

Nota van zienswijzen en wijzigingen
Bestemmingsplan
“Park Looburgh”

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Zienswijzen	3
3.	Ambtshalve wijzigingen.	10
4.	Samenvatting.....	10

Raadsbesluit: 5 november 2024

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Park Looburgh" heeft met ingang van 21 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon er door eenieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Na overleg tussen één van de indieners, de ontwikkelaar en de gemeente zijn de zienswijzen van deze indiener ingetrokken. In hoofdstuk 2 wordt de zienswijze weergegeven en voorzien van een reactie.

2. Zienswijzen

1.1 t/m 1.5 Belanghebbende vreest voor wateroverlast, & aantasting van het woongenot, tevens geeft belanghebbende aan dat de huidige situatie al kritisch is en dat er door het plan meer en een snellere waterafvoer naar overstromingsgevoelig gebied plaatsvindt.

Het plan zal leiden tot wateroverlast. Waterberging en waterafvoer zijn onvoldoende gegarandeerd in het plan. De waterstand op het perceel van belanghebbende is (relatief) hoog. In het verleden heeft belanghebbende last gehad van een hoge grondwaterstand, in die zin dat belanghebbende in natte periodes in de najaar- en of winterperiode regelmatig water in de kelder had. De grondwaterstand was dermate hoog dat water via de beluchting in de kelder liep. Tevens verwijst belanghebbende naar het rapport Functioneren Breerijt, bijlage 4 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan "Terlo 2017". Dit rapport toont aan dat met alle maatregelen die genomen zijn ter realisatie van dat plan (zonder Park Looburgh), de Breerijt redelijk functioneert. Dit rapport laat echter ook zien hoe gevoelig de situatie is. De afvoer van de duiker onder de Breerijt is daarin kritisch en zorgt voor forse opstuwing. Ook met de in dat plan voorziene bebouwing staat er blijkens het rapport al snel water op straat bij belanghebbende voor de deur (zie met name de figuren 25 en 26 in het rapport). In de 'Notitie waterplan Park Looburgh' van 29 november 2023 (bijlage 3 bij de toelichting van het plan) is te lezen dat het de bedoeling is om de bestaande A-watgang aan de Weebosserweg door te trekken en in verbinding te stellen met de bestaande B-watgang op de grens met de Natuurtuin. Deze watgangen krijgen dan een waterbergende functie. Waar geen rekening mee wordt gehouden is dat de A-watgang doorloopt door het overstromingsgevoelige gebied en deze maatregelen dus zullen leiden tot juist meer afvoer van water naar het overstromingsgevoelige gebied. De uitbreiding van de waterberging is voorzien boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Dit veroorzaakt een versnelde waterafvoer. Dit wordt ook in het waterplan erkend. Een versnelde waterafvoer leidt tot risico's voor een gebied dat gevoelig is voor overstromingen. Het waterplan gaat uit van vergraving van de bestaande kade om water te bergen. In de rapportage 'Waterhuishoudkundig plan ontwikkelingslocatie Terlo, Bergeijk' van 8 november 2010, wordt een landbouwkundige doorvoer berekend van het 'buisje van Borda'. Met een 'buisje van Borda' is de afvoer altijd gelijk, maar een sleuf van dezelfde omvang kan afhankelijk van het aanbod veel meer hoeveelheid aan. Er wordt zo voorzien wordt in een grotere en ook nog eens sterk afwisselende afvoer naar het overstromingsgevoelige gebied. Dat maakt het gebied des te gevoeliger voor overstromingen.

Reactie gemeente

In de 'Notitie waterplan Park Looburgh' van 29 november 2023 is beredeneerd hoe de waterberging tot stand komt. Hierin is geconcludeerd dat er voldoende waterberging gerealiseerd wordt. Er is een capaciteit nodig van 389 m² en deze wordt ook gerealiseerd. Naar aanleiding van de zienswijze is er nieuw en aanvullend onderzoek uitgevoerd, zie het rapport 'Waterhuishouding Terlo' van 13 september 2024. Hierin zijn verschillende situaties doorberekend en is er geconcludeerd dat het (benedenstroomse) watersysteem niet verslechtert door de ontwikkeling, ten opzichte van de huidige situatie. Dit is dan ook een kleine verbetering op de bestaande situatie. Opmerking verdient dat de locatie kwetsbaar is bij hevige regenval. Maar dat is ook in de huidige situatie het geval. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de ontwikkeling Looburgh niet leidt tot een verslechtering van de situatie.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond. Aan de toelichting wordt het aanvullend onderzoek Waterhuishouding Terlo, 13 september 2024, Arcadis, toegevoegd.

