

Nota van zienswijzen en amts halve aanpassingen bestemmingsplan ‘Buitengebied De Voorste Stroom, 9^e herziening (Zandstraat 13)’

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied De Voorste Stroom, 9e herziening (Zandstraat 13)’ heeft van maandag 18 december 2023 tot en met maandag 29 januari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, door de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. De zienswijzen zijn gedurende de inzage termijn ingediend en zijn zodoende ontvankelijk. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden.

Ook enkele aanpassingen die amts halve worden gemaakt, worden in dit document toegelicht.

Zienswijze 1 – Provincie Noord-Brabant

Aangegeven wordt dat ingestemd kan worden met het plan, maar dat er nog enkele opmerkingen zijn.

1.1	<i>Bouwtitel ruimte voor ruimte</i>	Op grond van artikel 3.70 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) moet voor vaststelling van het bestemmingsplan een ruimte voor ruimte titel zijn aangekocht.
	<i>Reactie gemeente</i>	De ruimte voor ruimte titel is inmiddels aangekocht. Hier is, vanwege de kosten van de titel, mee gewacht tot na de ontwerp fase, zodat er voor de initiatiefnemer meer inzicht is over de haalbaarheid van het plan.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Het aankoopbewijs van de bouwtitel wordt toegevoegd aan de bijlagen van de plantoelichting.
1.2	<i>Bescherming van de cultuurhistorische waarden</i>	De cultuurhistorische waarden van het gebied worden niet in de planregels beschermd.
	<i>Reactie gemeente</i>	De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied zijn aangeduid op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. In de planregels van de hoofdbestemmingen worden regels opgenomen ter bescherming van deze waarden. Slechts bij omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het verbod activiteiten te verrichten die deze waarden aan zouden kunnen tasten.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Een aanlegvergunning voor bescherming van landschappelijke cultuurhistorische waarden wordt opgenomen in de planregels van de hoofdbestemmingen, hiervoor wordt ook een bijpassende aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Zienswijze 2 – Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft een aantal kleine opmerkingen op het plan. In eerste instantie is verzocht of de beoogde aanpassingen amts halve opgepakt konden worden. Zorgvuldigheidshalve is het verzoek als zienswijze ingeboekt.

2.1	<i>Watersysteem in relatie tot woningen</i>	In de waterparagraaf wordt vrij beperkt ingegaan op het watersysteem in relatie tot de woningen. Verzocht wordt enige informatie toe te voegen over: De grondwaterstanden, een inschatting van de toename van de bebouwing en een inschatting van de realisatie van hemelwaterberging.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de toelichting komt exacte grondwaterstand, exacte omvang van de toename van bebouwing en de inschatting van hemelwaterberging inderdaad beperkt aan bod. De wijze van hemelwaterberging is nog niet bekend en er zijn meerdere mogelijkheden voor. Daarom is deze inschatting niet in beeld gebracht. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels

		is uitvoering hiervan echter verzekerd. In de plantoelichting vullen wij de gegevens met betrekking tot de grondwaterstand en de omvang van de toe te voegen bebouwing nader aan.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Informatie over de hoogte van de grondwaterstand en de toename van bebouwing wordt opgenomen in de plantoelichting.
2.2	<i>Berging bij meer dan 500m²</i>	Bij een toename van verhard oppervlak meer dan 500m ² is een berging op grond van de keur of waterschapsverordening vereist.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het bestaand verhard oppervlak neemt niet met meer dan 500m ² toe. Mocht hier wel sprake van zijn (als ook de bestaande herbouwde woning verrekend wordt) dan is via het traject van vergunningverlening waterberging geborgd.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.3	<i>Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging</i>	De voorwaardelijke verplichting verwijst naar een aanduiding op de verbeelding, die gebaseerd is op een gebiedsaanduiding in het paraplubestemmingsplan waterberging en grondwaterbescherming, met de daarin opgenomen regels. Dit plan is ten tijde van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan Zandstraat 13 nog niet vastgesteld. Gevraagd wordt of het beter is om de voorgaande regels voor bescherming van waterbelangen op te nemen.
	<i>Reactie gemeente</i>	Inmiddels is het paraplubestemmingsplan waterberging en grondwaterbescherming vastgesteld en onherroepelijk. De verwijzing in de voorwaardelijke verplichting van de planregels en de bijbehorende regeling is daarmee correct, omdat deze aansluit op de gemeentebreed gehanteerde regels.
	<i>Conclusie</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Amtshalve aanpassingen

Regels:

- Enkele kleine tekstuele correcties worden doorgevoerd, bijvoorbeeld een verkeerde verwijzing, spelfouten, verwijzing naar de juiste versie imro-code.
- Aan artikel 5.2.2 lid c wordt een hellingshoek (25° - 45°) toegevoegd, zodat hiermee geborgd is dat de kappen op de woningen ook voldoende omvang hebben.
- 5.2.7 lid b wordt geactualiseerd, waarbij ‘gedurende de planperiode’ wordt verwijderd.
- In 5.2.8 wordt de voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inrichting verduidelijkt, er wordt toegevoegd dat een omgevingsvergunning niet kan worden verleend (als de landschappelijke inpassing niet wordt gerealiseerd).
- In artikel 5.3.3 wordt de voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan het gebruik van de woningen, zodanig gewijzigd deze alleen gekoppeld wordt aan de woning ter plaatse van de vroegere bedrijfswoning. Voor de ruimte voor ruimte woning is namelijk kwaliteitsverbetering geborgd via de aankoop van de titel. De voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan de bouw van de woningen, blijft wel gekoppeld aan beide woningen. De nieuw aan te leggen beplanting ter plaatse van de ruimte voor ruimte woning is namelijk beperkt van omvang en hierdoor wordt een goede uitgangssituatie bij vergunningverlening geborgd.

Verbeelding:

- Een aanduiding die gekoppeld kan worden aan de voorwaardelijke verplichting voor gebruik wordt toegevoegd op de plek van de voormalige bedrijfswoning (zie uitleg onder de kop ‘regels’).

Toelichting:

- Enkele kleine tekstuele correcties worden doorgevoerd, bijvoorbeeld een verkeerde verwijzing, spelfouten, verwijzing naar de juiste versie imro-code.

- Paragraaf 8.4 (Zienswijzen) wordt aangevuld. Hier wordt het aantal ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan vermeld, wordt er kort inhoudelijk op ingegaan en wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en Staat van wijzigingen in de bijlagen bij de toelichting.

Bijlagen bij de regels:

- In bijlage 1 wordt het ontwerpbesluit hogere waarden vervangen door het besluit hogere waarden. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit.

Bijlagen bij de toelichting:

- De Nota van zienswijzen wordt toegevoegd aan de bijlagen.
- De Staat van wijzigingen wordt toegevoegd aan de bijlagen.