

1. Inspraakreacties en vooroverleg

| 1. Provincie Noord-Brabant | |
|--|--|
| Vooroverlegreactie | Standpunt gemeente |
| <p>► De provincie kan instemmen met de ontwikkelingen voor Koestraat ong. Smientweg 11, Gezandebaan 36, Waardjesweg 73 en Marktstraat 5, maar oordeelt voor Heikamperweg 38, Diesdonkerweg 49 en Ostaderstraat 26 dat de ontwikkelingen niet in overeenstemming zijn met de IOV.</p> <p><u>Heikamperweg 38</u></p> <p>► De provincie kan instemmen met de beoogde herbestemming, maar is van mening dat de wijze van bestemmen niet wenselijk is. Zij stelt daarom een alternatieve bestemmingsregeling.</p> <p><u>Diesdonkerweg 49</u></p> <p>► Onvoldoende is onderbouwd hoe het plan tegemoet komt aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe dient een meerwaardeberekening worden toegevoegd.</p> <p>► De verplichtingen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap beter geborgd worden in de regels.</p> <p><u>Ostaderstraat 26</u></p> <p>► De beoogde ruimte-voor-ruimte woningen zijn in strijd met de gemeentelijke Structuurvisie bebouwingsconcentraties. Hierdoor is het plan in strijd met artikel 3.80 lid 1 sub b.</p> | <p>► Wordt ter kennisgeving aangenomen.</p> <p>► wij hebben de wijze van bestemmen niet aangepast, omdat wij van mening zijn dat de huidige manier voldoet. Wij nemen deze opmerking mee bij het opstellen van nieuwe plannen.</p> <p>► Op grond van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie kwaliteitsverbetering van het landschap, is de tegenprestatie afhankelijk van de ruimtelijke impact die de ontwikkeling heeft op het landschap. Op grond van dit beleid heeft de omschakeling van een veehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt en het bestemmingsvlak wordt verkleind, slechts een kleine impact op het landschap. Op grond hiervan volstaat een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de locatie. Het bij het plan behorende beplantingsplan voorziet hierin.</p> <p>► De formulering van de voorwaardelijke verplichting, zoals opgenomen in artikel 18.1 van het bestemmingsplan, wordt cf. de reactie aangepast.</p> <p>► Wij zijn ons ervan bewust dat de</p> |

| | |
|---|---|
| <p>van de IOV.</p> <p>► Omdat momenteel de benodigde ruimtevoor-ruimte titels ontbreken is het plan in strijd met artikel 3.80 lid 2 en lid 3 IOV.</p> <p>► De bouw van de "reguliere" woningen dient gepaard te gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een uitwerking hiervan ontbreekt in de stukken, waardoor het plan in strijd is met artikel 3.9 van de IOV.</p> | <p>voorgestelde situering van de 3 ruimtevoor-ruimtetoningen afwijkt van de ruimtelijke randvoorwaarden die voor de bebouwingsconcentratie Ostade zijn beschreven in onze structuurvisie. Namens initiatiefnemer is een landschapsplan opgesteld dat een alternatieve visie geeft op de transformatie van de locatie. De gemeente onderschrijft deze visie en is op grond hiervan van mening dat de beoogde woningen op een planologisch aanvaardbare locatie worden gerealiseerd. Daarom zijn wij bereid om voor deze ontwikkeling af te wijken van het gemeentelijk beleid.</p> <p>► Door initiatiefnemer zullen uiterlijk voor vaststelling van het bestemmingsplan de benodigde Ruimte voor Ruimte titels worden gekocht. Afspraken hierover zijn tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.</p> <p>► Met initiatiefnemer is overeengekomen dat hij per m² uitgeefbare grond €2,- bijdraagt aan het gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit. Afspraken over deze fondsbijdrage, alsmede de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.</p> |
| <i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - De formulering van artikel 18.1 wordt aangepast. - De ruimtelijke onderbouwingen van Diesdonkerweg 49 en Ostaderstraat 26 zijn op onderdelen aangepast/aangevuld. | |

| 2. Waterschap Aa en Maas | |
|--|--|
| Vooroverlegreactie | Standpunt gemeente |
| <p><u>Diesdonkerweg 49</u></p> <p>► In paragraaf 5.2.3.3 is getoetst aan verouderd beleid van het waterschap. Cf. de nieuwste Keur van het waterschap geldt een ondergrens van 500 m² i.p.v. 2000 m³. Hieraan wordt voldaan, maar het waterschap verzoekt wel dit in de tekst aan te passen.</p> <p><u>Ostaderstraat 26</u></p> <p>► Op p. 43 van de ruimtelijke</p> | <p>► De tekst in de waterparagraaf (5.2.3.3) is aangepast conform de reactie van het waterschap.</p> <p>► De tekst in de waterparagraaf (5.2.3) is</p> |

| | |
|--|---|
| <p>onderbouwing voor Ostaderstraat 26 is beschreven dat een bestaande sloot wordt afgewaardeerd en benut voor waterberging. Het waterschap verzoekt hierbij te vermelden dat de sloot een A-watergang betreft en vraagt zich af of voor deze waterberging rekening is gehouden met de GHG.</p> <p>► Het waterschap wijst erop dat voor het afwaarderen van de A-watergang mogelijk een watervergunning nodig is.</p> | <p>aangepast conform de reactie van het waterschap.</p> <p>► Wordt ter kennisgeving aangenomen.</p> |
| <p><i>Gevolgen voor het bestemmingsplan</i></p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - In paragraaf 5.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing voor Ostaderstraat 26 is vermeld dat de sloot binnen het plangebied, zijnde een A-watergang, wordt afgewaardeerd tot C-watergang en dat hierbij rekening is gehouden met de GHG van 80-100 cm beneden maaiveld. - In paragraaf 5.2.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing voor Diesdonkerweg 49 is cf. de geldende Keur een ondergrens van 500 m² vermeld. | |