

Nota van zienswijzen

ontwerp BP 'herontwikkeling perceel Burgt 8'

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 19 oktober 2023 tot en met woensdag 29 november 2023 (gedurende 6 weken) ter visie gelegen. Er zijn tijdens deze periode 2 zienswijzen ingediend.

Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft op 3 november 2023 een zienswijze ingediend, mede naar aanleiding van de gemeentelijke reactie in het kader van het vooroverleg.

Toepassing lagenbenadering

Op grond van artikel 3.7. IOV moet bij iedere nieuwe ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. De lagenbenadering is in het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende onderbouwd. Wij vragen de gemeente nogmaals om een nadere onderbouwing waarin de lagenbenadering, het principe van water en bodem sturend en de klimaatonderlegger zijn betrokken. Vanuit deze onderbouwing kan ook nader worden ingegaan op deze locatiekeuze voor woningbouw.

Reactie gemeente

Vanuit de initiatiefnemer is telefonisch contact opgenomen met de provincie om na te gaan wat er nu precies gevraagd wordt. Op basis van deze afstemming heeft de initiatiefnemer een document 'Onderbouwing toepassing lagenbenadering' opgesteld, dat als Bijlage 15 bij de toelichting is gevoegd. Op 31 januari 2024 heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met deze aanvullende onderbouwing.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9. IOV bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. De berekening is gemaakt en deze is akkoord. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt echter het inzicht op welke manier het bedrag aan kwaliteitsverbetering wordt geïnvesteerd. Wij vragen de gemeente nogmaals aan te geven op welke manier de kwaliteitsverbetering wordt geleverd.

Daarnaast missen wij bij de landschappelijke inpassing de landschapsanalyse. Wij vragen de gemeente de analyse toe te voegen.

Reactie gemeente

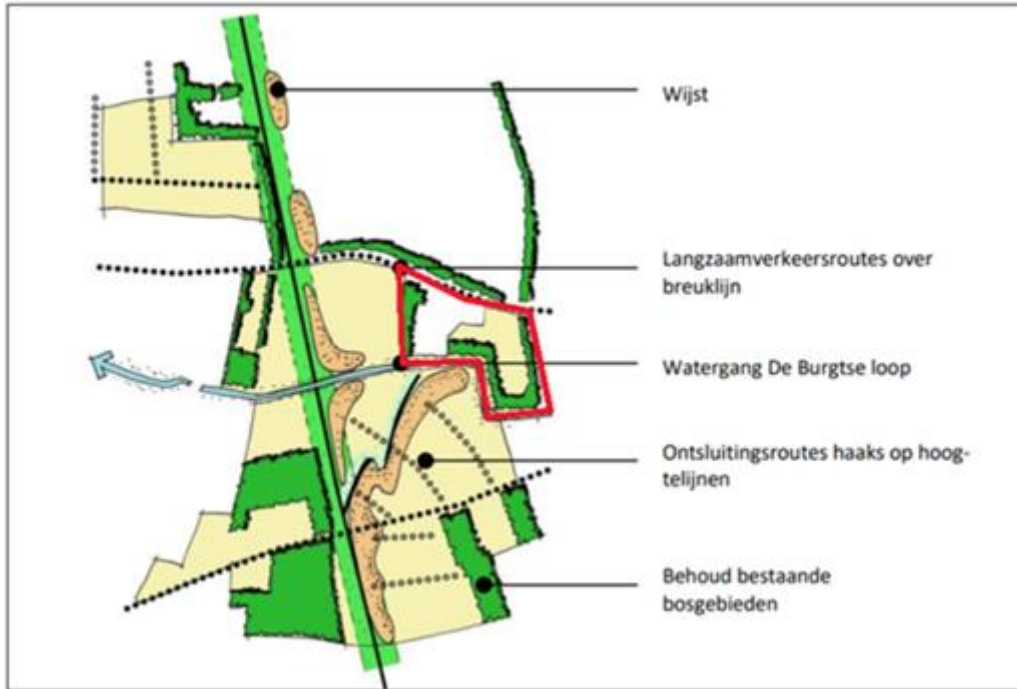
De initiatiefnemer heeft op verzoek van de provincie aanvullend nog een landschapsanalyse uitgevoerd en de landschappelijke inpassing is op basis hiervan nader geconcretiseerd qua soorten. Daarnaast is het fijn om te lezen dat de berekening akkoord is. Naar aanleiding van de zienswijze is nader geconcretiseerd op welke manier het bedrag aan kwaliteitsverbetering wordt geïnvesteerd. Deze nadere concretisering sluit aan op de landschapsanalyse en is opgenomen in een aangepaste Bijlage 1.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

