Verslag hoorzitting van de hoorcommissie ruimtelijke plannen inzake het ontwerpbestemmingsplan "Plukmadehof"

Datum: donderdag 21 november 2024

Aanwezig:
Namens de hoorcommissie ruimtelijke plannen:
De heer A. Buijs (voorzitter)
De heer L. Mol
De heer T. de Bok
De heer J. Peters (ambtelijke ondersteuning)
Mevrouw A. Oosterholt (griffie, verslag)

Afwezig:
De heer J. Rasenberg

1. [redacted] (Kalverstraat [redacted], Made)
[redacted] en [redacted] zijn aanwezig.

Hr. Buijs geeft vooruitlopend op het inspreken van [redacted] aan dat m.b.t. de wateroverlast uit aanvullend onderzoek blijkt dat water kan worden geïnfiltreerd.

Hr. Peters geeft hierover volgende toelichting:

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.

Daarnaast geeft Hr. Peters aan dat het plan ervoor zorgt dat wateroverlast voor de omgeving niet erger wordt. Er zal nog met de omwonenden hierover worden gesproken door de ontwikkelaar, de gemeente zal dit monitoren. Alle terechte zorgen van de zienswijzen zijn hiermee hopelijk weggenomen.

[redacted] leest zijn inspreektekst voor (zie bijlage). Achterin zijn tuin bevindt zich de kinderopvang van zijn vrouw. Deze heeft nu het peil van de huidige grondhoogte. Het peil ligt aan de voorkant van zijn huis aan de Kalverstraat hoger en lager aan de achterzijde van zijn tuin waar de kinderopvang ligt. Hij wil geen waterschade in de kinderopvang krijgen. Achterin de tuin ligt ook nog een sloot. Deze staat helemaal vol als het hard regent. Dit gebeurt ook steeds vaker. Ze zitten nu droog en willen het graag droog houden. Ze wensen dat het peil hetzelfde blijft. Bij het aanleggen van een wadi zal hij ook een overstort krijgen. Daarnaast is hij ook bang dat hij dan tegen een hoog bouwsel aan gaat kijken.

Hr. Peters geeft aan dat het technische stuk nog moet worden uitgewerkt en dat dit niet bij het bestemmingsplan hoort. De uitwerking volgt later. Er zal zeker goed naar worden gekeken. Met de aanvullende onderzoeken die nu op tafel liggen worden deze zorgen hopelijk worden weggenomen.

Hr. Buijs merkt op dat het gebruik van een wadi op meer plaatsen in de gemeente is toegepast en dat dit goed schijnt te werken.

[redacted] geeft nogmaals aan dat zij nu al veel problemen hebben met het hoge waterpeil bij flinke regenbuien. Zij maken zich hierover grote zorgen.

Hr. Buijs zegt dat het vaak achteraf bij veel plannen toch blijkt mee te vallen.

2. Diverse bewoners Plukmadestraat Made:

[redacted]

Hr. Buijs geeft vooruitlopend op het inspreken van [redacted] aan dat m.b.t. de water-overlast uit aanvullend onderzoek blijkt dat water kan worden geïnfiltreerd. Verder geeft hij aan dat aanvullende onderzoeken pas bij de raad van 12 december beschikbaar komen. Hr. Peters licht dit verder toe (zie voorgaande toelichting bij 1).

[redacted] vraagt wie die berekeningen doet. Hr. Peters antwoordt dat dit door Adcim is gedaan en dat de gemeente en het Waterschap deze berekeningen hebben gecheckt. [redacted] zegt dat het Waterschap hier niks mee te maken heeft. Er is geen afwatering en er zijn geen sloten etc. De berekening die ze maken is niet gebaseerd op hoe de afwatering bij hun is. Hr. Peters merkt op dat het bestemmingsplan hier niet over gaat. [redacted] geeft aan dat zij nu al een probleem met wateroverlast hebben in de Plukmadestraat. Hij laat foto's hiervan zien. Achter hun tuin zit een weiland waar het water nu naar toe kan, maar dit zal worden opgehoogd. Daarnaast staat op de tekening dat ze ook tegen zijn schuur aan gaan bouwen. Hr. Buijs antwoordt dat dit een serieus aandachtspunt is. Hr. Peters zegt dat het bureau ook specifieke wateroverlast moet gaan meennemen en dat de plannen nog verder moeten worden uitgewerkt. De wateroverlast aan de Plukmadestraat hoort niet bij dit

bestemmingsplan. [redacted] geeft aan dat Fa. Joosen (initiatiefnemer) al een jaar geleden langs zou komen, maar dat zij nog steeds niet zijn geweest. [redacted] merkt op dat alles groen wordt in het plan en dat er niet veel bestrating is. Maar bij de woningen waar oudere inwoners komen, zullen deze i.v.m. mobiliteit toch gaan vragen om er tegels in te leggen, waardoor het water niet meer goed weg kan. Hr. Buijs antwoordt dat onderzoeken aantonen dat het water zeker goed weg kan lopen. [redacted] vraagt daarnaast of het bekend is dat er wateroverlast is en of zij de eventuele schade bij de gemeente kan verhalen.

[redacted] is er niet blij mee dat ze tegen hun schuur aan gaan bouwen. Hr. Buijs geeft aan dat dit mag als zijn schuur op de erfgrens staat. Het grenst dan aan de tuin. [redacted]: zegt dat bij nr. 9, 11 en 15 ook gebouwen achter in de tuin staan waar ze tegenaan willen gaan bouwen. Bij het plan Prinsenpolder hebben ze eerst een hek weggezet om afstand te creëren. Hij oppert om eventueel parkeerplaatsen achter hun percelen te maken. Hr. Buijs antwoordt dat daar verder nader naar zal worden gekeken. [redacted] vraagt wie dit plan heeft aangevraagd. Hr. Peters antwoordt dat fa. Joosen het heeft aangevraagd samen met Van Tetering Makelaardij.

[redacted] geeft aan dat de participatieavond slecht hoorbaar was voor iedereen. Als zo'n avond al niet goed wordt geregeld, dan zal het plan ook niet goed zijn geregeld. Hr. Peters antwoordt dat er geen vaste vorm bestaat voor participatie en dat hier sprake was van overmacht, er zou namelijk een aparte zaal beschikbaar zijn en die was er helaas niet, hier werd iedereen op het laatste moment mee geconfronteerd.

Hr. Buijs licht de procedure verder toe.

3. [redacted], Kalverstraat [redacted] Made
Zij zijn niet aanwezig.