1.6 Het plan is qua waterhuishouding onvoldoende onderbouwd.

- Het waterplan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. In het waterplan dat als bijlage bij de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan was bijgevoegd werd voorzien in hemelwaterafvoer van

woningen bovengronds middels een infiltratiekolk, waar de verhardingen bovengronds zouden afwateren op de wadi. In het gewijzigde waterplan staat echter dat hemelwaterafvoer van woningen middels huisaansluitingen wordt aangesloten op een hemelwaterafvoerleiding (HWA-leiding), die wordt aangesloten op de wadi en omliggende wateren. Het water wordt dus niet alleen geborgen in de berging, maar wordt dus ook direct afgevoerd op de omliggende wateren. Dit is een verkeerde en verslechterende wijziging. Dit is namelijk substantieel anders dan in het oorspronkelijke waterplan staat. Hierin is opgenomen dat het hemelwater van de woningen bovengronds wordt aangeboden met een infiltratiekolk en de verhardingen bovengronds afwateren op de wadi, met overstort op de berging na vulling wadi's.

Reactie gemeente

Het waterplan is inderdaad aangepast ten opzichte van het voorontwerp. Met de aanpassingen wordt voorzien in meer bergend vermogen van voorzieningen, dan in het voorontwerp is aangenomen. Het hemelwater van de woningen wordt middels huisaansluitingen aangesloten op een hemelwaterafvoerleiding (HWA-leiding). Deze HWA-leiding wordt aangesloten op de wadi en omliggende wateren. Dit betekent dat water eerst wordt opgevangen in de wadi.

Uit de zienswijze blijkt niet waarom dit een verkeerde, dan wel verslechterende, wijziging betreft. Indiener wordt dan ook niet gevolgd in dit standpunt. Het actuele waterplan is haalbaar en voldoet aan de te stellen eisen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

- Daarnaast wordt aangegeven dat niet alles via de bergingsvijvers en stuw afgevoerd wordt. Een gedeelte gaat ook via de omliggende watergangen. Die kunnen dan vrijuit op de sloot langs de Weebosserweg en zo rechtstreeks en volledig lozen in de Breerijt, voor de deur van belanghebbende door. Dat is versnelde afvoer, in strijd met artikel 2.2 lid 5 Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024. Deze bepaling houdt tevens in dat het in beginsel verboden is om neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Daarnaast is in artikel 2.31 lid 4 van de Waterschapsverordening een verplichting opgenomen om nieuwe verharding en bebouwing hydrologisch neutraal te ontwikkelen. In de Nota van inspraak en vooroverleg erkent het college ook dat voor de uitwerking van het plan een watervergunning (thans: omgevingsvergunning) nodig is. Het bevreemdt belanghebbende dan ook dat de benodigde watervergunning niet is meegenomen als onderdeel van de toepassing van de coördinatieregeling van artikel 3.30 en artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Bij de realisatie van het plan worden zodanige voorzieningen getroffen dat het hemelwater op het plangebied Looburgh meer dan volledig kan worden geborgen binnen het eigen plangebied en binnen te treffen voorzieningen in het plangebied Terlo, bovenstrooms van de stuw nabij Terlostraat. De sloot aan de oostzijde van plangebied watert af op de sloot aan de Weebosserweg. Deze verbindingssloot loopt af richting de bypass, waardoor er alsnog geen afvoer richting de Breerijt plaatsvindt. Ten slotte heeft initiatiefnemer expliciet een verzoek gedaan tot de toepassing van de coördinatieregeling op de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag om een omgevingsvergunning. Initiatiefnemer heeft er echter voor gekozen om de watervergunning separaat bij het waterschap aan te vragen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

- De bergingsberekening is niet onderbouwd. De 50 m³ berging in de wadi is niet reëel.

