meer relevant. De regels zijn aangepast.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft gereageerd op de waterparagraaf die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. De inhoudelijke opmerkingen zijn hierna opgenomen en van een reactie voorzien. Tekstuele opmerkingen zijn verwerkt in de waterparagraaf die is opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan

- Zijn er binnen de 'waternaanduidingen' zoals profiel van vrije ruimte, beschermingszone kering en watergang (afbeelding 6 in de waterparagraaf) ontwikkelingen gepland? Deze zijn o.b.v. de Keur watervergunningplichtig en ziet het waterschap graag terug in de waterparagraaf. Ook bruggen zijn watervergunningplichtig.

Reactie gemeente:

Binnen de genoemde aanduidingen vinden vooralsnog geen ontwikkelingen plaats. De bruggen zoals aangeduid op afbeelding 6 zijn bestaande bruggen. Binnen het plangebied zijn vooralsnog geen nieuwe bruggen voorzien. Mocht dit in de toekomst toch aan de orde zijn, zal hiervoor in overleg worden getreden met het waterschap. De waterparagraaf is op dit punt aangevuld.

- Het waterschap verzoekt meer duidelijkheid te geven over welk rioleringsstelsel in de huidige situatie aanwezig is.

Reactie gemeente:

Ter plaatse is momenteel een gemengd stelsel aanwezig in eigen beheer. De waterparagraaf is op dit punt aangevuld.

- Het waterschap verzoekt de bebouwingsvrije zone langs de riooltransportleidingen zoals opgenomen op afbeelding 8 te voorzien van een dubbelbestemming.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan is voor deze leidingen de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' opgenomen.

- In de waterparagraaf wordt het rioolgemaal tussen de Loofert en de Wetering benoemd. Het waterschap wijst erop dat binnen een afstand van 30 meter geen nieuwe woonfuncties zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

Binnen de genoemde afstand van 30 meter is één bestemmingsvlak Gemengd aanwezig. Voor dit bestemmingsvlak is de aanduiding 'wonen uitgesloten' opgenomen waarvoor in de regels is bepaald dat een woonfunctie niet is toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee onder voorwaarden een woonfunctie kan worden toegelaten. Voordat een beslissing wordt genomen over een verzoek om af te wijken wordt het waterschap om advies gevraagd.

- Op pagina 16 staat dat grasstenen worden beschouwd als onverhard. Vanuit de Keur is dit niet helemaal juist. Halfverharding mag alleen als onverhard worden beschouwd als er sprake is van infiltratie ter plaatse. Als oppervlaktes aan halfverharding worden aangesloten op een kolk of nabij watergang liggen, dient de oppervlakte te worden beschouwd als verhard. Deze nuance ziet het waterschap graag terug in de waterparagraaf.

Reactie gemeente:

In de waterparagraaf is aanvullende informatie opgenomen over de halfverharding. Binnen het plangebied is een goede infiltratie in de bodem te verwachten op basis van de bodemsamenstelling en de grondwaterstand. Als halfverharde oppervlaktes zijn aangesloten op een kolk of watergang, worden deze beschouwd als verhard. Vanwege de goede infiltratiemogelijkheden is dit niet het uitgangspunt.

- Op pagina 17 staat dat ervoor de tuinen van wordt uitgegaan dat het water van verharding op eigen perceel wordt verwerkt. Hoe wordt dit in het bestemmingsplan geborgd?

Reactie gemeente:

De gemeente heeft in maart 2021 de Verordening Bomen, Water en Groen 's-Hertogenbosch 2021 vastgesteld. In artikel 4.15 is een verbod op het lozen van hemelwater opgenomen. Het is verboden om bij het realiseren van nieuwe verharding of het vernieuwen van bestaande verharding hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. Perceeleigenaren hebben de verplichting hemelwater op eigen terrein te verwerken. Hiervoor zijn gerichte voorwaarden opgenomen. Elk bouwplan wordt getoetst aan deze verordening. Een regeling in het bestemmingsplan om te borgen dat water van verharding op eigen perceel is om deze reden niet opgenomen.

- Op basis van de Keur is bij de afkoppeling van een verhard oppervlak van meer dan 1 hectare een watervergunning noodzakelijk en dient een waterhuishoudkundig onderzoek te worden opgesteld.

Reactie gemeente:

Het is bekend dat bij het afkoppelen van verhard oppervlak groter dan 1 hectare een waterhuishoudkundig plan moet worden opgesteld. Omdat het waterhuishoudkundig plan pas wordt opgesteld bij de nadere uitwerking, is dit niet van invloed op het bestemmingsplan.

- Het waterschap verzoekt de A-watergangen te bestemmen als Water.

Reactie gemeente:

De A-watergangen zijn in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van de bestemming Water.

- Er is een huidig NBW knelpunt. In de uitwerkingsfase zal aan de hand van een hydrologische berekening moeten blijken waar de noodoverstortvoorziening het beste geplaatst kan worden.

Reactie gemeente:

Deze opmerking is niet van belang voor de waterparagraaf bij het bestemmingsplan. In de uitwerkingsfase zal hierover in overleg worden getreden met het waterschap.

- Op pagina 20 is aangegeven dat wijzigingen aan het rioolstelsel en de toename van de hoeveelheid afvalwater in de verdere planuitwerking in overleg met het bevoegd gezag worden vastgelegd. Het waterschap geeft aan dat bij het opstellen van het benodigde waterhuishoudkundig onderzoek moet worden gekeken naar de afvoer van afvalwater en de afkoppeling van de te handhaven gebouwen.

Reactie gemeente:

Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen en gedeeld met de ontwikkelende partij. Deze onderdelen zullen worden meegenomen in het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan

- Ook vraagt het waterschap zich af hoe zich dit verhoudt tot de oude vergunning Wet verontreiniging oppervlaktewater.

In het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan zal hier aandacht aan worden besteed. De vergunningverlening of aanpassing daarvan vindt in nauw overleg met het waterschap plaats.

- Het is gewenst dat de afvalwaterstromen en het gescheiden stelsel inzichtelijk worden gemaakt.

De waterparagraaf is op dit punt aangevuld. Een nadere uitwerking van de toekomstige situatie zal plaatsvinden bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan.

- Het waterschap vraagt of de huidige wegen ook zijn aangesloten op het afvalwaterstelsel?

De bestaande wegen zijn niet aangesloten op het aanwezige gemengde rioolstelsel.

- Tot slot vraagt het waterschap wie al deze leidingen en gemalen in beheer neemt?

Er komt een vereniging van eigenaren, die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van het openbare gebied en het rioleringsstelsel.