



NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN
NSW LANDGOED DE
GROENSCHHE HOEVEN,
HERZIENING 2022'

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid
Datum	februari 2023
Status	concept

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022' gedurende zes weken, van 15 december 2022 tot en met 15 januari 2023, ter inzage gelegen.

Van de terinzagelegging is vooraf kennisgeving gedaan door:

- a. een bekendmaking in het op 14 december 2022 verschenen elektronisch Gemeenteblad alsmede;
- b. kennisgeving langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- c. en op de gebruikelijke wijze ter inzage bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Ontvankelijkheid.

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. Er is op het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze ingediend, per brief op 10 januari 2023. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze.

In deze nota is de zienswijze samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

Leeswijzer

Deel I van deze nota behandelt de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. In deel II worden ambtshalve wijzigingen besproken.

DEEL I

ZIENSWIJZEN

1. Zienswijze Waterschap De Dommel

- 1.1 Het waterschap geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van het landgoed, maar wijst op de vooroverlegreactie van 1 december 2022 welke niet verwerkt is in het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap vraagt om de opmerkingen die in het kader van het vooroverleg zijn gemaakt op de plantoelichting en de regels alsnog te verwerken.

Onder 1.2 t/m 1.8 worden de inhoudelijke opmerkingen besproken. In de beantwoording wordt aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

- 1.2 *In de waterparagraaf van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een grondwaterstand van 3,30 m +NAP, circa 1,3 meter onder maaiveld. Dit is dieper dan te verwachten op basis van de modelgegevens die het waterschap voor het opstellen van het plan heeft aangeleverd. Het waterschap vraagt om de gehanteerde grondwaterstand kort te onderbouwen en aan te geven op welke wijze de gegevens van het waterschap hierin zijn gebruikt.*

Beantwoording

De gehanteerde grondwaterstand is op basis van ‘expert judgement’ tot stand gekomen tijdens een overleg tussen initiatiefnemer, de gemeente Vught en Waterschap De Dommel. Dit in het kader van het op 17 december 2015 vastgestelde bestemmingsplan ‘NSW Landgoed De Groensche Hoeven’. Gekeken is naar het gemaal Beukenhorst, waar het water van de leggerwatergang (E37) door het noordelijk deel van het plangebied in oostelijke richting naartoe stroomt. Het peil van het gemaal slaat aan bij 3,40 m +NAP en slaat af bij 3,20 m +NAP. Hieruit is door de betrokken deskundigen geconcludeerd dat het grondwaterpeil in het plangebied hiertussen moet liggen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van bovenstaande de gehanteerde grondwaterstand onderbouwd.

- 1.3 *In het plangebied liggen enkele B-watgangen. Deze liggen haaks op de aan te leggen geluidswal. Het waterschap vraagt om in de waterparagraaf te beschrijven welk effect het plan, concreet de aanleg van de geluidswal, heeft op deze watgangen en hoe de waterafvoer gegarandeerd blijft.*

Beantwoording

De gemeente Vught, waterschap De Dommel, ProRail en initiatiefnemer trekken gezamenlijk op in de planvorming voor de realisatie van de waterplas en de geluidswal. Op dit moment zijn genoemde partijen nog met elkaar in gesprek over de precieze uitwerking en over de te treffen maatregelen.

Uitgangspunt is dat de waterafvoer in ieder geval gegarandeerd blijft.

Voor de beantwoording van de zienswijze is afstemming gezocht met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat met een verwijzing naar de nog lopende gesprekken tussen genoemde partijen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan kan worden volstaan.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast. In paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt kort verwezen naar de nog lopende gesprekken, de betrokken partijen en de inhoud van de gesprekken.

- 1.4 *Voor aanpassingen aan het watersysteem, zoals het dempen van de B-watergangen en het overkluizen van A-watergangen, is een watervergunning nodig. Het waterschap vraagt om in de waterparagraaf te benoemen voor welke activiteiten een watervergunning nodig is.*

Beantwoording

Ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied wordt één watergang “gedempt”, ter plaatse van de toekomstige grondwal. Ter vervanging wordt een duiker (1,80 x 1,00 m) aangebracht. Verder worden er twee verbindingen aangebracht om de nieuw te graven waterplas te voorzien van water. Het waterpeil wordt gestuurd door middel van beweegbare stuwen. Gelet op de genoemde ingrepen, is voor de volgende activiteiten een watervergunning vereist:

- Dempen of graven;
- Dam met duiker aanleggen, verleggen of verwijderen;
- Bouwen of verharding aanbrengen of afkoppelen;
- Andere of gecombineerde activiteit(en) (t.b.v. het aanbrengen van de stuw).

