

Notitie behandeling zienswijze bestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016, 10^e herziening (Lange Nieuwstraat 255, Gasthuisring 28, 30 en 30a)'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016, 10^e herziening (Lange Nieuwstraat 255, Gasthuisring 28, 30 en 30a)' heeft van maandag 20 december 2021 tot en met 31 januari 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Zienswijzen konden worden ingediend door een ieder. Bij de gemeente is gedurende de periode van tervisielegging 1 zienswijze ingekomen. De zienswijzen is eerst al pro forma zienswijze ingediend en is daarna, binnen de door ons gestelde termijn van twee weken, aangevuld. De aanvulling op de zienswijze is tijdig ingekomen en ontvankelijk.

Hierna volgt een zakelijke puntsgewijze samenvatting van de ingekomen zienswijze en het standpunt van de gemeente hierover. Het standpunt is gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijze; er heeft een integrale beoordeling plaatsgevonden¹.

Zienswijze 1: Eigenaar object kadastraal bekend Tilburg, sectie N, nummer 8986 (Gasthuisring 18/18b, Lange Nieuwstraat 247a, b en c).

1	<i>Zienswijze – ontwikkelingen perceel reclamanten</i>	In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bij de gemeente bekende en deels goedgekeurde plannen van reclamanten niet meegenomen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel van reclamanten beperkt. Het lag op de weg van de ontwikkelaar en de gemeente om reclamanten te betrekken bij de ontwikkeling.
	<i>Reactie gemeente</i>	Reclamanten hebben in 2002 bij de gemeente een vooradvies voor de welstand ingediend. Het vooradvies zag op de bouw van een atelierruimte. Wij hebben positief gereageerd op dit vooradvies. In de brief was opgenomen dat er nog niet getoetst was aan het bestemmingsplan en dat reclamanten bij ons terecht konden voor het aanvragen van een bouwvergunning. Uit ons bouwarchief kunnen we geen vergunning vinden voor het atelier. Nadien is ons niet gebleken van initiatieven waarop wij geadviseerd hebben, positief of negatief. Als gemeente moedigen we samenwerking aan, maar we kunnen dit niet afdwingen. Ieder initiatief wordt op zichzelf beoordeeld. Reclamanten geven aan dat ze al jaren de ambitie hebben om hun perceel verder te ontwikkelen. Gelet op de ligging en vorm van het perceel van bezwaarmaker, zien we dat het van belang is voor hen om goede afspraken te maken met de omliggende percelen om ontwikkelkansen voor eigen perceel te kunnen creëren/benutten. Het perceel grenst aan andere percelen. Voor het creëren van een goede ontsluiting van het perceel hebben reclamanten zelf een verantwoordelijkheid om in gesprek te gaan met de aangrenzend gelegen eigenaren. De ontwikkeling die nu voorligt kent een eigen, rechtstreekse ontsluiting op de Lange Nieuwstraat. Op dat onderdeel was er geen overleg nodig voor de ontwikkelaar met reclamanten.
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Als gemeente moedigen we samenwerking aan maar kunnen dit niet afdwingen. Het is aan reclamanten om te komen met een concreet initiatief dat op de wenselijkheid beoordeeld kan worden.</i>
2.	<i>Zienswijze - Omgevingsdialoog</i>	Er is niet voldaan aan de Richtlijn Omgevingsdialoog. Pas na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan en op uitdrukkelijk verzoek van reclamanten, heeft er een gesprek plaatsgevonden. De ontwikkelaar was op voorhand niet bereid om dit gesprek aan te gaan en werd hierin gesteund door de gemeente. Het klopt dus niet dat zoals in de toelichting staat beschreven, dat iedereen is benaderd voor de dialoog. Omdat de gemeente belang hecht aan een goede dialoog, en deze niet plaatsgevonden heeft, verzoeken reclamant de procedure tot vaststellen van het bestemmingsplan te staken.

¹ N.B.: in verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

	<i>Reactie gemeente</i>	Aan de initiatiefnemer van een ontwikkeling vragen wij in aanloop naar de formele procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan, het gesprek aan te gaan met de omgeving. De Richtlijn Omgevingsdialoog geeft informatie over de communicatie en de verschillende manieren van het houden van een omgevingsdialoog die bij diverse ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk is. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het op deze manier betrekken van burgers. De ontwikkelaar, Zenzo, heeft in een vroegtijdig stadium contact gezocht met de omgeving. Zij hebben dit gedaan al voordat zij hun plannen aan de gemeente hebben voorgelegd. In tegenstelling tot hetgeen reclamanten stellen, heeft er wel een gesprek plaatsgevonden met reclamanten. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 10 februari 2021 op het kantoor van initiatiefnemer. In een bespreking die heeft plaatsgevonden tussen de gemeente, initiatiefnemer en reclamanten op 25 januari 2022 onderkennen reclamanten dit ook. Er is na het gesprek in februari 2021 zelfs contact gezocht met de architect van de ontwikkelaar om te bekijken wat de mogelijkheden tot aansluiting waren. Dit gesprek heeft plaatsgevonden in maart 2021. In aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan is er vanuit de ontwikkelaar geen contact meer geweest hetgeen de ontwikkelaar zelf ook als een gemiste kans ervaart. Wij willen ook benadrukken dat wij ons niet kunnen vinden in de stelling van reclamanten dat wij niet bereid zouden zijn geweest om in gesprek te gaan met reclamanten. Ambtelijk is kort na het eerste e-mailcontact over het ontwerpbestemmingsplan contact opgenomen met reclamanten wat geleid heeft tot een gesprek met de ontwikkelaar en reclamanten gezamenlijk. Dit gesprek is opgevolgd met een gesprek waarbij ook de ambtelijk procesmanager Stedelijke Ontwikkeling betrokken was, teneinde te bespreken hoe het initiatief van ontwikkelaar destijds beoordeeld is en wat reclamanten moeten doen om ten aanzien van het eigen perceel de mogelijkheden te laten onderzoeken. Zoals ook in de richtlijn staat opgenomen verandert de richtlijn niets aan de mogelijkheden die burgers op grond van de wet hebben om hun eigen belangen te behartigen. Zij kunnen zienswijzen indienen tegen bestemmingsplannen of bezwaar maken tegen bouwplannen. De gemeente zal bij tegenstrijdige belangen knopen doorhakken. Uiteindelijk kan de burger zich tegen een besluit verweren door beroep in te stellen, waarbij de rechter het laatste woord heeft. Het staken van de procedure tot vaststellen van het bestemmingsplan is dan ook niet aan de orde.
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met reclamanten en de conclusie dat de gemeente niet bereid was tot een gesprek is onjuist.</i>
3.	<i>Zienswijze - privaatrecht</i>	In het bestemmingsplan ligt op korte afstand van het perceel van reclamanten een bouwvlak waarbinnen woningen met de daarbij behorende aan-, uit en bijgebouwen mogen worden opgericht. Binnen de woonfunctie is verder een bed & breakfast mogelijk. In het burens recht is geregeld dat het niet geoorloofd is om binnen een afstand van 2 m¹ van de grenslijn van het erf zonder toestemming van de aangrenzend eigenaar gevelopeningen te maken. Er is dus sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering en strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voorziet niet in een (voorwaardelijke) verplichting dat niet gebouwd mag worden totdat er maatregelen zijn getroffen om te voldoen aan het burensrecht.
	<i>Reactie gemeente</i>	Privaatrechtelijke belemmeringen kunnen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze belemmeringen moeten dan wel van een evident karakter zijn. Dit is hier niet het geval. Het bouwvlak

		waarbinnen het hoofdgebouw mag worden opgericht ligt op 2 m¹ afstand van de perceelsgrens en niet binnen 2 m¹. Afhankelijk van de bouwregels mag het erf bebouwd worden met aan- uit- en bijgebouwen. Bebouwing mag daarbij tot in de perceelsgrens geplaatst. Bebouwing die binnen de 2 m¹ zijn gelegen mogen niet voorzien worden van gevelopeningen die doorzichtig zijn. Dit geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Het opnemen van een (voorwaardelijke) verplichting moet alleen worden opgenomen als een bepaalde maatregel noodzakelijk is om tot een goede ruimtelijke ordening te komen, ofwel omdat het bevoegd gezag deze mening is toegedaan ofwel omdat dit voortvloeit uit (sectorale) wet- en regelgeving. Omdat het burendrecht hier afdoende de privacy naar de omliggende percelen regelt, is er geen noodzaak om hier een voorwaardelijke verplichting op te nemen.
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er is geen strijd met het privaatrecht.</i>
4.	<i>Zienswijze - privacy</i>	Binnen het bouwvlak mogen de woningen een bouwhoogte bereiken van 11 m ¹ . Vanuit deze woningen is ruim zicht op het perceel van reclamanten mogelijk en leidt tot een aantasting van de privacy.
	<i>Reactie gemeente</i>	Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. Er is daarom geen aanspraak maken op hetzelfde uitzicht, hetzelfde woongenot/privacy. Een bestemmingsplan heeft een goede ruimtelijke ordening tot doel. Deze wordt verkregen door het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk. Bij de beantwoording van de vraag of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wordt het volgende opgemerkt. De druk op de bestaande ruimte is groot en blijft groot. Het is derhalve van groot belang om zuinig met de resterende ruimte om te gaan en optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte beter te benutten. Bovendien zal elke verandering van een bestaande situatie invloed kunnen hebben op het woongenot. Uitgangspunt voor onderhavig plangebied is dat het woongenot van reclamanten niet in onredelijke mate wordt aangetast. Daarbij komt dat woongenot altijd een subjectieve aangelegenheid betreft: wat de een als aanvaardbaar ervaart, kan bij een ander weerstand oproepen. Reclamanten kunnen dan ook geen aanspraak maken op een blijvende ongewijzigde situatie. In de onderhavige speelt mee dat het geldende bestemmingsplan een bedrijfsmatige functie toestaat bij waarbij ook een kantoor mogelijk is. Met het vervallen van deze bedrijfsmatige functie vervalt ook de daaraan gekoppelde overlast.
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.</i>
5.	<i>Zienswijze – innerlijk strijdig</i>	Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de eigen regels in het bestemmingsplan. In de algemene regels (artikel 7.4.1) staat dat er bij een woning een onbebouwde ruimte aanwezig moet zijn over een diepte van tenminste 5 m ¹ . De verbeelding voldoet hier niet aan. Er ontstaan nu woningen met kleine achtertuinen.
	<i>Reactie gemeente</i>	De regel die reclamanten aanhalen volgt uit de oude bouwverordening. Met deze regel zorgen we ervoor dat bij een woning een kwalitatief passende buitenruimte aanwezig moet zijn. We realiseren onszelf, dat dit niet in alle gevallen mogelijk is en willen ook niet dat daarmee bepaalde initiatieven geen doorgang kunnen vinden. In de regels hebben we daarom opgenomen dat van de regel afgeweken kan worden indien een gunstige andere indeling van het bouwperceel aanwezig

