

Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan “De Hoef”

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan “De Hoef” toegezonden aan de bij het plan betrokken diensten van rijk, provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 15 maart 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld tot om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken.

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 14 juni 2012, kenmerk C2069214/3037109 en
 - b. Waterschap De Dommel, brief van 23 april 2012, kenmerk Z14279/U13082 .
- De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

- 1.1 De flexibeleitsbepalingen, die opgenomen zijn in de artikelen 9 en 10, bieden een uitbreidingsmogelijkheid. De verantwoording, zoals benoemd in artikel 2.1 en 2.2 Verordening Ruimte (hierna VR) voor deze uitbreiding ontbreekt.

Reactie gemeente

Een afwijking van de maatvoering met 10% (sub a.) brengt geen vergroting of verandering van een bestemmings- en/of bouwvlak met zich. Maatvoering ziet alleen op de maten (goothoogte, bouwhoogte, afstand tot de perceelsgrens), die bij de realisering van een bouwwerk in acht dienen te worden genomen.

Een overschrijding van een bouwgrens (sub b.) wordt slechts toegestaan indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft. De bepaling zelf maakt al duidelijk dat het hier om marginale verschillen gaat die zeker niet reiken aan de marges, die in de VR, zijn aangegeven voor de nauwkeurigheid van de begrenzing van de verschillende gebiedsaanduidingen. Wij zien niet in dat het toestaan van een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter (sub c.) leidt tot een aantasting van de VR. In voorkomende gevallen zal het gaan om specifieke bouwwerken ten dienste van een bestemming, een lichtmast, en moeten deze worden opgericht binnen het bouw- of bestemmingsvlak. Artikel 9 lid d, opent een mogelijkheid tot afwijking van de bestemmingsregels voor het oprichten van voorzieningen voor algemeen nut.

Aan sub d zal worden toegevoegd dat deze voorzieningen niet mogen worden opgenomen binnen de bestemming 'Natuur'.

Artikel 10 van de planregels ziet op wijziging van de bestemmingsgrenzen indien sprake van een beperkte overschrijding tot maximaal 3 meter. De wijziging van de bestemmingsgrenzen mag er niet toe leiden dat het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot.

Deze wijziging wordt alleen toegestaan indien dit noodzakelijk is vanwege de toestand van het terrein of technisch noodzakelijk is. Ons inziens leidt dit niet tot een aantasting van de VR.

- 1.3 Het plangebied ligt in het cultuurhistorische landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat. Op grond van artikel 7.3 VR moet dit landschap beschermd worden. De aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' ontbreekt op de verbeelding, waarmee het cultuurhistorisch vlak onvoldoende wordt beschermd.

Reactie gemeente

Het cultuurhistorisch waardevol gebied zal opgenomen worden op de verbeelding en er zal een regeling aangekoppeld worden, waarmee de waarden afdoende beschermd worden.

- 1.4 De uitbreiding op locatie de Hoef, is alleen een redelijke uitbreidingsmogelijkheid indien er een directe relatie wordt gelegd met de 3 ha te saneren bedrijvigheid op de locatie in Udenhout. De sanering en de kwaliteitsverbetering in Udenhout zijn op geen enkele wijze veiliggesteld.

Reactie gemeente

De locatie Udenhout is gelegen buiten de gemeentegrenzen van de gemeente Vught. Initiatiefnemer heeft met Brabants Landschap een overeenkomst waarin is afgesproken dat het terrein gesaneerd wordt achterlaten, zodat het ingericht kan worden ten behoeve van de natuur. Daarnaast is voor de locatie in Udenhout door de gemeente Tilburg een omgevingsvergunning verleend welke een looptijd heeft tot 31 december 2017. Op deze wijze is ook publiekrechtelijk vastgelegd dat de activiteiten zullen staken.

- 1.5 In het bestemmingsplan is een natuurbestemming opgenomen. De verantwoording van de wijze, waarop financieel en feitelijk verzekerd is dat de natuurbestemming daadwerkelijk gerealiseerd wordt, ontbreekt.

Reactie gemeente

De gemeente heeft voor de locatie De Hoef een anterieure overeenkomst gesloten waarin de realisering van de bestemming 'Natuur' is verzekerd. Daarnaast is aan de overeenkomst een beplantingsplan gekoppeld waarin de wijze waarop het terrein wordt ingericht, is opgenomen.

2. Waterschap De Dommel

- 2.1 Verzocht wordt om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan het waterbeleid van de gemeente en het waterschap.

Reactie gemeente

Het Waterbeheerplan van het waterschap en het gemeentelijk rioleringsplan worden opgenomen in hoofdstuk van de toelichting.