Het bestemmingsplan wordt aangepast. In paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting worden bovengenoemde activiteiten beschreven en wordt aangegeven waarvoor een watervergunning benodigd is.

- 1.5 *De waterparagraaf gaat niet in op het beheer en het onderhoud van de waterplas en de verbindingen van de plas met het oppervlaktewatersysteem. Dit is wel belangrijk voor het functioneren van de waterplas als berging. Het waterschap vraagt om de verantwoordelijkheden ten aanzien van beheer en onderhoud in de waterparagraaf van het bestemmingsplan te beschrijven.*

Beantwoording

Over het beheer en onderhoud wordt, net als over de precieze uitwerking en te treffen maatregelen rondom de realisatie van de geluidswal, door de betrokken partijen (de gemeente Vught, waterschap De Dommel, ProRail en initiatiefnemer) op dit moment nog gesproken. Afspraken hieromtrent zijn op dit moment nog niet vastgelegd.

Met Waterschap De Dommel is voor de beantwoording van de zienswijze afstemming gezocht. Het waterschap heeft ook voor dit onderdeel van hun

zienswijze aangegeven dat met een verwijzing naar de nog lopende gesprekken in de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan kan worden volstaan.

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze. Net als bij punt 1.3 wordt in paragraaf 4.2.3 een verwijzing naar de gesprekken, de betrokken partijen en de inhoud van de gesprekken opgenomen.

- 1.6 *Het waterschap vraagt om bij de beschrijving van de waterplas in de waterparagraaf het Convenant Klimaatadaptatie-opgave PHS Vught en N65 Vught-Haaren concreet te benoemen en een verwijzing naar het convenant in het bestemmingsplan op te nemen. De aanleg van de waterplas binnen het plangebied (Landgoed De Groensche Hoeven) is één van de concrete maatregelen die in het convenant zijn opgenomen.*

Beantwoording

In paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting wordt het Convenant Klimaatadaptatie-opgave PHS Vught en N65 Vught-Haaren expliciet opgenomen, met een verwijzing naar het convenant op <https://zoek.officiëlebezoekingen.nl/stcrt-2020-30508.html>, en wordt toegelicht dat de aanleg van de waterplas één van de concrete maatregelen betreft uit het convenant.

- 1.7 *In artikel 7.1 van de planregels, binnen de bestemming Water, is opgenomen dat de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - leggerwaterloop' betrekking heeft op een waterloop van het waterschap. De A-watgang in het plangebied is echter niet in eigendom van het waterschap. Voorgesteld wordt om de volgende beschrijving op te nemen: "een waterloop die is opgenomen in de Legger van het waterschap".*

Beantwoording

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De beschrijving opgenomen in artikel 7.1, onder e, van de planregels wordt als volgt gewijzigd: "ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - leggerwaterloop': een waterloop die is opgenomen in de Legger van het waterschap".

- 1.8 *De planregels bevatten geen voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging. Het waterschap vraagt om te overwegen om deze toch op te nemen.*

Beantwoording

Een voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging wordt in artikel 8 van de planregels toegevoegd, wetende dat de te realiseren waterplas voldoende retentiecapaciteit heeft om het hemelwater afkomstig van de woningen (en verharding op de percelen) te bergen en dat de aanleg van de waterplas eerder plaatsvindt dan de realisatie van de woningen.

In artikel 8 van de planregels wordt de volgende bepaling toegevoegd:
"Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, waarbij sprake is van een toename van het verhard oppervlak, wordt pas verleend als is voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging. Daarvan is sprake als compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: "benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06".

DEEL II

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

2. Stikstofberekening

- 2.1 In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak nog een berekening ten aanzien van stikstofdepositie in de aanlegfase, omdat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de nieuwe AERIUS-rekentool nog niet beschikbaar was. Omdat een aanzienlijke toename van de stikstofdepositie, mede vanwege de aard van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, niet waarschijnlijk werd geacht is het ontwerpbestemmingsplan vooruitlopend op de nieuwe rekentool ter inzage gelegd. Dit op voorwaarde dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan het onderdeel stikstofdepositie, met berekening, in de toelichting van het bestemmingsplan zou worden onderbouwd.

In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van de AERIUS-berekening onderbouwd dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase, geen belangrijke gevolgen heeft voor beschermde Natura 2000-gebieden.

Het stikstofonderzoek (AERIUS-berekening) wordt ook als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.