		is en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt. In dit geval speelt mee dat de indeling en de vorm van het perceel met zich. Dit biedt ruimte om niet alleen aan de straat, maar ook in het binnengebied woningbouw te realiseren. Dit gebied ligt aan een semi-openbaar gebied. Om de ruimte kwalitatief goed in te richten, verliest de buitenruimte hierbij terrein. In de directe omgeving is het Wilhelminapark gelegen, waar de mogelijkheid is tot het recreëren. Voorts zijn wij van mening dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt. Hiervoor is reeds besproken dat van strijd met het burendrecht geen sprake is.
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van innerlijke strijdigheid.</i>
6.	<i>Zienswijze - beleid</i>	De ontwikkeling voldoet niet aan de gemeentelijke eisen, beleid t.a.v. klimaatadaptie, vergroening en aantrekkelijk verblijfsgebied. Een borging in de regels heeft niet plaatsgevonden.
	<i>Reactie</i>	Als gemeente hebben wij ambities ten aanzien van diverse aspecten die de fysieke leefomgeving raken. Een deel van deze ambities zijn vertaald in concrete beleidsvisies of nota's. De vraag is of deze ambities ook ruimtelijk vertaald moeten worden naar een bestemmingsplan. Een voorbeeld waar dit wel moet, is de manier waarop het hemelwater wordt geborgd. In de Waterwet is de hemelwaterzorgplicht opgenomen. Deze plicht houdt in dat de gemeente verantwoordelijk is voor het doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater. In Tilburg hebben we dit vertaald naar het Programma Water en Riolerings, dit programma is in de bestemmingsplansystematiek vertaald naar een voorwaardelijke verplichting. Een ontwikkeling dient te voldoen aan een minimale waterbergingseis. Voor wat betreft hittestress/klimaatadaptatie is er geen wettelijke basis voor de borging. Met de komst van de Omgevingswet ontstaat deze basis en is er ruimte om de omgevingsplannen hierop aan te passen. In Tilburg zijn we bezig met het doorvoeren van een puntensysteem waarin bouwplannen natuurinclusief zijn. Dit gaat dan op het niveau van de omgevingsvergunning, niet op niveau van het bestemmingsplan. Met het puntensysteem natuurinclusief bouwen verbeteren we de leefomgeving en de biodiversiteit. Er wordt gekeken naar maatregelen aan het gebouw (groen dak) en naar mogelijke maatregelen in de omgeving (aanleg groen).
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.</i>
7.	<i>Zienswijze – uitleg bestemmingsplan</i>	Het is niet duidelijk wat er maximaal mag worden gebouwd in het bestemmingsplan. Uit de redactie van artikel 4.2.1 leiden reclamanten af dat het gaat om extra bouw mogelijkheden die boven op de bouw mogelijkheden die op de verbeelding en andere regels gegeven zijn. Het derde lid spreekt daarnaast over vijf woningen terwijl het bestemmingsplan voorziet in de bouw van vijftien woningen. Hier is sprake van een strijdigheid.
	<i>Reactie gemeente</i>	In de artikel 3.2.1 en 4.2.1 is het bouwovergangsrecht geregeld. Dit betekent dat als er bebouwing op het terrein staat die vergund is en niet in overeenstemming is met het nieuwe plan, deze geacht wordt te voldoen aan het bestemmingsplan. Dit kan zich voordoen in de situatie dat het gaat om bijvoorbeeld te handhaven bijgebouwen. In dit plan geldt dit bijvoorbeeld voor de te handhaven werkplaats waar een appartement is voorzien. Voor het overige is er sprake van een totale herontwikkeling. De opstallen worden gesloopt en hiervoor komt nieuwbouw in de plaats.

		In totaal mogen er maximaal vijftien woningen worden gebouwd. Tien binnen de bestemming "Wonen" (artikel 3) en vijf binnen de bestemming "Wonen-Lint" (artikel 4).
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van innerlijke strijdigheid.</i>
8.	<i>Zienswijze – beperking mogelijkheden perceel</i>	Het nieuwe bestemmingsplan leidt ertoe dat de percelen van reclamanten niet meer (volledig) overeenkomstig het bestemmingsplan "Theresia-Loven-besterd 2016" kunnen worden gebruikt omdat de woningen te dicht staan bij de percelen van reclamanten. Er heeft geen actuele en volledige inventarisatie plaatsgevonden van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel en er is geen rekening gehouden met de toekomstige bouwplannen. Binnen het koetshuis, dat op een kortst gemeten afstand van 5 m ¹ ligt, zijn bepaalde bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Er is onvoldoende onderzoek gedaan of voldaan kan worden aan de richtafstanden overeenkomstig de VNG-Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" en of voldaan kan worden aan het Activiteitenbesluit.
	<i>Reactie gemeente</i>	Het perceel van reclamanten is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Theresia-Loven-Besterd 2016' bestemd als 'Gemengd – Lint'. Op basis van deze bestemming zijn op de gronden, grenzend aan voorliggende plangebied, onder voorwaarden, functies en bedrijven toegestaan, voor zover het voorzieningen en de categorie betreft die genoemd zijn in Bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'. Daarnaast is, onder voorwaarden, ook wonen en bed & breakfast toegestaan. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' in bijlage 2 van de regels van het geldende bestemmingsplan is gebaseerd op de gelijknamige systematiek van de VNG-publicatie voor functies die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging. Het plangebied en haar omgeving wordt gekenmerkt als een gebied waarbij er sprake is van de menging van functies en waar woningen en bedrijven elkaar afwisselen. Om die reden is voor de bestemming 'Gemengd – Lint' aansluiting gezocht bij deze systematiek. In de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging' zijn milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn onder meer winkelgebieden van dorpskernen en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn op basis van de lijst in bijlage 2 alleen bepaalde functies toegestaan die in de categorieën A en B vallen. Er zijn geen functies opgenomen die vallen in de categorie C. Dit betekent dat op het perceel van reclamanten uitsluitend functies zijn toegestaan die, indien bouwkundig afgescheiden van gevoelige functies (zoals wonen), verenigbaar zijn met gevoelige functies. Voorliggend initiatief vormt daarmee ook geen belemmering voor de (toekomstige) bedrijfsmatige activiteiten op het perceel van reclamanten.

	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er is geen sprake van innerlijke strijdigheid. Er is geen sprake van een belemmering van de mogelijkheden op het perceel van reclamanten.</i>
9.	<i>Zienswijze</i>	Er kan niet worden voldaan aan de parkeernorm hetgeen leidt tot overlast. De parkeervoorziening op het eigen terrein zijn niet allemaal realistisch gezien de smalle doorgangen. Er moeten daarnaast drie parkeerplaatsen in het openbaar gebied komen. Daarnaast is de gehanteerde norm achterhaald.
	<i>Reactie gemeente</i>	Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan niet zal leiden tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving. In het bestemmingsplan is geborgd dat in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en voldaan wordt aan de parkeernormen en rekenmethode zoals neergelegd in de nota Parkeernormen Tilburg 2017. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst en wordt ook beoordeeld of de parkeervoorzieningen beschikbaar en toegankelijk zijn voor de gebruikers van het beoogde bouwplan. De parkeerplaatsen gelegen binnen het onbebouwde erf, zullen toegankelijk zijn voor de toekomstige bewoners. Het totale aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt bedraagt 15. Voor de berekening van deze parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de nota Parkeernormen Tilburg 2017. Omdat de parkeervraag niet op elk moment van de dag en week hetzelfde is, wordt bij het bepalen van de daadwerkelijke parkeereis gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Op basis daarvan wordt de maatgevende parkeereis, het drukste moment van de week, bepaald. Voor de woonfunctie, is het maatgevende moment de avond gedurende de werkdag (door de week). Dan zijn de meeste mensen thuis en zijn er ook de meeste bezoekers. De parkeervraag is op dat moment 14,4 parkeerplaatsen. Op basis van de inrichtingsschets is deze eis op eigen terrein te realiseren. De ontwikkelaar creëert daarnaast in het openbaar gebied drie openbare parkeerplaatsen, welke er op dit moment feitelijk niet waren. Qua hoogte van de parkeernormen volgt de gemeente Tilburg tot nu toe redelijk nauwkeurig de kengetallen van CROW. CROW is een kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer. De kengetallen van CROW zijn algemeen erkend en kunnen worden gebruikt om de parkeerbehoefte bij ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen. Als CROW op basis van grootschalig onderzoek constateert dat in zeer sterk stedelijke gebieden het autobezit en autogebruik afneemt, dan volgen wij als gemeente in onze parkeernormen die trend. Tot op heden is het beleid van de gemeente leidend.
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er kan voldaan worden aan de parkeernormen.</i>
10	<i>Zienswijze</i>	Er wordt in de toelichting summier ingegaan op de wateraspecten en er heeft geen verplichte watertoets plaatsgevonden. Reclamanten verwachten wateroverlast op hun perceel. De erven bij de woning mogen tot 70% bebouwd. Hiermee kan niet voldaan worden aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid en milieu.
	<i>Reactie gemeente</i>	In hoofdstuk 5 wordt zeer uitgebreid ingegaan op het aspect water. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de stelling van reclamanten dat er summier is ingegaan op dit onderdeel. Als gemeente hebben we verder de werkspraak met het waterschap dat wanneer de impact op het watersysteem beperkt is, het watertoetstraject niet hoeft te worden doorlopen. Het waterschap heeft dan de mogelijkheid te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Dit hebben zij ook gedaan. Het waterschap stelt ook vast dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

		Van belang is hier om vast te stellen dat het plangebied voorheen nagenoeg volledig verhard was. In de toelichting is dit ook toegelicht. Er is sprake van een afname van het verharde oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het hemelwater afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak wordt afgevoerd via het gescheiden rioolstelsel.
	<i>Conclusie</i>	<i>De ingekomen zienswijze is ongegrond. Er is gedegen onderzoek gedaan naar de effecten op de waterhuishouding.</i>

Conclusie

De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk, maar niet gegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.