

Nota vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg - Sondervick'

Concept d.d. 4 juli 2022

1. Aanleiding bestemmingsplan

Tuincentrum Coppelmans is voornemens te verplaatsen naar een locatie aan de Zilverbaan. Omdat dit niet passend is binnen het geldende bestemmingsplan, is hiervoor een nieuw ontwerpbestemmingsplan opgesteld, het ontwerpbestemmingsplan 'Schooterweg - Sondervick'¹. Onderdeel van het plangebied is het woonperceel Koppelenweg 7 vanwege de gewenste vormverandering van de nu opgenomen woonbestemming.

2. Vooroverlegreacties

Het ministerie en de Gasunie hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het conceptontwerpbestemmingsplan. Door de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel is een inhoudelijke reactie ingediend. In het navolgende is (cursief gedrukt) de reactie samengevat en vervolgens het standpunt hierover van de gemeente weergegeven:

2.1. Waterschap de Dommel

Er is correct een voorwaardelijk verplichting waterberging in artikel 4.4.4. opgenomen met als uitgangspunt 60 mm waterberging. De gemeente en het waterschap gaan nog kijken naar de mogelijkheid om kansen voor extra (boven-normatieve) waterberging te benutten.

Reactie gemeente:

Inmiddels zijn de mogelijkheden voor waterberging verder uitgewerkt. Het resultaat daarvan is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan in de vorm van een aangepaste watertoets en een inrichtingsplan voor het plangebied en de daaraan grenzende gronden aan de zijde van de Zilverbaan (westzijde) en Poelenloop (zuidzijde).

Het waterschap vraagt de onderstaande opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken:

- 1. De waterberging heeft extra nadere uitwerking omdat het hoogteverschil van noord naar zuid ca. 1,5 m bedraagt. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is ingeschat op 21.5 m+NAP. Voor het realiseren van de parkeerplaatsen en overige bouw moet rekening gehouden worden met een ontwateringsdiepte, mogelijk is ophoging noodzakelijk. Dit betekent dat er mogelijk een grote ruimtelijke claim kan komen om zuidelijk een waterberging te maken als het terrein nog opgehoogd dient te worden voor de parkeerplaatsen ten behoeve van de nodige ontwateringsdiepte (denk aan verlies aan waterberging door taluds die het hoogteverschil opvangen). Een grove opzet van de toekomstige maaiveldhoogten van de gebouwen, parkeerplaatsen en de waterberging zou hierin verduidelijking kunnen geven. Het is ook te overwegen om het water deels meer noordelijk in het plangebied vast te houden.*

Reactie gemeente:

De mogelijkheden voor waterberging tussen het plangebied en de Zilverbaan zijn nader uitgewerkt, rekening houdend met de maaiveldhoogte, de GHG en ontwateringsdiepte.

¹ De plannaam is aangepast naar 'Schooterweg – Zilverbaan Tuincentrum' omdat voor de gronden van het bestaande tuincentrum aan de Sondervick een separate procedure zal worden doorlopen.

- 2. Het uitgangspunt is een waterbergingsopgave van 60 mm per m². Dit betekent een waterbergingsopgave van circa 1.368 m² bij een nieuw verhard oppervlak van 22.800 m². Graag extra goed naar de tabel 3 en 4 kijken van bijlage 3 van de toelichting of de opgave nog klopt.*

Reactie gemeente:

Omdat het plangebied is verruimd en er inmiddels een inrichtingsplan is opgesteld, is de watertoets aangepast.

- 3. Er zal nieuw verhard oppervlak worden gerealiseerd van 20.430 m² en een magazijn met parkeerplaatsoverloop aan de andere kant van de weg van 4.860 m². Dit betekent een grote waterbergingsopgave. Graag het ruimtebeslag van de waterbergingsvoorzieningen en de voorziening voor het te hergebruiken water (paragraaf 6.2.2. (hergebruik uit waterbassins) beter inzichtelijk maken. Hou daarbij ook rekening met een noodoverloop en een leegloopvoorziening.*

Reactie gemeente:

In nauw overleg met de gemeente is ruimte gevonden binnen en aan de randen van het plangebied voor het realiseren van de vereiste waterberging. De watertoets is hierop aangepast.

