

ZIENSWIJZENNOTITIE

Ontwerpbestemmingsplan “Breugel; Sint Genovevastraat ong.”

Son en Breugel
Vastgesteld: 30 mei 2024

Zaaknummer: 1029090

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	3
Samenvatting zienswijzen	4
Ambtshalve aanpassingen	4

Inleiding

In de periode 07 december 2023 tot en met 17 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Breugel; Sint Genovevastraat ong.” in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Sint Genovevastraat ong.” bij de gemeente ingediend en ontvangen.

Het betreft een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan van:

1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

In deze zienswijzennotitie “Ontwerpbestemmingsplan Sint Genovevastraat ong.” wordt op de ontvangen zienswijze ingegaan.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Onderstaand wordt (kort) op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan, wordt een reactie gegeven op deze zienswijzen en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan “Breugel; Sint Genovevastraat ong.”.

1. Waterschap De Dommel

Inspreker geeft aan:

- a. dat onvoldoende is onderbouwd dat er voldoende ruimte binnen het plangebied beschikbaar is om hydrologisch neutraal te ontwikkelen (HNO);
- b. bomen een negatieve invloed op het waterbergend en infiltrerend vermogen van de wadi hebben. Het is daarnaast onduidelijk welk talud de wadi's hebben en hoe onderhoud zal plaatsvinden;
- c. er zijn aannames gedaan dat grasbeton water kan bergen en als waterbergende voorziening kan worden meegerekend. Dit is niet juist. Bij de toepassing van halfverharding mag er van uit gegaan worden dat het regenwater direct in de bodem kan infiltreren, afhankelijk van de infiltratiecapaciteit. Dat betekent dat voor de helft van de halfverharding nog een aparte waterbergende voorziening dient te worden gemaakt;
- d. gevraagd wordt om de gegevens van de gemeentelijke peilbuizen te gebruiken om tot een meer exacte benadering te komen van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied. In het verlengde hiervan dient ook, met de nader onderzochte GHG, de uitwerking van de waterbergende voorzieningen waar nodig te worden aangepast;
- e. in het ontwerpbestemmingsplan en wateronderzoek is niet uitgewerkt of de toekomstige maaiveldhoogtes binnen het plangebied en eventuele hoogteverschillen, geen wateroverlast veroorzaken binnen of in de omgeving van het plangebied. Verzocht wordt om alsnog inzicht te geven in de toekomstige maaiveldhoogtes van het plangebied en hoe ervoor gezorgd wordt dat dit niet tot wateroverlast binnen het plangebied en op de omliggende percelen leidt;
- f. gevraagd wordt om in de planregels als algemene gebruiksregel een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het realiseren en in stand houden van voldoende waterberging, zodat dit geldt voor alle bestemmingen. Nu is dit alleen gedaan voor de bestemming ‘Wonen’. Dit terwijl ook in de andere bestemmingen verhard oppervlak wordt gerealiseerd;
- g. opgemerkt wordt dat in de huidige voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van voldoende waterberging alleen de toename van het verhard oppervlak is opgenomen. Vanuit het gemeentelijk beleid wordt gevraagd om het volledig verhard oppervlak te compenseren. Gevraagd wordt om de voorwaardelijke verplichting aan te laten sluiten bij het gemeentelijk beleid en de voorwaardelijke verplichting te laten gelden voor al het verhard oppervlak en zodoende het beleid te borgen in de planregels;

- h. in de watertoets is uitgegaan van een toepassing van waterbergende grindkoffers met een holle ruimte van 80%. Er zijn toepassingen die een dusdanig hoog percentage holle ruimte hebben. Er dient bij de aanvraag omgevingsvergunning wel duidelijkheid te worden gegeven welke technische toepassing wordt gebruikt, zodat dit percentage ook echt wordt gehaald.

Reactie

- a. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de inrichting van de buitenruimte verder uitgewerkt. Waterberging in wadi's wordt daarbij gehanteerd als uitgangspunt.
- b. Bij de uitwerking van de inrichting van de buitenruimte wordt het advies van het Waterschap ten behoeve van bomen ter harte genomen en worden ook de taluds verder uitgewerkt als ook het onderhoud van de wadi's.
- c. Bij de verdere uitwerking wordt het gebruik van grasbeton voor de helft ingezet. En wordt deze voor de helft meegenomen in de berekende bergingseis.
- d. De inrichting van de buitenruimte wordt onderwerp van gesprek met gemeente en Waterschap. Daarbij wordt ook de GHG nader onderzocht. Tevens wordt gezien hoe groot en hoe diep de wadi's kunnen worden uitgevoerd, waarbij de bergingseis niet uit het oog wordt verloren.
- e. Bij de uitwerking van de inrichting van de buitenruimte wordt het advies van het Waterschap ten behoeve van maaiveldhoogtes van naastgelegen percelen ten harte genomen zodat de te hanteren maaiveldhoogtes niet tot wateroverlast op omliggende percelen leidt.
- f. In de planregels is onder de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van voldoende waterberging in het gehele plangebied over het totaal verhard oppervlak. Dus ook het oppervlak binnen de andere bestemmingen.
- g. Zie antwoord onder f.
- h. Deze grindkoffers zijn geschrapt uit de uitwerking voor de buitenruimte.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- de watertoets is aangepast en als bijlage (bijlage 6) bij het bestemmingsplan gevoegd;
- de toelichting (paragraaf 4.10) is hierop aangevuld en aangepast;
- aanpassing van artikel 6.4.2 van de planregels (voorwaardelijke verplichting waterberging) waar de tekst "... Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 6.1 ten behoeve van het wonen is slechts toegestaan als in het plangebied is voorzien in de aanleg en duurzame instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging, ter grootte van 60 mm over het toegenomen verhard oppervlak ..." is gewijzigd in de volgende tekst "...Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 6.1. ten behoeve van het wonen is slechts toegestaan als in het gehele plangebied is voorzien in de aanleg duurzame instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging ter grootte van 60 mm over het totaal verhard oppervlak ...".

