

NOTA VAN BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES UIT HET WETTELIJK
VOOROVERLEG EN DE INSPRAAK D.D. 11 NOVEMBER 2008

Nadat in februari 2008 de toenmalige raadscommissie Grondgebiedzaken kon instemmen met verdere uitwerking van het plan, is op 14 maart 2008 het voorontwerp-bestemmingsplan "Langstraat Hooge Zwaluwe" in het kader van het vooroverleg opgestuurd naar diverse overleginstanties. Er zijn een zestal reacties ingekomen van de Gasunie, Essent, de VROM-inspectie/RACM, de provinciale dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, de provinciale Planologische Commissie en (het Waterschap Brabantse Delta).

Tevens is inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan verleend in de periode van 14 maart 2008 tot en met 24 april 2008. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

In het navolgende wordt ingegaan op de reacties uit het wettelijk vooroverleg.

Reacties uit het wettelijk vooroverleg.

1. De Gasunie

Samenvatting reactie:

De Gasunie geeft aan dat het plan getoetst is aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM. Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van hun leidingen valt. De leidingen hebben geen invloed op de verdere planontwikkeling

Voorgestelde reactie:

Geen.

2. Essent

Samenvatting reactie:

Er zijn geen 150 kV transportverbindingen van Essent Netwerk bij het plan betrokken. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van verdere opmerkingen.

Voorgestelde reactie:

Geen

3. De VROM-inspectie regio Zuid/RACM

Samenvatting reactie:

Het plangebied ligt tegen de rand van het beschermde dorpsgezicht Hooge Zwaluwe. Het plan voorziet in een betrekkelijk solitaire ontwikkeling. Er dient meer aansluiting te worden gezocht bij de historische lintstructuur van de dijk. Het is van uit

cultuurhistorisch oogpunt niet logisch een zijgevel richting het dijklint te situeren. Er wordt in overweging gegeven nogmaals goed te kijken naar de stedenbouwkundige situering.

De paragraaf luchtkwaliteit dient te worden geactualiseerd en te worden getoetst aan de nieuwe Wet luchtkwaliteit van november 2007.

Voorgestelde reactie:

Naar aanleiding van de opgestelde reactie heeft op 7 oktober 2008 een overleg plaatsgevonden met de heer Timmer van het RACM. Het verslag treft u ingesloten aan. Op verzoek van het RACM is paragraaf 4.2 van de plantoelichting (uitgangspunten van de projectomschrijving) aangepast en op onderdelen verduidelijkt. Er is daarbij met name meer aandacht besteed aan de wijze waarop het ontwerp is geïntegreerd in haar omgeving. Daarnaast zijn in het ontwerp wijzigingen doorgevoerd aan de zijgevel van de woonzorgeenheden. Ook is een groeninrichtingsplan opgesteld voor het omliggende gebied, welke als schets is opgenomen in de plantoelichting.

De paragraaf 5.9 (Luchtkwaliteit) is aangepast en geactualiseerd overeenkomstig de nieuwe Wet luchtkwaliteit november 2007. Uit het daartoe opgestelde onderzoeksrapport d.d. november 2008 wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt.

4. De provinciale dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Samenvatting reactie:

- 4.1 De beoogde woningen zijn niet opgenomen in de matrix, die de gemeente jaarlijks opstelt in het kader van de monitoring van de voortgang van de woningbouw. Uit het functionele programma blijkt dat de zorgappartementen als zelfstandige wooneenheden kunnen worden gezien. Ze dienen derhalve deel uit te maken van het reguliere woningbouwprogramma van de gemeente.
- 4.2 Er dient bezien te worden of een woonbestemming in plaats van een maatschappelijke doeleindenbestemming meer passend is in het plan.
- 4.3 Uit de plantoelichting wordt niet duidelijk waar de Frederik Hendrikschool op dit moment gevestigd is en of er al plannen zijn voor deze vrijkomende schoollocatie. Dit mede in relatie tot de financiële haalbaarheid van het plan. De financiële haalbaarheid van het plan dient in de plantoelichting duidelijk tot uitdrukking te komen.
- 4.4 In dit bestemmingsplan is de ecologische verbindingszone planologisch niet vastgelegd. Geadviseerd wordt deze zone in de voorschriften en op de plankaart vast te leggen.
- 4.5 De regelgeving rondom de molenbiotoop dient adequaat in de planvoorschriften (artikel 5) te worden opgenomen.
- 4.6 Er dient nader gemotiveerd te worden in artikel 3.2.2. onder b. van de planvoorschriften waarom 100 m² aan bebouwing buiten het bouwblok mag worden gerealiseerd.
- 4.7 Met betrekking tot artikel 10, lid 1 dient bebouwing die in strijd is met het vigerend of voorgaande bestemmingsplan is opgericht, van de overgangsbepaling te worden uitgezonderd.

Voorgestelde reactie:

- 4.1 De zorgwoningen zijn bewust nooit opgenomen in de woningbouwmatrix, om reden dat deze woningen niet ten koste mogen gaan van het beschikbare gemeentelijke woningbouwcontingent. Hetzelfde geldt voor alle te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen. Inmiddels is de matrix uitgebreid en zullen voor het totaaloverzicht de zorgwoningen en ruimte voor ruimtewoningen worden toegevoegd. Overigens is het geenszins de bedoeling om zorgappartementen te betrekken als zelfstandige wooneenheden. Om die reden is de bestemming Maatschappelijk bewust uitgekozen en is niet geopteerd voor een bestemming Wonen. De zorgcomponent is in het bestemmingsplan centraal gesteld. Paragraaf 4.5. uit de plantoelichting zal ter nuancering hierop worden aangepast.
- 4.2 Verwezen wordt naar hetgeen gesteld onder 4.1
- 4.3 De Frederik Hendrikschool is gelegen ten noorden van de spoorlijn aan de Julianastraat te Hooge Zwaluwe. In het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (GS-goedkeuring in 2006) is voor deze school reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij de bestemming Maatschappelijke Doeleinden wordt omgezet in een bestemming Woondoeleinden. Op de oude locatie mogen maximaal 6 woningen worden gerealiseerd. Ten tijde van de vaststelling en goedkeuring van dit bestemmingsplan waren de gedachten van een fusie van de scholen al actueel, maar nog niet concreet genoeg. Om die reden is destijds gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.
De gemeente heeft een projectrealisatieovereenkomst afgesloten met woningstichting Goed Wonen, waarbij de woningstichting als ontwikkelaar zal optreden. De overeenkomst heeft onder andere de strekking dat de gemeente geen enkel risico loopt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit plan. Eventuele financiële risico's liggen bij de ontwikkelende partij, waarbij wordt opgemerkt dat de woningstichting de vrijkomende grond bij de voormalige Frederik Hendrikschool mag aanwenden voor de bouw van 6 woningen.
- 4.4 Er is geen noodzaak om de ecologische verbindingszone planologisch vast te leggen in dit bestemmingsplan, daar de bestaande begrenzingen worden gerespecteerd. De ecologische verbindingszone is destijds opgenomen in het bestemmingsplan Kern Hooge Zwaluwe (2006). Middels een aanduiding op de plankaart is de ecologische verbindingszone opgenomen. Ter plaatse is het gebied van de ecologische verbindingszone ruim 30 meter breed. Overigens is de grond waarop de aanduiding ecologische verbindingszone (EVZ) rust grotendeels in handen van de NS en het waterschap. Toch heeft het waterschap tot op heden geen kans gezien de natte EVZ ter plaatse verder vorm te geven vanwege het feit dat in de grond een gasleiding aanwezig is, waardoor het onmogelijk is ter plaatse te graven. De gemeente is in overleg met het waterschap om vanuit ecologisch oogpunt de mogelijkheden te bezien of op het stuk grond ten westen van het nieuwe schoolgebouw (het betreft het

gebied tussen de spoorweg en het Hoefpad in eigendom van de gemeente), op het "lege" stuk EVZ in de kern enkele natte elementen een plek zouden kunnen krijgen. Een groeninrichtingsplan wordt hiervoor opgesteld en zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van het groeninrichtingsplan zal aan het onderhavige gebiedje de bestemming Natuur en de dubbelbestemming Leiding - Gas worden toegekend. Ter bescherming van de (toekomstige) natuurwaarden en de aanwezige gasleiding zal in beide bestemmingen een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Het brede schoolconcept is inmiddels dusdanig geoptimaliseerd, dat schuiven in ruimte ten faveure van een EVZ ter hoogte van de brede school in dit stadium geen optie meer is.

- 4.5 De planvoorschriften aangaande de molenbiotoop zal hierop worden aangepast.
- 4.6 Deze bepaling is opgenomen omdat in het terrein nog een fietsenstalling en één of twee buitenbergingen bij de school moeten worden gerealiseerd. Er is 80 m² oppervlak in het terreinplan opgenomen. Het is de bedoeling dat deze ruimten d.m.v. roosters en hout met daaromheen beplanting in het groen worden opgenomen. Vuilcontainers zullen ondergronds ter plaatse van de winkels worden geplaatst.
- 4.7 De planvoorschriften zullen hierop dienen te worden aangepast.

5. De provinciale planologische commissie

Samenvatting reactie:

De commissie sluit zich aan bij het advies van de directie. In aanvulling adviseert zij om voor wat betreft de in het stedelijk gebied gesitueerde ecologische verbindingzone een breedte van minimaal 50 meter te hanteren.

Voorgestelde reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen gesteld onder 4.4.

6. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting reactie:

Het waterschap geeft onder voorbehoud een positief wateradvies. De waterparagraaf voldoet aan de gestelde hydraulische randvoorwaarden. Het waterschap maakt wel een opmerking dat er onvoldoende ecologisch invulling wordt gegeven aan de EVZ en wil in samenspraak met de gemeente komen tot een andere inrichting van het gebied.

Voorgestelde reactie:

In nauwe samenspraak met het waterschap is de waterparagraaf geschreven en getoetst. Dit heeft er in geresulteerd dat het waterschap per brief d.d 17 april 2009 onder voorbehoud heeft kunnen instemmen met de gehele waterparagraaf. In

gezamenlijk overleg zal tot een oplossing worden gekomen ten aanzien van de EVZ, zodat desgewenst op dit onderdeel het plan gewijzigd kan worden vastgesteld.
|

Reacties uit de inspraak

Geen.

AMBTSHALVE AAN TE BRENGEN WIJZIGINGEN:

- Ten tijde van het vooroverleg en de inspraak waren enkele milieuplanologische onderzoeken nog niet afgerond. Derhalve waren in het voorontwerp bestemmingsplan de op dat moment beschikbare onderzoeksresultaten opgenomen. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is aangevuld met de aanvullende onderzoeksresultaten.
- Het bestemmingsplan zal worden aangepast overeenkomstig de SVBP 2008 en IMRO 2008.

ADVIES:

Instemmen met de beantwoording van de ingediende reacties uit het wettelijk vooroverleg, de daaruit voortvloeiende aanpassingen en de ambtshalve wijzigingen, waarna het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.