

Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat 2a Overlangel - 2024'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reactie ('zienswijze') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijze
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 20 december 2023 en op www.oss.nl.

Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen. De indiener kon zijn zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft de indiener niet gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indiener aan alle eisen heeft voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij de ontvankelijke zienswijze samen. Daarna volgt ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1 (Waterschap Aa en Maas)

Samenvatting zienswijze

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat 2a Overlangel – 2024' bevat verschillende planologische aspecten die betrekking hebben op het waterschapsbelang. Daarnaast heeft er vooroverleg plaatsgevonden en heeft het waterschap op 1 maart 2023 een brief verstuurd met voorwaarden die betrekking hebben op de primaire waterkeringszone. Destijds is ook inhoudelijk op verschillende belangrijke waterbelangen geadviseerd. Het verbaast het waterschap dat de verschillende belangen niet zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Primaire waterkering

Het plangebied van het beoogde voetbalveld is in de beschermingszone van de primaire waterkering gesitueerd. Hiervoor is vroegtijdig contact opgenomen met het waterschap in het kader van het vooroverleg om de (on)mogelijkheden te bespreken. Dit wordt zeer gewaardeerd, maar niet alles is op een juiste manier verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

1. In de bijlage van de regels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen, met daarin de beplanting nabij de waterkering, bestaande uit struikvormers (vermeld als S1). De omschrijving van deze zone is vanuit waterschapsbelang zorgelijk. Het betreft namelijk een relatief brede strook van 2 tot 7 meter breedte. Deze komt dan hoogstwaarschijnlijk altijd binnen de 5 meter bufferzone van onze waterkering en blijft een aantrekkelijke vestigingsbiotoop voor dassen.
Het landschappelijk inpassingsplan is juridisch bindend en is hierdoor conflicterend met de beschrijving in de waterparagraaf. Middels deze zienswijze wil het waterschap voorkomen dat het landschappelijk inpassingsplan juridische verplichtingen stelt die tegenstrijdig zijn met de beschrijving van de waterparagraaf en de eerdere afspraken uit het vooroverleg.
2. Daarnaast is de aanname dat het voetbalveld, inclusief drainage, iets hoger wordt aangelegd dan het huidige maaiveld. Echter staat hierover niets vermeld in het plan, terwijl dit een belangrijke voorwaarde is. Een en ander is ook opgenomen in de brief van 1 maart 2023: 'Minimale hoogte van het voetbalveld: 7,65 m+NAP; Onderzijde drainage minimaal op 7,15 m+NAP. Deze eis is niet opgenomen in de waterparagraaf. Dit is een belangrijke eis voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het is noodzakelijk dat deze voorwaarden op zijn minst worden opgenomen in de waterparagraaf.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Er wordt met dit plan geen volwaardige invulling gegeven aan de waterbergingsopgave om deze ontwikkeling hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Er staat in de waterparagraaf het volgende beschreven: 'omdat de inhoud van deze 2 infiltratiesloten (net) niet voldoende is om de bergingseis in te vullen, moet de hoeveelheid te bergen water worden verlaagd met tenminste 20,54 m³. Dit kan door de parkeervakken uit te voeren met waterdoorlatende grastegels. In totaal gaat het om 37 parkeerplaatsen van 2,5 m x 5 m, hetgeen overeenkomt met een oppervlakte van 462,5 m². De te bergen hoeveelheid wordt dan verlaagd met 27,75 m³'. Deze uitwerking is niet conform de wet- en regelgeving, omdat waterdoorlatende verharding geen waterbergende voorziening is en verhard oppervlak betreft. Dit betekent dat voor de waterberging een watervergunning aangevraagd dient te worden, omdat er niet aan de algemene regels van de Keur/waterschapsverordening wordt voldaan. Het verzoek om samen met het waterschap tot een robuuste oplossing te komen en dit op te nemen in de waterparagraaf.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het landschappelijk inrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 1 van de regels en bijlage 2 van de toelichting aan. In de toelichting is de waterparagraaf (paragraaf 5.5) aangepast. Tot slot is de bijlage 10 (watertoets) van de toelichting aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad

Vooroverleg

Op 1 september 2023 hebben wij een reactie ontvangen op het wettelijk vooroverleg. Hierin is terecht aangegeven door het waterschap dat een volledig advies niet mogelijk was, door het ontbreken van de verbeelding en de regels. Daarnaast is aangegeven dat de watertoets nog niet volwaardig was verwerkt in de verschillende waterhuishoudkundige aspecten. Ook benoemt het waterschap dat de primaire waterkering een belangrijk aandachtspunt is in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

Doordat het landschappelijk inrichtingsplan in een laat stadium van het ontwerpbestemmingsplan akkoord was, is er geen tijd meer geweest, gezien de invoering van de Omgevingswet, om dit te overleggen met het waterschap. Ook was de brief van 1 maart 2023 niet bekend bij de gemeente. Dat neemt niet weg dat dit wel verwerkt had moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Primaire waterkering

1. Het landschappelijk inpassingsplan wordt op dit punt aangepast. Daarnaast heeft er overleg plaatsgevonden met het waterschap waarin zij hun zienswijze hebben verduidelijkt. Uit dit overleg bleek dat het de bedoeling is om deze zone een open karakter te geven/geen vegetatie te creëren zodat dassen en/of andere dieren zich hier niet willen vestigen. Dit is mogelijk met bijvoorbeeld grasland met een zodanig onderhoud dat er geen hoge vegetatie ontstaat. Een enkele smalle haag op de grens van de bufferzone (ca. 5 meter vanaf de toekomstige dijk) zou ook kunnen. Het landschappelijk inpassingsplan is hierop aangepast. Er is geen beplanting opgenomen in de bufferzone van de dijk en de wijze van beheer van de plantstrook langs de bufferzone is aangepast naar een intensiever beheer.
2. Aangezien de hoogteligging van het huidige terrein om ophoging zal vragen, moet met de volgende minimale hoogtematen rekening worden gehouden. Minimale hoogte voetbalveld: 7,65 +NAP, onderzijde drainage minimaal 7,15 +NAP. Dit is opgenomen in de waterparagraaf (paragraaf 5.5) horend bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Om aan de waterbergingsopgave te voldoen geldt een minimale bergingseis (60 mm van het toegenomen verhard oppervlak) ten opzichte van het aangesloten verhard oppervlak. Hierbij is uitgegaan dat de parkeerplaatsen (37 parkeerplaatsen van 2,5 m bij 5 m) ook voorzieningen kregen om het afstromende hemelwater naar de berging af te voeren. Dit is niet het geval (ambtshalve wijziging), waardoor het verhard oppervlak en de hemelwaterbergingsopgave verandert (+ 27,75 m³). Deze wordt gecompenseerd doordat een individuele berging op het terrein niet meer via een overloop wordt aangesloten op de aangrenzende watergang maar rechtstreeks. Door deze gecombineerde voorziening te realiseren ontstaat extra ruimte voor de berging van hemelwater. Gezien over een lengte van circa 150 meter de overloopvoorziening verdwijnt, ontstaat minimaal 0,5 m³/m extra ruimte waardoor de hemelwaterbergingsvoorziening met in ieder geval ca. 75 m³ wordt vergroot. Dit is verwerkt in waterparagraaf horend bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Ook is de watertoets (bijlage 10 van de toelichting) hierop aangepast. In de regels van dit bestemmingsplan was reeds een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van de minimale bergingseis opgenomen (artikel 7.2), die blijft onveranderd.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

- een redactionele aanpassing van artikel 3.2.2 lid b;
- het toevoegen van artikel 9.1 lid h. Met dit lid wordt het mogelijk om middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 9.1, een luifel te realiseren waarbij maximaal 1,5 m van het bouwvlak wordt overschreden. Onder een luifel wordt verstaan een (gedeeltelijke) overkapping die beschutting geeft bij regen, sneeuw e.d. Bij sportgebouwen is dit vaak wenselijk voor het droog staan bij wedstrijden/trainingen en het neerzetten van bijvoorbeeld sportspullen;
- tekstuele aanpassing van de waterparagraaf (paragraaf 5.5).

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.