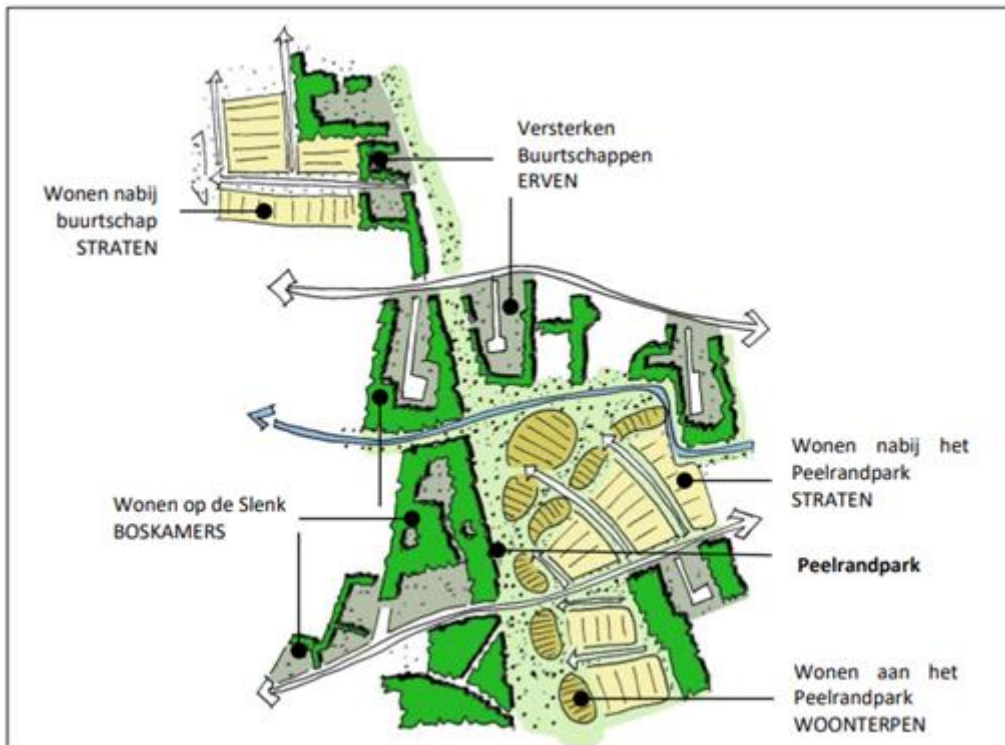
Zoals eerder aangegeven wordt met dit bestemmingsplan niet aangesloten bij het bestemmingsplan De Burgt fase 1b (woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van voorliggend plan) qua opzet. Desbetreffende bestemmingsplan is afgestemd op de peelrandbreuk. Voorliggend plan zorgt voor een abrupte grens met het zuidelijke plan qua structuur en sluit daarom ook niet aan op de bestaande woningbouwontwikkeling voor De Burgt. Wij betreuren het dat de gemeente met dit bestemmingsplan niet aansluit op het plan De Burgt fase 1b.

Reactie gemeente

In onze ogen gaan jullie als provincie voorbij aan de conclusie die wij in het kader van jullie vooroverlegreactie al hadden getrokken: de ontwikkeling van het oostelijke deel van het plangebied in de vorm van een klein erf was al voorzien in de stedenbouwkundige opzet (afgestemd op de Peelrandbreuk!) uit 2019 voor de hele wijk met 600 woningen van buro NieuwBlauw (zie navolgende afbeeldingen). Daarbij is aanvullend op de vooroverlegreactie ook het aan de 'stedenbouwkundig structuur' voorafgaande 'ruimtelijke concept' bijgevoegd, want daar wordt dat 'erf' ook concreet als zodanig benoemd.



Stedenbouwkundige structuur fase 1a en 1b (Bron: NieuwBlauw, 2019)



Ruimtelijk concept fase 1a en 1b De Burgt (Bron: NieuwBlauw, 2019)

Het feit dat in het plangebied ook nog eens rekening moet worden gehouden met de ontsluitingsweg van fase 1b door dit 'erf' maakt natuurlijk dat de tweekapper ten westen van deze weg wat minder betrokken is bij de rest van het oostelijke erf.

