



Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
De heer van Dongen
4900 GB OOSTERHOUT NB


Uw schrijven van : 5 oktober 2016
Uw kenmerk : Contreie 2017
Zaaknummer : 16.ZK20288
Ons kenmerk : 16UT013223
Barcode : 
Behandeld door : 
Doorkiesnummer : 076 564 11 27
Datum : 26 oktober 2016
Verzenddatum : 27 oktober 2016

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "De Contreie 2017" te Oosterhout

Geachte heer van Dongen,

Op 26 oktober 2016 heeft u het ontwerpbestemmingsplan "De Contreie 2017" te Oosterhout toegestuurd. Omdat er niet in een eerder stadium een conceptversie of voorontwerp bestemmingsplan ter advisering is toegezonden aan het waterschap, willen we van deze gelegenheid alsnog gebruik maken een wateradvies te geven, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemeen

Uit de begeleidende brief en toelichting is op te maken dat voorliggend ontwerpbestemmingsplan is opgesteld omdat er, vanwege diverse herzieningen op het bestemmingsplan "De Contreie", een onoverzichtelijk geheel is ontstaan. De huidige integrale herziening heeft een conserverend karakter, waarbij de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan niet verandert. De toename aan verhard oppervlak en wijze van afvoer van het hemelwater zijn ongewijzigd.

Primaire waterkering en beschermingszone: ondanks het feit dat de waterkering als dubbelbestemming is opgenomen in de regels en verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan de Contreie is er in de uitvoeringsfase verwarring ontstaan ten aanzien van bouwplannen binnen de beschermingszone van het waterstaatswerk. Dit is ongewenst.

In de toelichting en planregels van de voorliggende herziening komt dit aspect onvoldoende aan de orde. Ons advies is de toelichting en planregels daarop aan te passen.

Toelichting

Gelieve aan de randvoorwaarden een paragraaf toe te voegen waarin de ligging en de voorwaarden zijn beschreven ten aanzien van de zuidoostelijk in het plangebied gelegen primaire waterkering P34, welke in beheer is bij het waterschap. In de waterkering en bijbehorende beschermingszones gelden restricties en verboden ten aanzien van nieuwbouw op basis van de "Keur 2015" en bijbehorende "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater" van het waterschap. De veiligheid en stabiliteit van de waterkering komt daarbij op de eerste plaats.

Planregels

Artikel 21. Waterstaat-Waterkering

Artikel 21.2 Bouwregels: dit artikel wijkt af van de regels in het oorspronkelijke bestemmingsplan, de nu opgenomen regels zijn niet overal even expliciet of duidelijk:

21.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterkering.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterkering, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Door deze omschrijving is het niet helder of/ of wat voor bebouwing kan worden toegestaan.

Gelieve dit duidelijker te specificeren, de regels uit het vigerende bestemmingsplan dekken beter de lading: (citaat: artikel 22.2. *Bouw- en aanlegregels*

- a. *op deze gronden mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet worden gebouwd en mogen geen werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden worden uitgevoerd in strijd met de Keur van het Waterschap Brabantse Delta, Wet beheer Rijkswaterstaatswerken en het Binnenvaart Politierglement;*
- b. *burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het bouwen ten behoeve van overige bestemmingen, met dien verstande dat burgemeester en wethouders ontheffing verlenen na ontheffing van het Waterschap Brabantse Delta.)*

Artikel 21.3 Afwijken van de bouwregels:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 21.2 Bouwregels sub a, voor het oprichten van een bouwwerk overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. de werking van de waterkering niet wordt geschaad;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Een schriftelijk advies is onvoldoende om te kunnen afwijken van de bouwregels. Afwijken kan alleen op basis van een verleende vergunning, waarin ontheffing wordt verleend van de verboden van de Keur 2015.

Gelieve dit aan te passen.

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wateradvies

Op basis van het concept bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op een verwerking van genoemde opmerkingen in de toelichting en planregels.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer _____ van het waterschap via telefoonnummer _____

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen