Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan
‘Plukmadehof’, te Made

Datum: 5 november 2024

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Plukmadehof’ heeft van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

De bezwaren gaan hoofdzakelijk over de opvang en afwatering van hemelwater, het bestaande en toekomstige peil en de stedenbouwkundige invulling van het plangebied.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dat betekent dat ze niet letterlijk zijn overgenomen. Dit betekent echter niet dat de zienswijzen niet integraal beoordeeld zijn en dus zijn ook de niet met name genoemde onderdelen van de zienswijzen bij de beoordeling betrokken. In verband met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens in dit document geanonimiseerd.

Op grond van artikel 3.8, lid 1 aanhef en onder d van de Wet ruimtelijke ordening kan door eenieder een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Bij beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het relativiteitvereiste van toepassing, dit houdt in dat het beroep van een belanghebbende niet leidt tot de vernietiging van een besluit, als de norm waarop de belanghebbende zich beroept niet hem bedoelt te beschermen, maar een ander (artikel 8:69a Awb). De wetgever heeft met dit vereiste de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin belanghebbende door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1 Reclamant 1

Zienswijze

1. Reclamant stelt dat de aanleg van de ontsluitingsweg behorend bij het Plukmadehof effectieve benutting van de bouwgrond van de reclamant belemmert, doordat er rooilijnen zijn gecreëerd die niet in het huidige bestemmingsplan van 2013 zijn beschreven. Hierdoor zou er op het betreffende bouwperceel geen bijgebouw op de erfgrens gebouwd kunnen worden, een wens van de reclamant. De woning aan de Kalverstraat 55 heeft al wel bebouwing in de vorm van een bijgebouw op de erfgrens staan. Door toevoeging van een groenstrook aan de kant van de weg wordt dit gemaskeerd.
Reclamant heeft vanwege ongelijke behandeling bezwaar tegen de aanleg van de groenstrook tegen het perceel van Kalverstraat 55. Door de toevoeging van de groenstrook wordt het recht van een bijgebouw op de erfgrens van de reclamant ontnomen. De bouw van de groenstrook leidt tot ruimteverlies op het perceel van Kalverstraat 53 en zorgt voor een minder overzichtelijke aansluiting naar de Kalverstraat. Reclamant wenst dat ten behoeve van het benutten van de maximale bouwgrond en het creëren van een overzichtelijke verkeerssituatie de groenstrook tegen het perceel van Kalverstraat 53 wordt aangelegd.

Reactie gemeente

Het klopt dat er met dit nieuwe bestemmingsplan nieuwe bouwrechten voor woningen mogelijk worden gemaakt, die staan los van het geldende bestemmingsplan ‘Kern Made’ uit 2013, die blijft gewoon gelden voor de omgeving van het plangebied, ook voor Kalverstraat 53 en 55. Ter hoogte van de perceelsgrens van de reclamant is sprake van een verkeersbestemming in de nieuwe situatie, deze belemmerd geen bestaande bouwrechten voor bijvoorbeeld vergunningsvrije bouwwerken van reclamant. Momenteel heeft de reclamant geen recht op een extra bouwtitel voor een woning conform geldend bestemmingsplan, het aantal woningen mag namelijk niet toenemen. Het is de gemeente bekend dat reclamant de wens heeft om een woning te bouwen, hier worden ook gesprekken over gevoerd met de reclamant en de gemeente staat hier positief tegenover, dit is door de gemeente ook al schriftelijk kenbaar gemaakt aan reclamant. Van een wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning hiervoor is echter nog geen sprake. Plannen voor de extra woning van reclamant worden momenteel dus besproken en de gemeente heeft daarbij het recht om aanvullende eisen te stellen op bijvoorbeeld het gebied van stedenbouw. Dit staat overigens helemaal los van de woning en bijgebouwen op Kalverstraat 55, die staan er al geruime tijd en zijn ook planologisch toegestaan, er is op dat punt geen sprake van ongelijke behandeling. Ook de positie van de groenstrook langs Kalverstraat 55 heeft geen negatieve invloed op de wens van reclamant, er kan nog steeds een woning worden gebouwd. Het is niet wenselijk om de betreffende groenstrook aan de zijde van nummer 53 te realiseren want de gemeente wil vanuit stedenbouwkundig oogpunt graag een hoekwoning mogelijk maken voor reclamant met twee voorkantsituaties om deze ‘nieuwe’ straathoek te accentueren. De zienswijze is ongegrond.

