

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Hoevestraat Heistraat te Gastel'

1. Inleiding

De analoge en digitale versie van het ontwerp bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Hoevestraat Heistraat te Gastel' hebben overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn beiden tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de betreffende zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dat de zienswijze samengevat is weergegeven, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de aanpassingen die naar aanleiding van de zienswijzen worden gedaan.

2. Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1: Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd in het plan. Nog niet geregeld is hoe de investering wordt gedaan	Afspraken zijn vastgelegd tussen initiatiefnemer en de gemeente. Deze afspraken worden overlegd aan indiener.
Voor de realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing ontbreekt een voorwaardelijke gebruiksbepaling in de planregels.	Een voorwaardelijke gebruiksbepaling wordt opgenomen in de planregels.

Conclusie: Als gevolg van zienswijze 1 is een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen in de planregels.

Zienswijze 2: Waterschap De Dommel

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Uit onderzoek blijkt dat ter plaatse inundatie ontstaat bij een T100 zomerbui. Impact dient nader te worden onderzocht en mitigerende maatregelen moeten in het bestemmingsplan worden opgenomen. Een gedegen analyse van de waterhuishouding, inclusief waterafvoer en waterberging, dient te worden uitgevoerd om inundatie te voorkomen, de veiligheid van de bewoners te waarborgen en schade aan nieuwbouwhuizen te voorkomen.	Een analyse is uitgevoerd, waarbij de impact nader is onderzocht en verwerkt in het bestemmingsplan.
De beoogde verharding over de lange overkluizing (A-watergang) is een kritisch punt en niet wenselijk.	Wordt nader uitgewerkt in de technische uitwerking van het plan.
Een voorwaardelijke verplichting voor waterberging ontbreekt in de planregels.	Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels.

Conclusie: Als gevolg van zienswijze 2 is een nader onderzoek uitgevoerd naar de waterhuishouding en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor waterberging.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de 2 ingediende zienswijzen zijn navolgende punten gewijzigd in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Hoevestraat Heistraat te Gastel':

1. Voorwaardelijke gebruiksbepaling voor landschappelijke inpassing in artikel 1.35 en 4.1
2. Nader onderzoek is uitgevoerd naar waterhuishouding.
3. Voorwaardelijke verplichting voor waterberging in artikel 11.2.1.

4. Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn een aantal ambtshalve aanpassingen gedaan. Hierna is een overzicht gegeven:

2.1 Goot- Nok hoogtes

De goot en nokhoogtes zijn aangepast voor een betere overgang van- en naar het landelijk gebied.

Verbeelding

De buitenrand kent een aangepaste goot hoogte. Aan de hoevestraat is deze teruggebracht naar 4,5 goothoogte en 9 meter nokhoogte voor deelgebied 1A (conform beeldkwaliteitsplan) en 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte voor deelgebied 1B. Aan de Hoevestraat (deelgebied 2 van het beeldkwaliteitsplan) is een goothoogte van 5,5 meter en nokhoogte van 9,5meter gehanteerd.

Regels

Dit is in de regels aangepast in lijn met de verbeelding, zoals bovenstaand weergegeven.

2.2 Uitbreiding verkeersbestemming.

Parkeren is nu gesitueerd binnen de verkeersbestemming.

2.3 Tuinbestemming voorzijde woonbestemmingen buitenrand.

De bestemming 'Tuin' is opgenomen aan de buitenrand van het plangebied (direct grenzend aan de Hoevestraat en Heistraat), om het langsparkeren passend te maken.

2.3 onderzoeken

Stikstof

Een AERIUS berekening is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan t.a.v. Stikstof, met kenmerk: RcdaypRchWK, dit heeft geen aanpassingen aan het plan opgeleverd.

Archeologie

Er heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. N.a.v. dit onderzoek is geadviseerd het plangebied vrij te geven t.a.v. archeologie. De dubbelbestemming 'Archeologie' is derhalve komen te vervallen in de regels en verbeelding.

2.4 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld en toegevoegd als voorwaardelijke verplichting bij de regels van het bestemmingsplan.

2.5 bouwvlak

Bouwvlakken verkleind en daarmee specifiek vastgelegd op de verbeelding