

CONCEPT NOTA VAN VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN 'T STEPKE TE BUDEL

Het concept ontwerp bestemmingsplan 't Stepke te Budel is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden naar de vooroverlegpartners. Er is door vier instanties gereageerd.

Onderstaande instanties hebben een reactie ingediend. De verschillende ontvangen reacties zijn samengevat. Elke reactie is van een beantwoording voorzien en er is aangegeven in hoeverre de reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Provincie Noord-Brabant, directie ROH
2. Waterschap De Dommel, stroomgebied Boven-Dommel
3. VROM Inspectie, Regio Zuid
4. BrabantWater

1. Provincie Noord-Brabant, directie ROH

Bij brief van 28 juli 2010 heeft de provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op het concept ontwerp bestemmingsplan.

Inhoud reactie:

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan geen inzicht geeft in de mogelijkheden van inbreiding in het 'bestaand stedelijk gebied' en geeft aan dat de ontwikkeling in dit bestemmingsplan wordt gezien als het toevoegen van woningen in het buitengebied. Dit omdat er volgens de begripsbepalingen van de Verordening Ruimte fase 1 geen sprake is van een planmatige uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Om deze reden dient voldaan te zijn aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals bepaald in artikel 1.2.1 van de Verordening Ruimte fase 2. Ook dient te worden voldaan aan de vereiste voor kwaliteitsverbetering zoals bepaald in artikel 1.2.2 van de Verordening Ruimte fase 2. Het bestemmingsplan biedt hier geen duidelijkheid over.

Reactie gemeente:

Rechtskracht Verordening Ruimte fase 1

Vermeld wordt dat de Verordening Ruimte Fase 2 en de Structuurvisie zich op dit moment in een ontwerp stadium bevinden. Slechts de Verordening Ruimte fase 1 heeft op dit moment rechtskracht. De onderhavige ontwikkeling zal dan ook worden getoetst aan het vastgestelde beleid in de Verordening Ruimte fase 1.

Bestaand stedelijk gebied in plaats van zoekgebied

Volgens de kaart bij de Verordening Ruimte Fase 1 is de planlocatie gelegen in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Verwezen wordt echter naar de door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant reeds verleende verklaring van geen bezwaar (nr PM.) en naar de reeds verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO voor de bouw van 5 woningen op onderhavig plangebied (nr PM).

Hoewel de woningen nog niet daadwerkelijk zijn gerealiseerd, is er gezien de verleende vrijstelling voor de Wet ruimtelijke ordening reeds sprake van een bestaande situatie (woongebied). Daarmee is er ook sprake van bestaand stedelijk gebied. Op de kaartlaag 'bestaand stedelijk gebied' bij de Verordening Ruimte Fase 1 is de begrenzing van dit bestaand stedelijk gebied echter niet aangepast aan de reeds verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO.

Omdat gezien de verleende vrijstelling sprake is van bestaand stedelijk gebied en niet van een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zou uitgegaan moet worden van de beleidslijnen zoals bepaald in artikel 2.1.3 en 2.1.6 van de Verordening Ruimte fase 1, en niet van paragraaf 3.8 en artikel 2.1 en 1.2.2 van de Verordening Ruimte fase 2.

Toets aan verordening Ruimte fase 1

In artikel 2.1.3 van de Verordening Ruimte fase 1 is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan indien de reeds verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO in ogenschouw wordt genomen.

In artikel 2.1.6 van de Verordening Ruimte fase 1 is bepaald dat in de toelichting dient te worden gemotiveerd dat de nieuwbouw past in de woningbouwafspraken die gemaakt zijn in het regionaal planningoverleg en in relatie tot de harde plancapaciteit voor woningbouw. In de toelichting bij het bestemmingsplan zal hier een onderbouwing voor worden gegeven.

Begrip 'Stedelijke ontwikkeling'

Voor wat betreft het voldoen aan de begripsbepaling van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt vermeld dat in de begripsbepalingen van artikel 2.1.1 van de Verordening Ruimte Fase 1 is bepaald dat onder een 'stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan: nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van functies.

Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' is te zien dat onderhavige ontwikkeling plaats vindt aan de rand van het woongebied van Budel. Zowel aan de westzijde als zuidzijde is reeds een woonfunctie aanwezig, gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'. Daarnaast is direct ten oosten van de planlocatie ook een burgerwoning gelegen. De onderhavige rode ontwikkeling vindt hiermee plaats aansluitend aan een reeds aanwezige ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Door de bouw van de woningen wordt de samenhang van de omliggende woonfunctie versterkt. Hiermee is er wel sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bepaald in artikel 2.1.1 sub b van de Verordening Ruimte fase 2.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2.1.4 van de ontwerp Verordening Ruimte fase 2 zou daarom op deze ontwikkeling dan ook artikel 2.1.4, 2.1.6 en artikel 1.2.2 van toepassing zijn en niet paragraaf 3.8, met verwijzing naar artikel 1.2.1 en 1.2.2 van de Verordening Ruimte Fase 2. De Verordening Ruimte fase 2 heeft echter nog geen rechtskracht.

Voorwaarden tbv verbetering van de omgevingswaarden

Voor de goede orde wordt vermeld dat, aangezien er bij nadere beschouwing sprake is van bestaand stedelijk gebied, artikel 2.1.4 van de Verordening Ruimte fase 1, met daarin onder andere de verplichting tot een wezenlijke verbetering van de omgevingswaarden niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Indien Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op het standpunt staat dat ook gezien de verleende vrijstelling geen sprake is van bestaand stedelijk gebied, ligt het gezien de reeds verleende vrijstelling voor de bouw van 5 woningen op de planlocatie niet in de rede om voor onderhavig bouwplan van beperktere aard (de bouw van slechts 3 woningen) alsnog deze voorwaarde op te leggen. Ter plaatse is een rode ontwikkeling (de bouw van 5 woningen) immers reeds mogelijk.