- 2.2 Nog niet duidelijk is of de genoemde aanleghoogte van het terrein op een hoogte van 4,7 meter voldoende zekerheid biedt dat het terrein in de nabije toekomst onder water komt te staan.

Reactie gemeente

De aanleg van het terrein zal plaatsvinden op een hogere hoogte, namelijk 4,8 meter. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- 2.3 Gezien de wijziging van de lozing zal in de aanvraag voor een watervergunning ook de aanpassing van de zuiveringstechnisch voorziening worden meegenomen.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

- 2.4 De afvoercoëfficiënt voor het gebied bedraagt 0,76l/s/ha in plaats van 0,87 of 0,89l/s/ha.

Reactie gemeente

De afvoercoëfficiënt wordt aangepast in de toelichting.

- 2.5 Op basis van de nieuwe afvoercoëfficiënt komt het maximale toegestane debiet van de pomp op 9,18 m³/uur in plaats van 10-15 m³.

Reactie gemeente

Na de uitbreiding blijft er sprake van een lozing van circa 10-15 m³/uur. De toelichting wordt niet aangepast.

- 2.6 Uitgaande van een gecombineerde voorziening voor bestaand en nieuw verhard oppervlak resulteert het waterbezwaar in 1825 m³ in een T=10 situatie en 2413 m³ in een T=100 situatie. Gevraagd wordt inzichtelijk te maken wat dit betekent voor het plangebied, waarbij ook rekening wordt gehouden met de vermindering van het bergend vermogen.

Reactie gemeente

Het terrein wordt als buffer gebruikt. Dit betekent dat op het gehele terrein inclusief de uitbreiding maximaal 2413 m³ geborgen moet worden. Dit wordt in de toelichting verder uitgewerkt.

- 2.7 Verzocht wordt om het aanlegpeil van de nieuwe weg op te nemen. Daarnaast wordt verzocht om het peil van de toegangsweg ter plaatse van de aardenwal aan te geven.

Reactie gemeente

De aanleg van het weg zal plaatsvinden op 4,8 meter. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

- 2.8 In de waterparagraaf moet nader onderbouwd worden wat er gebeurt met de bestaande toegangsweg.

Reactie gemeente

De bestaande toegangsweg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De toegangsweg is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Golfbaan'. Om die reden zal de toelichting niet worden aangepast op dit punt.

- 2.9 Het op te hogen nieuwe opslagterrein is gelegen in het regionale waterbergingsgebied. Het verlies van waterbergend vermogen binnen het plangebied bedraagt 8.840 m³ zoals ook is aangegeven in de toelichting. De gemiddelde maaiveldhoogte is echter lager dan de hoogte waar vanuit is gegaan in de toelichting bij de berekening van de benodigde compensatie.

Reactie gemeente

De aangegeven gemiddelde maaiveldhoogte door het waterschap is correct. Dit betekent dat minder compensatie gerealiseerd kan worden dan gewenst. Inmiddels is er een herberekening gemaakt, welke opgenomen is in de toelichting, waarbij voldaan wordt aan de benodigde compensatie.

- 2.10 Gevraagd wordt om de veldmetingen t.a.v. de grondwaterstanden op te nemen in de bijlage.

Reactie gemeente

De veldmetingen worden aan het ontwerp-bestemmingsplan toegevoegd.

- 2.11 Het begrip 'waterhuishoudkundige voorzieningen' ontbreekt in de begripsbepalingen.

Reactie gemeente

Het begrip zal opgenomen conform de bepaling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

- 2.12 In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' ontbreken waterhuishoudkundige voorzieningen.

Reactie gemeente

Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijf' worden waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd.

- 2.13 Verzocht wordt om in artikel 3.4 het volgende op te nemen: 'het gebruik conform de bestemming 'Bedrijf' is alleen toegestaan indien dit geen nadelige invloed heeft op het waterbergend vermogen van het waterbergingsgebied'.

Reactie gemeente

Het artikel zal worden aangepast volgens het voorstel.

- 2.14 De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' en het betreffende beschermingsregime ontbreken in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt deze op te nemen binnen de bestemming 'Natuur'.

Reactie gemeente

De verbeelding en regels zullen op dit punt aangepast worden, waarbij de regeling zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' worden aangehouden.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode is geen schriftelijke reactie ingediend.

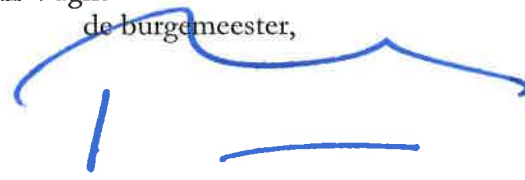
Vught, 11 december 2012

Burgemeester en wethouders van Vught
de secretaris,

de burgemeester,



mr. R.P.B.M. Brekelmans



R.J. van de Mortel