Ambtshalve aanpassingen

Naast aanpassing als gevolg van de ontvangen zienswijze, zijn ook de volgende wijzigingen doorgevoerd. Dit als correcties van kleinere omissies, geactualiseerd beleid provincie, eenduidigheid van planregels ten opzichte van andere bestemmingsplannen en de vertaling van het uitgewerkte bouwplan dat aanleiding geeft enkele kleinere onderdelen zodanig aan te passen dat dit bouwplan past binnen de regels.

Toelichting

- In de toelichting zijn tekstuele verschrijvingen verwerkt.
- Paragraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangepast aan de meest actuele versie van het beleidsstuk.
- In paragraaf 3.4.3. zijn de woningtypen opgenomen.
- In paragraaf 4.2. is het onderdeel aanvullend bodemonderzoek toegevoegd.
- Paragraaf 4.4 is aangevuld met de naastgelegen bestemming 'Gemengd'.
- Aan paragraaf 4.8 is, vanwege het nog niet afgerond zijn van de aanvullende onderzoeken natuur, aangegeven dat er een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de regels (artikel 12.3) om de ecologische belangen voldoende te borgen.
- Paragraaf 4.9 is aangevuld met een geactualiseerd stikstofonderzoek, dat de eerdere conclusies nogmaals bevestigt.
- Hoofdstuk 7 'Procedure' is aangevuld met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Regels

- Aan artikel 1 (Begrippen) zijn de begripsbepalingen 'archeologische waarde' en 'woning/wooneenheid' toegevoegd 1.
- Artikel 4 (bestemming 'Tuin') is aangevuld met de volgende onderdelen:
 - c. *inritten ten behoeve van parkeren, met dien verstande dat parkeren niet is toegestaan vóór de voorgevel van het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming;*
 - d. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen.*
- Artikel 6.2. (Bouwregels) is aangevuld met het onderdeel 6.2.1 lid c. sub 1.:
 - "... ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd ...";
 - Artikel 6.2.1 is op de volgende onderdelen aangepast aan het uitgewerkte bouwplan voor het appartementengebouw, zodat de koppen van het appartementengebouw met een kap afgedekt dienen te zijn en dat de tussenliggende appartementen plat afgedekt kunnen worden:
 - e. *De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.*
 - f. *De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.*
 - g. *De dakhelling mag niet minder bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)'.*
 - h. *De dakhelling mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)'.*
 - i. *Daken mogen niet geheel of deels plat worden uitgevoerd.*
 - j. *In afwijking van het bepaalde onder i mogen daken ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' plat worden uitgevoerd, mits zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het hoofdgebouw vanaf een hoogte van maximaal 3,5 meter wordt voorzien in een hellend dakvlak met een dakhelling van maximaal 80 graden.*
- Artikel 6.2.2. ('Bijgebouwen en overkappingen') is ten behoeve van een meer correcte aanduiding en bepaling van 'bijgebouwen' aangevuld met de hier cursief aangeduide bepalingen:

b. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd *met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' waarbij binnen deze aanduiding bijgebouwen ook op een kleinere afstand dan 3 meter van de voorgevel gebouwd mogen worden.*

c. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, voor zover gelegen buiten het bouwvlak *en inclusief de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen'*, mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m².

- Artikel 6.5 is aangepast, zodanig dat dit overeenkomt met de vigerende regels.

- Artikel 12.3 'Voorwaardelijke verplichting natuur' is toegevoegd om de ecologische belangen voldoende te borgen.

- Artikel 13.2 is toegevoegd om het beleid in deze te continueren:

"... Afwijken huisvesting huishouden

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan ten behoeve van de huisvesting van een groep personen zonder onderlinge verbondenheid en continuïteit in samenstelling, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Afwijken is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

b. De huisvesting is niet toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.

c. Het aantal woningen mag niet toenemen.

d. Huisvesting is uitsluitend toegestaan in niet-zelfstandige woonruimte(n).

e. De huisvesting is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een groep van maximaal 4 niet verbonden personen.

f. De huisvesting mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.

g. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in lid 14.1.

h. De huisvesting is uitsluitend toegestaan als sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waaronder ook wordt verstaan een evenwichtige spreiding binnen de gemeente van locaties waarvoor afwijking wordt verleend ...".

Verbeelding

- Op de verbeelding is ter plaatse van de 2 vrijstaande woningen / patio's de aanduiding 'bijgebouw' aangepast aan de meest recente bouwtekeningen.
- Op de verbeelding is ter plaatse van de gestapelde woningen een aangepaste bouwhoogte en dakhelling opgenomen die het regelt dat de koppen van het gebouw met een kap afgedekt dienen te zijn en dat de tussenliggende appartementen plat afgedekt kunnen worden.

== == == == == == ==