Reactie gemeente:

Indiener geeft niet aan waarom de berging in de wadi niet reëel is. Op basis van verdere uitwerking van het plan (civieltechnisch) is gebleken dat in totaal aanvullend kan worden voorzien in capaciteit van waterbergende voorzieningen. De Notitie Waterplan Park Looburgh (bijlage 3) wordt op deze actualiteit aangepast en aldus gewijzigd aan de toelichting toegevoegd. We stellen ons op het standpunt dat de aangepaste bijlage 3 aangehouden bergingscapaciteiten van te treffen voorzieningen realiseerbaar zijn, waarin het bergend vermogen van de aan te leggen wadi is teruggebracht naar 32 m³. De waterparagraaf en genoemde bijlage maken samen

aannemelijk dat de waterbergingsopgave haalbaar is en dat voldaan kan worden aan de regels van het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting inzake de aanleg en instandhouding van hemelwaterbergende voorzieningen). Daarmee is niet uitgesloten dat, bijvoorbeeld op basis van verdere concretisering van plannen in de uitvoering, nog wijzigingen kunnen plaatsvinden die eveneens kunnen leiden tot het voldoen aan de op basis van de regels van het plan gestelde verplichtingen op dit vlak.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

- De bergingsberekening maakt ook geen vermelding of deze is gecorrigeerd voor de aansluiting en dam door de berging naar Merksveld.

Reactie gemeente

In de berekening van de omvang van het bergingsvermogen is rekening gehouden met de door indiener aangehaalde dam. Daarbij is vermeld dat in de actuele uitgewerkte plannen niet meer wordt voorzien in en dam maar in een brug. Deze leidt niet tot een beperking van de bergingsmogelijkheden.

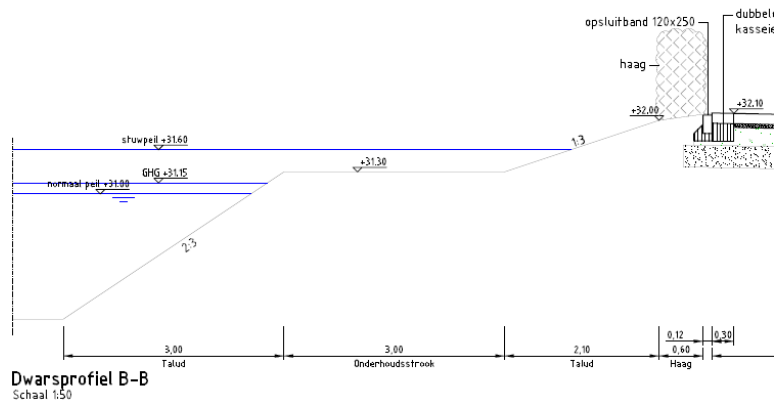
Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

- In het waterplan wordt ter onderbouwing verwezen naar een tekening van het profiel van de voorziene waterpartij aan de westzijde van het plangebied. Deze tekening ontbreekt echter.

Reactie Gemeente:

Het vermelde en ontbrekende profiel in de actuele versie is als volgt:



Deze tekening heeft in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure enkele een illustratief karakter, met als doel aannemelijk te maken dat de benodigde capaciteit van hemelwaterbergende voorzieningen haalbaar is. In de verdere uitwerking van plannen kan, met in acht name van de minimale bergingseis, besloten worden tot wijziging.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

- Het waterplan bijgevoegd bij het voorontwerpbestemmingsplan was wel voorzien van een profieltekening. In die tekening was te zien dat de B-watgang (gedeeltelijk) gedempt zou worden. De bergingsberekening was hiervoor echter niet gecorrigeerd, terwijl dit toch zo'n $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^1$ zou schelen, daarmee uitkomend op $1,1 \text{ m}^2/\text{m}^1$ — totaal dus 'slechts' 264 m^3 . Nu blijkt de tekst van het waterplan het niet langer de bedoeling is om de B-watgang te dempen, maar deze aan te sluiten op de A-watgang, is volstrekt onduidelijk wat dat nu doet met de bergingsberekening.

Reactie gemeente

De aangepaste bergingscapaciteit is opgenomen in de aangepaste bijlage Notitie waterplan Park Looburgh bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

- Belanghebbende geeft aan dat er meer water komt, sneller water komt en vaker water komt. Hier wordt in de reactie van het college in de nota van inspraak omheen gedraaid en verwezen naar de berging en de bergingshoeveelheden. In antwoord op de reactie van belanghebbende op het voorontwerpbestemmingsplan geeft het college aan dat in de wintersituatie een berging voorzien moet worden van 531 m^2 ($8.850 \text{ m}^2 \times 0,06 = 531 \text{ m}^3$). Aangegeven wordt dat dit zou passen binnen de gerealiseerde berging, groot 553 m^3 . Nogmaals: dit klopt geenszins. Er is geen overdimensionering van 42%. Er is een tekort van ca. 33%. Oppervlakte boven de GHG Ir95 m^2 minus $0,85 \text{ m}^2$, blijft $111 \text{ m}^2/\text{m}^3$ ($*240 \text{ m}^3 = 2664 \text{ m}^3$). Tekort 33% in de zomersituatie. In de wintersituatie is het tekort nog groter. Maar nogmaals: de essentie is meer water, sneller en vaker water. Er komt meer water, sneller water en vaker water. De afvoer door de duiker van de Breerij blijft gelijk. In dat geval is het logisch dat de grondwaterstand en/of het risico op een hogere grondwaterstand evident is.

Reactie gemeente

De waterparagraaf is na de voorontwerpfase aangepast, dit op basis van een op punten aangepast plan, waartoe ook de type bergingsvoorzieningen iets andere inhoud hebben gekregen. Deze aanpassingen zijn ook afgestemd met het Waterschap en hebben instemming verkregen. Zoals elders, in voorgaande punten ter toelichting, al is gemotiveerd, kan de ontwikkeling van het plan Park Looburgh plaatsvinden zonder dat dit leidt tot verhoging van het risico op overstromingen benedenstrooms van de stuw KS18-st3 nabij de Terlostraat (nabij het buurthuis) en zonder dat dit leidt tot een verhoging van de grondwaterstanden in het gebied.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

1.7 t/m 1.9 belanghebbende geeft aan dat er meer water, sneller water en vaker water komt door de Breerij wat zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het college in de beantwoording van de reactie van belanghebbende op het voorontwerp alleen maar om de problematiek heen draait.

Hierdoor zal de grondwaterspiegel stijgen en het risico op overstroming toenemen. Op het moment dat er regelmatig wateroverlast ontstaat en zeker als er sprake gaat zijn van een nog hogere grondwaterstand, dan tast dat het woon- en leefklimaat wel degelijk substantieel aan. Met name een hogere grondwaterstand leidt bij belanghebbende al gauw tot water, dat via beluchting de kelder instroomt. Belanghebbende heeft hier in het verleden met name in de winterperiode al dagelijks last van gehad. Dit wil belanghebbende niet herbeleven. Belanghebbende heeft ook in zijn reactie op het voorontwerpbestemmingsplan al aangevoerd dat er meer water en meer waterafvoer bij hem voor de deur gaat komen. In de beantwoording door het college worden alleen de berging en de grootte van de berging aangehaald. Dat er meer water, meer waterafvoer, snellere waterafvoer en sterk wisselende waterafvoer door de Breerij komt — wat de essentie van het probleem is — wordt door het college niet onderkend.

Reactie gemeente

Zie de reactie onder 1.1 t/m 1.5.

In aanvulling daarop het volgende: De perceelegeigenaar verantwoordelijk voor het drooghouden van de grond waarop zijn/haar huis staat. Hij/zij is verantwoordelijk voor de bouwkundige staat en het onderhoud van het huis. Volgens bouwvoorschriften moeten kelders en de onderkant van het huis waterdicht zijn. Indien er kan niet worden gevolgd in de stelling dat de aangenomen bergingscapaciteit van de voorzieningen overschat is. Ook is pas in een later stadium van het plan Park Looburgh de definitieve omgang met de B-watgang bekend geworden, waardoor deze watervergunning te zijner tijd zal worden aangevraagd. De instemming van het waterschap met de te treffen voorzieningen maakt het aannemelijk dat deze watervergunning kan worden verleend.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

1.10 en 1.11 De voorziene wadi is onvoldoende gewaarborgd in het plan. De voorwaardelijke verplichting water van artikel 7.5.4 is onvoldoende waarborg.

De wadi is volgens het college essentieel voor de waterberging. Des te opmerkelijker is het dat de plaats waarop de wadi in het waterplan is ingetekend, op de verbeelding de bestemming 'Groen' heeft gekregen. Dit terwijl de bestemming 'Water' hiervoor veel geschikter is. Los van de rechtszekerheid dat het voor een gewone burger die de verbeelding van het bestemmingsplan raadpleegt duidelijk moet zijn dat hier water voorzien is en geen groenvoorzieningen, is de bestemming 'Water' ook veel geschikter dan de bestemming 'Groen', aangezien de bestemming 'Water' wordt bestemd voor: "water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen" (artikel 6.1 aanhef en onder a van de regels). Om deze zo essentiële wadi voldoende te waarborgen in het plan zou deze voorzien moeten worden van de bestemming 'Water', bij voorkeur met een functieaanduiding zoals 'wadi' of 'waterhuishoudkundige voorziening(en)'.

In de beantwoording door het college van de reactie van belanghebbende op het voorontwerp is voor berging van de wadi in de regels volstaan met verwijzing naar artikel 6.5.4 van het voorontwerp (artikel 7.5.4 van het ontwerp). Deze voorwaardelijke verplichting is als volgt geformuleerd: "Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak dient te worden geborgd dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening [sic] met een minimale omvang van 0,06 m3 per m2 bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd, tenzij de benodigde waterberging in een collectieve voorziening is verzekerd" Deze vage voorwaardelijke verplichting laat dus ook de optie open om waterberging op een volledig andere (nog onduidelijke) wijze te regelen, terwijl de onderbouwing van het plan daarop niet is toegespitst. Een goed gemotiveerd plan vereist dan ook dat de realisatie van de wadi wordt geborgd door deze expliciet op te nemen in de voorwaardelijke verplichting van artikel 7.5.4. Door te werken met een bestemming 'Water' met functieaanduiding zoals hierboven omschreven kan dit bewerkstelligd worden.

Reactie gemeente

In de waterparagraaf van de toelichting op het bestemmingsplan is aannemelijk gemaakt dat de waterbergende opgave gerealiseerd kan worden. In de waterparagraaf is benoemd met welke maatregelen dit mogelijk is. In de regels van het bestemmingsplan is in alle aanduidingen opgenomen dat hierbinnen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan, ook binnen de aanduiding 'Groen'. Het is niet strikt noodzakelijk om exact de oplossing voor de waterberging als geschetst in de waterparagraaf uit te voeren: als er alternatieve mogelijkheden zijn om op gelijkwaardige manier in waterbergende voorzieningen te voorzien zijn deze ook toegestaan, zolang maar wordt voldaan aan artikel 7.5.4 van de regels van het bestemmingsplan. In deze regel is een voorwaardelijk verplichting opgenomen die verbonden is aan het gebruik van gronden en gebouwen binnen de aanduiding 'Wonen', dat in voldoende waterberging moet worden voorzien. Het bestemmingsplan schrijft in de regels niet voor hoe dat moet gebeuren, enkel in de vorm van 'functionele eisen'. Dit dient te gebeuren in een daarvoor te voorziene bergings- en/of infiltratievoorziening dan wel in een aanwezige collectieve voorziening. Hetgeen hiervoor gerealiseerd wordt dient vervolgens in stand gehouden te worden. Het is niet noodzakelijk om één van de te treffen maatregelen (aanleg van een wadi) dwingend in een bestemmingsplan vast te leggen. Het instrument bestemmingsplan is gericht op toelatingsplanologie. De gedachte hierachter is dat eenieder zelf mag bepalen (voor zover dat is toegestaan binnen de planologische mogelijkheden) wat op gronden daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Mocht in de verdere planuitwerkingen blijken dat het om moverende redenen gewenst is tot een aantoonbaar gelijkwaardige alternatieve oplossing van de bergingsopgave te komen is dat mogelijk.

Wel is naar aanleiding van deze zienswijze geconstateerd dat de opgenomen voorwaardelijke verplichting enkel geldt voor daken en verhardingen binnen de aanduiding Wonen. Dit is niet correct, omdat de bergings-eis ook geldt voor verhardingen en dakoppervlak van gebouwen en bouwwerken buiten deze aanduidingen. Hiermee is in de onderbouwing op het vlak van benodigde bergingsvoorzieningen voor hemelwater wel rekening gehouden, echter in de planregels is dit niet geborgd. Daarom wordt aan de regels voor elke overige aanduiding (artikelen 3, 4 en 5 voor de aanduidingen Groen, Tuin respectievelijk Verkeer-Verblijfsgebied) de navolgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

X.3 Specifieke gebruiksregels

X.3.1 Voorwaardelijk verplichting waterberging

Het gebruik van woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak in de bestemming [Groen/Tuin/Verkeer-Verblijfsgebied] dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfilteerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd
- b. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

1.12 De totale bergingsopgave moet worden geactualiseerd en deze actualisatie met bijbehorende maatregelen moet uitgevoerd worden vóórdat het nieuwe bestemmingsplan Park Looburgh extra druk gaat leggen op de waterhuishouding.

Het waterschap De Dommel gaf in het vooroverleg op het voorontwerpbestemmingsplan "Terlo 2017" (zie de nota inspraak en vooroverleg) het volgende aan: "Het Waterschap adviseert duidelijk in de toelichting en waterparagraaf te vermelden, dat het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt die extra druk leggen op de waterhuishouding door bijvoorbeeld een toename van verharding of afname van het bergend vermogen." Dit is ook overgenomen in het bestemmingsplan Terlo 2017. Maar vervolgens is wel het stedenbouwkundig plan veranderd en zijn er meer woningen gebouwd, is er meer verhard oppervlak gerealiseerd. Tevens is er bij de berekening van de bergingsopgave gerekend met een te lage norm.

Er wordt in het waterhuishoudingsplan bij het bestemmingsplan "Terlo 2017" gerekend met gemiddeld 60% verhard oppervlak van de uitgeefbare grond. Dat dit onrealistisch is, blijkt uit de gerealiseerde situatie, maar ook uit vergelijking met andere plannen, zoals het bestemmingsplan Kapelledries III, waar wordt gerekend met:

- tussenwoningen: 90%;
- halfvrijstaande/geschakelde woningen: 75%;
- vrijstaande woningen: 65%.

Afgezien van de vergroting van het verhard oppervlak en de te lage normering is ook de vergroting van de eis van 40 mm berging naar 60 mm van groot belang. Reeds in vooroverleg over het bestemmingsplan "Terlo 2017" geeft het waterschap aan dat het weliswaar voor het plan "Terlo 2017" 40 mm heeft afgesproken, maar dat het adviseert om in het vervolg uit te gaan van 60 mm (zie paragraaf 7.4.8 van de toelichting). Een en ander staat in sterk contrast met hetgeen het waterschap in het vooroverleg heeft aangegeven en ook in het bestemmingsplan is overgenomen.

Belanghebbende heeft het college hier reeds op gewezen in zijn reactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Het college reageert daarop simpelweg met: "De waterbergingsopgave van het bestemmingsplan "Terlo 2017" staat los van de ontwikkeling van Park Looburgh." Dat is feitelijk onjuist en hiermee draait het college opnieuw om de problemen heen. Het risico op overstroming met het bestemmingsplan Park Looburgh wordt niet enkel bepaald door dat bestemmingsplan zelf, maar door het totaal aan verhard oppervlak en waterafvoer naar het overstromingsgevoelige gebied. U moet dan ook naar dat totaalbeeld kijken.

Reactie gemeente

Zie reactie 1.1 t/m 1.5.

Tevens is in de waterparagraaf in overleg en in overeenstemming met het Waterschap tot stand gekomen. Daarbij staan de bij de beoordeling van dit plan eerder vastgestelde en onherroepelijke plannen niet ter discussie. Desalniettemin is bij de berekening van de waterhuishouding is rekening gehouden met aangepaste verhardingspercentages en bergingsopgave (zie rapportage van Arcadis van september 2024).

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

1.14 De in het plan voorziene parkeerplaatsen voldoen niet aan de CROW-richtlijnen.

Verschillende parkeerplaatsen zijn ingetekend, weggedrukt in een hoek tussen bebouwing en bomen. Dit laat onvoldoende ruimte voor met name uitrijden. Het ontwerpbestemmingsplan is niet voorzien van een

motivering waarom afgeweken zou moeten worden van de CROW-richtlijnen, die de gemeente Bergeijk normaliter hanteert. Belanghebbende heeft de parkeerplaatsen die niet voldoen.

Reactie gemeente

In artikel 12 van het bestemmingsplan is opgenomen dat in voldoende parkeerplaatsen moet worden voorzien, onder verwijzing naar het Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026. In dit beleid is vermeld aan welke afmetingen parkeerplaatsen moeten voldoen en welke minimale ruimte benodigd is om parkeerplaatsen als bruikbaar te beschouwen. Een nadere controle heeft tevens aangetoond dat de parkeerplaatsen voldoen aan de afmetingen. Tevens dient er bij de toetsing van de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen binnen het plangebied ook aan dit artikel, en daarmee aan de minimaal aan te houden afmetingen te worden getoetst. In figuur 4 onder paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven waar in het plan in parkeren wordt voorzien. Hiermee is aannemelijk dat binnen de regels van het bestemmingsplan het voorzien in voldoende parkeerplaatsen haalbaar is.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

1.15 U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan.

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Reactie gemeente

Wij zijn van mening dat er geen onevenredige gevolgen voor de omgeving ontstaan. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Hier is het bestemmingsplan op gericht. Er is geen ander concreet (alternatief) planinitiatief aangedragen. Daarnaast geldt dat indiener na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag kan doen voor een tegemoetkoming in de vast te stellen schade.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond.

1.16 De ontwerp-omgevingsvergunning is onvoldoende gemotiveerd.

In de ontwerp-omgevingsvergunning overweegt u zonder enige motivering dat de aanvraag voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan. Dit is niet nader gemotiveerd en daarom in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en zal door het college worden betrokken in de besluitvorming op de aangevraagde omgevingsvergunning.

Conclusie:

-

1.17 Verschillende woningen voldoen qua bouwhoogte en goothoogte niet aan het ontwerpbestemmingsplan.

In de bijlagen bij de ontwerp-omgevingsvergunning worden de woningen genummerd. Ik houd deze nummering gemakshalve aan.

- De goothoogte van woning 15 tot en met 30 is niet aangegeven op de bouwtekeningen. Gelet op de hoogtes die wel op de tekeningen zijn aangegeven, moet de goothoogte tussen de 3 meter en 5,96 meter liggen. De ter plaatse maximaal toegestane goothoogte is 4 meter. Het is op basis van de tekeningen aannemelijk dat de op de tekeningen aangegeven goothoogte hoger is en derhalve in strijd met artikel 7.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan.
- De bouwhoogte van woning 23 tot en met 30 is 9,023 meter. Dit is hoger dan de ter plaatse geldende toegestane bouwhoogte van 9 meter en derhalve in strijd met artikel 7.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan.
- De appartementen zijn voorzien van dakkapellen. De boeiboorden van deze dakkapellen zitten op 9,52 meter hoogte. Gelet op artikel 2.5 van het ontwerpbestemmingsplan is dit dus de goothoogte. Dit maakt dat de goothoogte hoger is dan de ter plaatse toegestane goothoogte van 7,5 meter en derhalve in strijd met artikel 7.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

Deze zienswijze is gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en zal door het college worden betrokken in de besluitvorming op de aangevraagde omgevingsvergunning.

Conclusie

-

3. Ambtshalve wijzigingen.

Aan de artikelen 3, 4 en 5 voor de aanduidingen Groen, Tuin respectievelijk Verkeer-Verblijfsgebied wordt de navolgende voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

X.3 Specifieke gebruiksregels

X.3.1 Voorwaardelijk verplichting waterberging

Het gebruik van woningen overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.1 is uitsluitend toegestaan, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- c. Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhard oppervlak in de bestemming [Groen/Tuin/Verkeer-Verblijfsgebied] dient te worden geborgen dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per m² bebouwing en verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd
- d. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder a dient in stand te worden gehouden.

4. Samenvatting

Aanpassing regels:

X3

Aanpassing toelichting:

Toelichting waterparagraaf + Bijlage 3, Notitie waterplan Park Looburgh wordt geactualiseerd op basis van de actuele stand in de uitwerking van plannen conform de bijlage van deze nota.