

Nota van vooroverleg

1.1 Waterschap Aa en Maas

Op 7 december 2020 heeft het Waterschap Aa en Maas in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het bestemmingsplan Hof van Esteren fase 3. Het waterschap heeft een paar opmerkingen gegeven over de nabijgelegen A-watergang en waterhuishoudkundige voorzieningen. De opmerkingen over de ligging van de A-watergang met beschermingszone en de waterhuishoudkundige voorzieningen zijn verwerkt in de toelichting en regels.

1.2 Provincie Noord-Brabant

Op 14 oktober 2021 heeft de provincie Noord-Brabant gereageerd en vraagt aandacht voor de volgende punten:

1.2.1 Herbegrenzing naar stedelijk gebied

Om een zorgvuldige, integrale afweging te kunnen maken of een herbegrenzing naar stedelijk gebied logisch en voorstelbaar is, is moet de ontwikkeling worden gezien vanuit een diep, rond en breed benadering zoals dat is omschreven in onze omgevingsvisie. Wij roepen u dan ook op om de onderbouwing in de plantoelichting hierop aan te vullen.

Beantwoording

Als gemeente zijn we zelf ook gebaat zijn bij een duidelijke afweging voor de herbegrenzing van het stedelijk gebied. Tot dit doel wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan nader ingegaan op deze benadering. Dit door in paragraaf 3.2.1 bewust in te gaan op de diep, rond en brede benadering als onderdeel van de omgevingsvisie Noord-Brabant. Voor de volledigheid wordt ook in een extra paragraaf in hoofdstuk 3 ingegaan op de nieuwe omgevingsverordening die in voorbereiding is, waarin deze benadering ook is doorvertaald.

1.2.2 Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding bevat regels gericht op de bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. In het bestemmingsplan missen we nog de aandacht voor grondwaterveranderingen en ontwatering bij de te realiseren woningen.

Beantwoording

In de toelichting is de waterparagraaf (4.1) aangevuld door nader in te gaan op het doel van de attentiezone waterhuishouding en de relatie met dit specifieke woningbouwplan. Geconcludeerd is dat er geen negatieve effecten op de hydrologische instandhoudingsdoelen van de natte natuurparel (NNB) zijn te verwachten. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de volledigheid n ook de aanduiding 'overige zone -attentiezone waterhuishouding' opgenomen, ter bescherming van de hydrologische instandhoudingsdoelen van de natte natuurparel.

1.2.3 Cultuurhistorisch waardevol gebied

Op pagina 19 van de plantoelichting staat beschreven dat de ontwikkeling is gelegen in Cultuurhistorisch waardevol gebied. Hier is echter geen verdere verantwoording over opgenomen. Het ontbreken van een verantwoording van de ontwikkeling aan de hand van dit werkingsgebied maakt het onduidelijk wat de gevolgen zijn voor de cultuurhistorische waarden in dit gebied.

Beantwoording

In paragraaf 4.2.1 is een aanvulling opgenomen om de cultuurhistorische waarden nader te duiden alsmede de manier waarop hier in de planvorming rekening mee is gehouden.

1.2.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

In het kader van deze ontwikkeling is sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij in het kader van de regionale afspraken 1% van de uitgifteprijs in maatregelen ten behoeve van het landschap gestoken moet worden. In de plantoelichting valt op dat de waardevermindering van de gronden waar de landschappelijke maatregelen plaatsvinden wordt ingebracht. Waardevermindering is als 'afschrijving economische boekwaarde' uitgesloten in het regionale afsprakenkader. Teneinde te voldoen aan de minimale inspanning van 1% van de uitgifteprijs dienen andere maatregelen te worden genomen.

Beantwoording

De constatering van de provincie is gebaseerd op de berekening in het toenmalig groenplan (2014), waarin inderdaad de 'afschrijving economische boekwaarde' onderdeel is van de investeringsberekening. Om misverstanden te voorkomen is besloten een herberekening te verrichten op basis van het actuele landschappelijk inrichtingsplan. Het actuele landschappelijk inrichtingsplan met bijbehorende berekening wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.