

Nota vooroverleg

Samenvatting en beantwoording

Bestemmingsplan 'Havendijk Kom Noord, Oudenbosch'

Vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.1655.BP1025-A001

In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Havendijk Kom Noord, Oudenbosch' aan de volgende instanties voorgelegd: provincie Noord Brabant, Gasunie, Brandweer Midden en West Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen voor inspraak.

Vooroverlegreacties

1. Waterschap Brabantse Delta

In het door het Waterschap Brabantse Delta gegeven wateradvies van 11 november 2022 wordt verzocht toe te lichten hoe het hemelwater naar de retentievoorziening wordt gebracht. Het Waterschap vraagt op dit onderdeel een tekstuele verduidelijking.

Reactie Gemeente Halderberge

In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat voor de waterberging van hemelwater gebruik wordt gemaakt van de nieuw gerealiseerde retentievoorziening aan de noordzijde van de Strijmondlaan in Oudenbosch. De ontwikkellocatie voor het gebied Havendijk Kom Noord maakte mede onderdeel uit van het oorspronkelijke onderzoek en ontwerp van de genoemde retentievoorziening. Overtollig regenwater kan via de regenwaterriolering hier naartoe worden afgevoerd.

De regenwaterriolering sluit vanuit de ontwikkellocaties aan op de overige regenwaterriolering in het gebied Havendijk Kom Noord. Deze regenwaterriolering is zodanig uitgelegd dat het regenwater wordt afgevoerd via de retentie-voorziening. Op die manier sluiten de ontwikkellocaties hier bij aan en maken zij eveneens gebruik van de retentievoorziening.

2. Provincie Noord-Brabant

a. Woonsfeer deelgebied 5

Voor het westelijke woongebied (deelgebied 5) is in de visie aangegeven "te transformeren naar woningbouw, sfeer bebouwingslint". De sfeer lintstructuur komt weinig terug in voorliggend plan. Van de 8 woningen worden er 5 geprojecteerd rondom een pleintje of erf. Dit wijkt nogal af van het lint en is ruimer van omvang dan te verwachten bij lintsfeer.

De Provincie verzoekt de documenten, nader op elkaar af te stemmen zodat het verkavelingsplan in figuur 2.2, de landschappelijke inpassing en het kaartbeeld in de Gebiedsvisie (Beeldkwaliteitsplan) met elkaar in overeenstemming zijn. Tevens verzoeken wij aan te geven of de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen is overwogen.

Reactie Gemeente Halderberge

Het verkavelingsplan voor deelgebied 5 is hierop aangepast. In de gebiedsvisie Havendijk Kom Noord, Oudenbosch is de keuze in woontypologieën gemotiveerd.

b. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het concrete landschappelijke inpassingsplan voor het bestemmingsplan ontbreekt bij de Bijlagen van de planregels. De investering van 1% van de gronduitgifte dient buiten het bestaand en het nieuw te begrenzen bestaand stedelijk gebied geïnvesteerd te worden. Met de uitwerking en onderbouwing van het bestemmingsplan dient hier rekening mee te worden houden.

Reactie Gemeente Halderberge

Het landschappelijk inpassingsplan en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast.

c. Planregels

In artikel 7 (woongebied 2) ontbreekt de voorwaardelijke bepaling voor de ontwikkeling van woongebied 2. Er geldt hier de eis van kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van landschappelijke inpassing, omdat dit deel woongebied 2 ook buiten het begrensde bestaand stedelijk gebied ligt.

Reactie Gemeente Halderberge

Woongebied ligt conform de provinciale Interim omgevingsvergunning buiten begrensde bestaand stedelijk gebied. De opmerking van de Provincie is terecht. De regels van het bestemmingsplan worden hierop aangepast. Tevens brengt dit een wijziging mee in de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

d. Plantoelichting

Op blz. 16 van de Toelichting wordt geconcludeerd 'Het gedeelte waar een fysieke wijziging plaatsvindt van functie en bebouwing is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Ter plaatse van de begraafplaats vindt enkel een herstructurering plaats van de bestaande situatie'. Deze conclusie op blz. 16 van de Toelichting klopt niet. Deelgebied 4 en 5 zijn gelegen in gebied met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. En deelgebied 3 is gelegen in stedelijk gebied. De tekst van de toelichting zou in dit opzicht consistent moeten zijn.

Reactie Gemeente Halderberge

De plantoelichting is op dit onderdeel aangepast.

Vooroverlegreacties

Bovenstaand zijn de ontvangen vooroverlegreacties samengevat weergegeven. Procedure is opgestart, er is sprake van een omgevingsdialoog, er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening, het planvoornemen is gemotiveerd in de vorm van het ontwerpbestemmingsplan met onderzoeken. Het plan behoeft geen ambtshalve wijziging.

Conclusie

De vooroverlegreacties leiden tot tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie worden op het onderdeel landschappelijke inpassing en de verkaveling van woongebied 2 (deelgebied 5) de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.