De rest het stedenbouwkundig ontwerp is dan vervolgens een gevolg van het feit dat je met de noordelijke woningen contact wil maken met de Burgt aan de noordzijde. Er blijft dan nog een lange smalle strook over aan de zuidwestzijde, waar je niet veel anders kan dan rijwoningen realiseren, wil er sprake zijn van een financieel haalbaar plan.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap heeft op 24 november 2023 een zienswijze ingediend en gevraagd deze ambtshalve te verwerken.

Toelichting, subparagraaf 4.8.2:

*In deze paragraaf staat nog: 'Ook zal de beschermingszone van 5,0 m, gerekend vanaf de insteek, behouden blijven. De toekomstige perceel grenzen zijn **buiten** deze beschermingszone gelegen.'*

>> Dit geeft niet het juiste beeld richting toekomstige gebruikers/eigenaren van de percelen.

Wij verzoeken hier ambtshalve aan toe te voegen: *'met uitzondering van twee bergingen aan de onderzijde bij de rijwoningen, en de brandgang met erfscheiding naar de overige percelen. Hiervoor zal door initiatiefnemer een watervergunning bij het waterschap worden aangevraagd.*

De gemeente zal medewerking verlenen aan het vestigen van een zakelijk recht i.v.m. eenzijdig onderhoud aan de zuidkant van de Burgtse Loop, zodat conform waterschapsbeleid voldoende ruimte voor beheer en onderhoud van de Burgtse loop beschikbaar blijft. '

Reactie gemeente

De toelichting is aangepast conform het tekstvoorstel van het waterschap.

Toelichting, subparagraaf 6.2.2

We verzoeken ook de tekst in 6.2.2 (wettelijk vooroverleg; beschermingszone watergang) eveneens te herzien n.a.v. de gemaakte afspraken.

Gemeente heeft tijdens overleg benadrukt en bevestigd dat de Burgtse Loop een belangrijke drager is (zowel landschappelijk als voor de geohydrologie), waarvoor voldoende ruimte blijft in het nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied.

>> "Via een tekening...": we verzoeken ook hier de afgescheiden brandgang te benoemen.

~~>> Het is ons gezien de relatief beperkte breedte van de A-watergang niet duidelijk waarom de watergang vanaf twee zijden onderhouden moet kunnen worden.~~

Tekstvoorstel: *in nader overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en het waterschap is vastgesteld dat het haalbaar is om eenzijdig onderhoud vanaf de Aan de zuidzijde van de A-watergang uit te voeren volgens de geldende Beleidsregel 3. 'Werken en objecten in de watergang en beschermingszone'.*

Initiatiefnemer vraagt hiervoor de benodigde watervergunning aan (zie ook de waterparagraaf). is voldoende ruimte voor het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud. Daarmee is er ons inziens geen noodzaak om de bergingen te verplaatsen.

Initiatiefnemer zal de nieuwe eigenaren/gebruikers van de rijwoningen informeren en afspraken privaatrechtelijk borgen, zodat de noordzijde minimaal 1 meter bereikbaar blijft voor inspectie en onderhoud.'

Reactie gemeente

De toelichting is aangepast conform de tekstvoorstellen van het waterschap, met dien verstande dat de tekst over het vooroverleg is verplaatst naar een aparte bijlage in het bestemmingsplan en niet langer integraal in de toelichting is opgenomen.

Overzicht wijzigingen

Toelichting

- *Subparagraaf 4.8.2 is aangepast aan het tekstvoorstel van het waterschap.*
- *Subparagraaf 6.2.2 is aangepast aan de tekstvoorstellen van het waterschap, met dien verstande dat de vooroverlegreacties zijn verplaatst naar een losse 'Nota van vooroverleg' in de bijlage bij de toelichting.*
- *Er is een 'Onderbouwing toepassing lagenbenadering' opgesteld en als bijlage bij de toelichting gevoegd.*
- *Er is een landschapsanalyse uitgevoerd en de landschappelijke inpassing is nader geconcretiseerd. Dit document is als losse bijlage bij de toelichting gevoegd;*
- *Deze 'Nota van zienswijzen' is als bijlage bij de toelichting gevoegd;*
- *Bijlage 1 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is aangepast. In de bijlage is nader geconcretiseerd op welke manier het bedrag aan kwaliteitsverbetering wordt geïnvesteerd. Deze nadere concretisering sluit aan op de landschapsanalyse.*

Regels

- *Er is binnen de bestemming 'Groen' in sublid 3.3.2 een voorwaardelijke verplichting toegevoegd voor die onderdelen van de landschappelijke inpassing die vallen binnen de 1%-regeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie. In de regeling is verwezen naar een nieuw opgenomen bijlage bij de regels: Bijlage 2 'Kwaliteitsverbetering landschap'.*