- 4. Volgens de toelichting is het de bedoeling om halfverharding te realiseren. Het is onduidelijk hoe de constructie van deze verharding wordt uitgevoerd om hemelwater te kunnen laten infiltreren in de bodem. Als de fundering wordt uitgevoerd met een niet-doorlatend pakket van bijvoorbeeld menggranulaat is aftrek niet mogelijk en wordt het gezien als volledige verharding wat niet wenselijk is.*

Reactie gemeente:

In de watertoets is opgenomen hoe de halfverharding kan worden uitgevoerd zodanig dat het hemelwater kan infiltreren in de bodem.

- 5. Langs het perceel ten westen van het plangebied mede op gemeentelijke grond ligt een C-watergang. Graag de functie van deze watergang beschouwen en aangeven of deze behouden blijft.*

Reactie gemeente:

Tussen het plangebied en de Zilverbaan wordt een groot deel van de vereiste waterberging aangelegd. Daarbij wordt rekening gehouden met de nu aanwezige watergang en het onderhoud daarvan.

- 6. Graag het juiste gemeentelijk rioleringsplan en hemelwaterbeleid opnemen. Nu wordt nog genoemd VGRP 2015-2019.*

Reactie gemeente:

In de toelichting van het bestemmingsplan is het actuele gemeentelijke beleid opgenomen.

- 7. Het is mij niet geheel duidelijk hoe de waterbergingsopgave ten oosten van de Schooterweg mogelijk wordt gemaakt. Graag verduidelijking van paragraaf 6.2.3 van de voorgestelde opties waarbij het duidelijk wordt dat het ruimtelijk ook mogelijk en uitvoerbaar is.*

Reactie gemeente:

De watertoets is aangepast en er is een inrichtingsplan opgesteld. Deze documenten bieden voldoende inzicht in de waterbergingsmogelijkheden ten oosten van de Schooterweg.

8. *De keurregels zijn aangepast per 1 april 2021. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak wordt aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ik verzoek u dit aan te passen in het voorliggende plan.*

Reactie gemeente:

Dit is aangepast in de watertoets en in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plan is van dermate omvang (>2,2 ha verhard oppervlak) dat in het vervolgtraject verder onderzoek noodzakelijk is. Voor de toekomstige aanvraag watervergunning is een waterhuishoudkundig plan nodig.

Reactie gemeente:

De noodzakelijke vergunningen hiervoor zullen uiteraard worden aangevraagd.

2.2. Provincie Noord-Brabant

a. *In onderhavig plan ontbreekt de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap en is ook geen landschappelijke inpassing bijgevoegd waardoor het plan vooralsnog niet in overeenstemming is met artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening (IOV). Kwaliteitsverbetering van het landschap zal toegevoegd moeten worden om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.*

Reactie gemeente:

Op basis van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen is financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald. Aan de regels is een landschappelijk inpassingplan toegevoegd.

b. *Een beperkt deel van het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant (NNB). Artikel 3.16 van de IOV bepaalt dat in deze situatie inzichtelijk gemaakt moet worden of ecologische waarden en kenmerken in het NNB worden aangetast en hoe deze negatieve effecten worden beperkt en overblijvende negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 3.22 van de IOV. Dit onderdeel is niet uitgewerkt in het plan waardoor het plan vooralsnog niet in overeenstemming is met artikel 3.16 van de IOV.*

Reactie gemeente:

In de rapportage van ecologische vervolgonderzoeken zijn de effecten van het plan op het NNB beschreven. De toelichting is op dit punt aangevuld.

c. *De provincie heeft de volgende opmerkingen op de planregels:*

- *Voor een kleine strook onder de woonbestemming is de bestemming Agrarisch – Kernrandgebied opgenomen. Onder deze bestemming worden o.a. duurzame agrarische bedrijfsvoering, evenementen en infrastructurele voorzieningen mogelijk gemaakt.*
- *Onder de bestemmingsregels Detailhandel – Tuincentrum ontbreken vooralsnog voorwaardelijke gebruiksbepalingen waarmee de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geborgd.*
- *De planregels bij de bestemming Natuur maken halfverharde fiets- en voetpaden mogelijk.*
- *Binnen de bestemming Wonen worden ook zaken als kamerbewoning en "zorgplaats" mogelijk gemaakt.*

Reactie gemeente:

De planregels zijn op deze punten aangepast. Ongewenste gebruiksmogelijkheden zijn verwijderd en voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing opgenomen.