2. Reclamant stelt dat er onvoldoende is gecommuniceerd over de peilhoogte waarop de toekomstige te bouwen percelen en maakt zich zorgen om wateroverlast op het perceel van Kalverstraat 53, omdat dit 650 millimeter lager ligt dan de percelen van het Plukmadehof. Reclamant wenst meer duidelijkheid over de peilhoogtes.

Reactie gemeente
Het is bij de gemeente bekend dat er sprake is van wateroverlast binnen het plangebied en omliggende kavels buiten het plangebied. Het uitgangspunt is om hydrologisch neutraal te ontwikkelen, dit houdt in dat het plan qua waterhuishouding zijn eigen broek moet kunnen ophouden. Hiertoe wordt waterberging gecreëerd die ervoor zorgt dat al het hemelwater binnen het plangebied kan worden opgevangen en kan infiltreren. Er is geen sprake van afvoer van hemelwater richting de directe omgeving (omliggende kavels) van het plangebied. Om te kunnen bepalen of het mogelijk is om binnen het plangebied voldoende waterberging en infiltratiemogelijkheden (retentiecapaciteit) te creëren is een Grondwater- en doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek wordt gekeken naar hoe doorlatend de bodem is voor water en hoe hoog het grondwater staat. Deze informatie is nodig om te kunnen bepalen of je naast waterberging ook echt water kunt infiltreren.

Dit onderzoek, uitgevoerd in juli 2024, is getoetst door de gemeente en het Waterschap. Destijds bleek dat de bodem weliswaar voldoende doorlatend was (k-waarde) maar er bleek nog onvoldoende of de grondwaterstand ook toereikend was om water te laten infiltreren. Vervolgens is er onderzocht wat de grondwaterstand is binnen het plangebied en in de omgeving daarvan, hiertoe is een aanvullende notitie opgesteld. Hieruit is gebleken dat de grondwaterstand laag genoeg is om te infiltreren binnen het plangebied. Deze conclusies zijn wederom bekeken door de gemeente en het Waterschap en zijn voldoende bevonden om aan te tonen dat het plan voor wat betreft de hemelwaterhuishouding zijn eigen broek kan ophouden. De onderzoeksresultaten worden in paragraaf 4.3 Water van het vast te stellen bestemmingsplan verder toegelicht en het onderzoek en de notitie zijn als bijlage toegevoegd.

In Artikel 12.2 van het bestemmingsplan is een ‘voorwaardige verplichting waterbergende voorzieningen’ opgenomen waarin de benodigde waterberging juridisch is geborgd. De Omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de waterhuishoudkundige situatie niet leidt tot negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Bij de bouw- en aanlegwerkzaamheden worden de waterdoorlatende verhardingen in de openbare ruimte direct aangelegd.

Daarnaast is er aanvullend met de initiatiefnemer afgesproken dat hij in gesprek gaat met alle direct omwonenden om samen met het ingenieursbureau dat tevens de onderzoeken heeft gedaan te bepalen of er maatregelen nodig zijn op bijvoorbeeld de perceelsgrenzen. Dit betreft echter mogelijke maatregelen buiten het plangebied, daarmee valt dit buiten de scope van dit bestemmingsplan. De initiatiefnemer maakt hiertoe onderling afspraken met direct omwonenden.

2.2 Reclamant 2

Zienswijze(n)
1. Reclamant vraagt zich af of voor wat betreft de maatregelen voor waterhuishouding en waterdoorlatende verhardingen ten behoeve van het opvangen en afvoeren van regenwater juridisch worden vastgelegd in de koopovereenkomsten en/of regels van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente
In Artikel 12.2 van het bestemmingsplan is een ‘voorwaardige verplichting waterbergende voorzieningen’ opgenomen waarin de benodigde waterberging juridisch is geborgd. De Omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de waterhuishoudkundige situatie niet leidt tot negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Bij de bouw- en aanlegwerkzaamheden worden de waterdoorlatende verhardingen in de openbare ruimte direct aangelegd. Zie tevens reactie 2 bij reclamant 1.
2. Reclamant maakt zich zorgen over de afstroming van het overtollig regenwater bij ophoging van het perceel van het plangebied met als gevolg dat het regenwater niet kan afwateren naar het grasland en overlast veroorzaakt op het bestaande gebouwde gebied en vraagt zich af hoe hier rekening mee wordt gehouden en wat de gemeente doet om overlast te voorkomen.