Conclusie

Aangezien de verordening Ruimte fase 2 en de structuurvisie nog geen rechtskracht hebben zal in de toelichting bij het bestemmingsplan zal onder het hoofdstuk 'beleid' het huidige beleid zoals neergelegd in de Verordening Ruimte fase 1 worden opgenomen. Hierin wordt de motivatie opgenomen dat in onderhavig geval feitelijk sprake is van bestaand stedelijk gebied. Er zullen dan ook geen nadere voorwaarden worden opgelegd in de vorm van een verplichting tot een verbetering van de omgevingswaarden.

2. Waterschap De Dommel, stroomgebied Boven Dommel

Bij brief van 21 juli 2010 heeft het Waterschap De Dommel een reactie gegeven op het concept ontwerpbestemmingsplan.

Inhoud reactie:

1. Het Waterschap geeft aan dat in de toelichting de afvoercoëfficiënt niet consequent wordt toegepast, en dat deze in het plangebied 1,33l/s/h is.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

2. Het waterschap verzoekt in de toelichting de bergingsopgave nader uit te werken voor het bergen en infiltreren van de maatgevende hoeveelheid water.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

3. Verzocht wordt in de regels het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' te veranderen in 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Voor de begripsbepaling wordt een tekstvoorstel gegeven.

Reactie gemeente:

De regels zullen op dit punt worden aangepast.

4. Verzocht wordt om in de woonbestemming aan de bestemmingsomschrijving 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe te voegen.

Reactie gemeente:

De regels zullen op dit punt worden aangepast.

5. Gewezen wordt op de vaststelling van het waterbeheerplan 'Krachtig Water 2010-2015' ter vervanging in het Tweede Waterbeheerplan.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

6. Verzocht wordt om een beschrijving op te nemen van het beleidsstuk 'Kadernota Stedelijk water, de beleidsnota Stedelijk Water en de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

7. Gevraagd wordt om in de toelichting op te nemen dat het plangebied door vier watergangen wordt omringd.

Reactie gemeente:

De planbeschrijving in de toelichting zal op dit punt worden aangepast.

8. Verzocht wordt een onderbouwing op te nemen of het huidige rioolstelsel voldoende capaciteit heeft om het afvalwater in de nieuwe situatie te verwerken.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op dit punt worden aangepast. PM informatie gemeente.

9. Vermeld wordt dat in hoofdstuk 5 is aangegeven dat 5 seniorenwoningen worden gerealiseerd. Dit sluit niet aan bij de elders in het bestemmingsplan vermelde 3 woningen. Ook sluiten de oppervlaktes van het plangebied zoals beschreven in de waterparagraaf niet aan bij de oppervlaktes in de rest van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Er is sprake van realisatie van 3 woningen.

10. Verwezen wordt naar de HNO-tool voor het berekenen van de benodigde berging. Verzocht wordt om deze toe te passen voor de onderhavige ontwikkeling en de resultaten op te nemen in de waterparagraaf.

Reactie gemeente:

Aan het verzoek zal worden voldaan. De resultaten zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

11. Verzocht wordt de dimensionering van de infiltratievoorziening aan te passen aan de uitkomst van de berekeningen van de HNO-tool.

Reactie gemeente:

De waterparagraaf in de toelichting zal op worden aangepast aan de nieuwe HNO berekening.

3. VROM Inspectie, Regio Zuid

Middels een schrijven van 26 juli 2010 geeft de VROM inspectie aan dat er aanleiding is voor het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De kennisgeving van de VROM Inspectie wordt voor kennisgeving aangenomen

4. BrabantWater

Middels een schrijven van 16 juli 2010 heeft BrabantWater een reactie ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.

Inhoud reactie:

BrabantWater geeft aan dat de planlocatie is gelegen in een 25 jaarszone. Ingevolge het bepaalde in artikel 2.1.1 onder b van de Verordening Ruimte fase 2, wordt een stedelijke ontwikkeling hier niet toegestaan. De gemeente dient aan te tonen waarom deze ontwikkeling hier wel plaats kan vinden.

Reactie gemeente:

Vermeld wordt dat de Verordening Ruimte Fase 2 en de Structuurvisie zich op dit moment in een ontwerp stadium bevinden. Slechts de Verordening Ruimte fase 1 heeft op dit moment rechtskracht. De onderhavige ontwikkeling zal dan ook worden getoetst aan het vastgestelde beleid in de Verordening Ruimte fase 1. In de Verordening Ruimte fase 1 zijn echter geen regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen in 25 jaars zones.

Om deze reden wordt verwezen wordt naar de door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant reeds verleende verklaring van geen bezwaar (nr PM.) en naar de reeds verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO voor de bouw van 5 woningen op onderhavig plangebied (nr PM).

Hoewel de woningen nog niet daadwerkelijk zijn gerealiseerd is er gezien de verleende vrijstelling voor de Wet ruimtelijke ordening reeds sprake van een bestaande situatie als woongebied. Er mogen reeds 5 woningen worden opgericht op de planlocatie. Het is dan ook niet reëel om voor een beperkter bouwplan (3 woningen) geen goedkeuring te geven. De bouw van 3 woningen is een ruimtelijk gezien beperktere ingreep dan de bouw van 5 woningen. Ook vinden er geen activiteiten plaats die een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het grondwater.

Het bestemmingsplan behoeft als gevolg van de ligging van de 25 jaars zone dan ook geen aanpassing.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zal het bestemmingsplan op onderdelen worden aangepast. Van het voornemen om een bestemmingsplan vast te stellen voor de bouw van 3 woningen wordt niet afgezien.