Reactie gemeente
Zie reactie 1 bij reclamant 1.

3. Reclamant stelt dat het niet wenselijk is om de nieuwbouwwoningen gelegen ten zuiden van het plangebied tegen de percelen van de woningen aan de Plukmadestraat (9, 11, 12, 15) te bouwen en daarom een brandgang van 1 meter toe te voegen tussen de nieuwe percelen en de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente
Een brandgang een pad tussen huizenblokken om via de achterkant de tuinen en/of de schuurtjes te bereiken en is geen openbaar toegankelijk gebied. Een brandgang heeft dus een ontsluitingsfunctie. Een brandgang is hier niet nodig omdat de 3 woningen aan de Plukmadestraat in de bestaande situatie al een voldoende ontsluiting hebben op de Plukmadestraat. De 2 in het plangebied voorziene woningen hebben hun eigen ontsluitingen in het plangebied zelf.

Voor zover reclamant 3 doelt op brandveiligheid, wordt het volgende opgemerkt. Het bestemmingsplan bevat geen specifieke brandveiligheidsvoorschriften. De aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) voor de bouw van de woningen zal voor wat betreft brandveiligheid, waaronder brandoverslag, moeten voldoen aan de voorschriften van paragraaf 4.2.2. van het Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit 2012.

4. Reclamant stelt voor de waterdoorlatende verhardingen, waaronder de parkeerplaatsen, opritten en tuinen, te beschouwen als 50% verhard en 50% onverhard, zodat deze meegenomen worden in de berekening voor de waterberging en dit toekomstbestendig in te richten mochten de toekomstige perceeleigenaren alsnog verhard oppervlak toevoegen.

Reactie gemeente
Het waterschap heeft een gelijkluidende reactie gegeven op de berekening rondom waterberging. In de toelichting van het bestemmingsplan (waterparagraaf) worden de uitgangspunten voor de watercompensatie aangepast. De tuinen inclusief opritten worden beschouwd als 50% verhard en 50% onverhard.

5. Reclamant stelt als mogelijke oplossing voor om de bestaande omliggende openbare straten klimaatadaptiever in te richten, zoals het toevoegen van groenvoorzieningen die tegelijkertijd dienen als waterberging en de wateroverlast bij hevige regenval te beperken.

Reactie gemeente
De voorgestelde oplossingsrichting om de openbare wegen in omliggende straten klimaatadaptiever in te richten valt buiten het plangebied van voorgenomen ontwikkeling. Het is de gemeente bekend dat er in de directe omgeving van het plangebied en enkele omliggende straten bij piekbuien sprake is van wateroverlast, Zie tevens reactie 2 bij reclamant 1. Daarnaast wil de gemeente meegeven dat er de komende jaren ook gekeken zal worden naar de wateroverlast in omliggende straten. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Zienswijze(n)
1. Reclamant bezorgd zich over de afwatering van overtollig regenwater door de hoge grondwaterstand en de 'overspannen' waterhuishouding op zijn perceel die naar verwachting nog meer toeneemt bij realisatie van het project, omdat reclamant in de huidige situatie, mede door de aangrenzende sloot op zijn perceel wateroverlast voorkomt. Reclamant stelt dat er sprake is van slechte afwatering en dat de voorwaardelijke verplichting door de toename aan verharding het water dat geborgd dient te worden, indien dat plaatsvindt bij de perceelgrens van de reclamant, niet uitgesloten kan worden dat dit leidt tot hogere grondwaterstanden en/of wateroverlast op zijn perceel en daarmee schade kan veroorzaken. Reclamant wenst dat in aanvulling op de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 12.2 van het ontwerp bestemmingsplan als aanvullende voorwaarde wordt opgenomen dat het bebouwen, verharden en gebruiken van gronden uitsluitend is toegestaan indien de genoemde activiteiten geen negatieve hydrologische effecten heeft op de omliggende gronden waaronder zijn perceel.

Reactie gemeente
Zie reactie 2 bij reclamant 1.

2. Reclamant heeft van de initiatiefnemer vernomen dat hij voor de bouwhoogte aansluiting wenst te zoeken bij de hoogte van de Kalverstraat, als zijnde de meest nabij gelegen weg. Het staat immers niet ter discussie dat in het plangebied zelf feitelijk geen weg is gelegen. Daarbij worden in de praktijk woningen als eerst gebouwd, waarna de weg in het plangebied wordt aangelegd zodra de bouw is voltooid. Reclamant stelt dat het niet mogelijk is om aansluiting te zoeken bij de Kalverstraat voor wat betreft de peilhoogte van de toekomstige woningen. Enerzijds omdat deze zich niet binnen het plangebied bevindt, en anderzijds omdat de voorgevel van de nog te realiseren woningen blijkens de illustratie, niet aan de Kalverstraat grenzen. Reclamant wil daarom graag dat de bepaling in artikel 1.40 van het ontwerpbestemmingsplan, te weten: "*Voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: het peil van het hoogst aangrenzende weggedeelte;*", wordt geschrapt. Enkel de bepaling "*Voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel niet direct aan de weg grenst: het peil van het hoogste aangrenzende terreingedeelte;*" is van toepassing, wat ertoe leidt dat het toekomstige peil moet worden gerefereerd aan de achtertuin van de Reclamant. Reclamant wenst deze aanpassing door te voeren om toekomstige discussies te vermijden.

Reactie gemeente
In het kader van de omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan. Het klopt dat geen aansluiting kan worden gezocht bij de Kalverstraat voor wat betreft de peilhoogte van

de toekomstige woningen. Om eventuele verwarring te voorkomen, zal conform voorstel van Reclamant een aanpassing plaatsvinden in de regels van het bestemmingsplan. Artikel 1 lid 40 "Voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: het peil van het hoogst aangrenzende weggedeelte;", wordt geschrapt.

2.4 Waterschap Brabantse Delta

1. Reclamant stelt dat de waterparagraaf onvoldoende is uitgewerkt en een aantal onjuiste aannames wordt gedaan, waarbij sedumdaken, halfverhardingen en tuinen onterecht als onverhard worden beoordeeld. Hierbij geldt voor sedumdaken en halfverhardingen dat dit moet worden aangetoond, omdat in maatgevende omstandigheden door verzadiging het water vaak alsnog versneld wordt afgevoerd. Voor tuinen geldt bij dit woningtype van de voorgenomen ontwikkeling dat minimaal 50% moet worden gezien als verhard oppervlak. Hierom stelt de reclamant dat de retentie-eis hoger zal uitkomen en er meer ruimte dient te worden geboden om retentie aan te kunnen leggen.

Reactie gemeente
De toelichting van het bestemmingsplan (waterparagraaf) wordt aangepast. De uitgangspunten voor de watercompensatie worden gewijzigd, waardoor een herberekening zal worden doorgevoerd. De tuinen worden in de berekening beschouwd als 50% verhard en 50% onverhard, in plaats van volledig onverhard. Zie tevens reactie 2 bij reclamant 1. Dit alles is ambtelijk afgestemd met het Waterschap en akkoord bevonden.

2. Reclamant stelt dat de resultaten van het nog uit te voeren k-onderzoek samen met de extra retentiecapaciteit die gevonden moet worden essentieel zijn en gevolgen hebben voor het plan. Reclamant wenst de waterparagraaf zodanig uit te werken dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Reactie gemeente
Zie tevens reactie 2 bij reclamant 1. Dit alles is ambtelijk afgestemd met het Waterschap en akkoord bevonden.

3. Lijst met wijzigingen

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen

- De waterparagraaf (paragraaf 4.3.2 van de toelichting) is geactualiseerd
- In Artikel 12.2 van de regels is de hoeveelheid waterberging in de 'voorwaardige verplichting waterbergende voorzieningen' aangepast op basis van de nieuwe waterparagraaf.
- In de regels is in artikel 1.40 de definitie van het begrip 'peil' aangepast, waarbij de bepaling "*Voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: het peil van het hoogst aangrenzende weggedeelte;*" is geschrapt.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

- De naam, datum en status van het plan zijn geactualiseerd
- In de toelichting is beschreven dat het bestemmingsplan conform het overgangsrecht in de Uitvoeringswet Omgevingswet, nog onder het oude recht (Wet ruimtelijke ordening valt.
- Waar nodig is de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) aangepast.
- In paragraaf 5.2 is verslag gedaan van de zienswijzenprocedure.
- Het stikstofonderzoek (bijlage 7 bij de toelichting) is geactualiseerd.
- Er is een k-waarde onderzoek uitgevoerd en opgenomen als bijlage 11 bij de toelichting.
- Deze nota zienswijzen is als bijlage 12 bij de toelichting opgenomen.