

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

SINGEL ONG, ODIJK

GEMEENTE BUNNIK

Opdrachtnummer : 99.493
Datum : jan. 2023
Versie : 2
Auteurs : mRO b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	2
1.1	PROCEDURE TER INZAGE LEGGING	2
1.2	ANONIMISEREN.....	2
1.3	LEESWIJZER.....	2
2	ZIENSWIJZEN	3
2.1	ZIENSWIJZE 1	3
2.2	ZIENSWIJZE 2	5
3	AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN	7

1 INLEIDING

1.1 PROCEDURE TER INZAGE LEGGING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Singel ong, Odijk' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingekomen.

Alle zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn en voldoen aan de daarvoor geldende eisen. De zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk en in behandeling genomen.

1.2 ANONIMISEREN

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden indieners van zienswijzen daarom niet bij naam genoemd.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is ook aangegeven of een zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 ZIENSWIJZE 1

Samenvatting reactie

Reclamanten zijn als eigenaar belanghebbende van het westelijk aanliggend perceel

Reclamanten onderschrijven het belang van de voorgenomen woningbouw maar vinden de afstemming op de omgeving onvoldoende en zijn van mening dat een betere afstemming mogelijk is met behoud van de gestelde doelen. Het betreft met name de volgende voorzieningen.

1. Voorzieningen voor de waterbergingsopgave

Volgens het ontwerpplan wordt de hemelwatervoorziening op ca. 3 meter van de Kromme Rijn gesitueerd. Dit impliceert dat het plangebied integraal wordt opgehoogd tot 3,00 mNAP met aan de westelijke zijde een verdere verhoging tot 3,16 mNAP om voldoende afschot te krijgen op het parkeerterrein.

De ophoging tot 3,16 mNAP leidt tot een hoogteverschil met het westelijk perceel - in gebruik als tuin - van 1,02 m aan de noordzijde, oplopend via 1,33 m halverwege het perceel naar 1,40 m aan de zuidzijde.

Reclamant benoemt een aantal gevolgen van het hoogteverschil:

- waterafvoer in het westelijk perceel via de ondergrond, doordat de neerslag op de helft van het parkeerterrein niet wordt weggevangen door de aan te brengen drainagebuis. Een hoogteverschil van ruim 0,5 m tussen kavels leidt al tot wateroverlast in het laagst liggende perceel (Sweco, 2017);
- beleving van een onveilige situatie op een deel van de tuin, doordat autobewegingen plaatsvinden op het parkeerterrein op 1,3 meter hoogte boven het perceel, met als risico dat een eventueel door de heg rijdende auto het perceel binnenvalt;
- schaduwvorming door een heg met een effectieve hoogte van 2,82 tot 3,20 m, gemeten vanaf het westelijk perceel;
- verlies aan privacy doordat wandelaars in het gedeelte waar geen heg wordt geplaatst (een kwart van de perceelslengte), vanaf een hoogte van 1,40 meter neerkijken op / over de tuin.

Reclamant is van mening dat de gevolgen een inbreuk vormen op de rechten ten aanzien van afwatering, vrij gebruik van tuin en privacy.

Ook heeft de ophoging tot 3,00 mNAP van het gehele gebied de landschappelijke consequentie:

- dat de aanwezige ecologische oever wordt teruggebracht tot een strook van ongeveer 3 meter die overgaat in een wal / keerwand van 1,5 m hoogte, en
- het aanwezige reliëf in het gehele plangebied - representatief voor de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van het landschap - wordt verstoord/genivelleerd.

Deze gevolgen zijn in strijd met het uitgangspunt van het inpassingplan om de oever van de (voormalige) loop van de Kromme Rijn zo veel mogelijk in stand te houden, waarbij het groene aanzicht en uitstraling als natuurlijke oever behouden dient te worden.

De wal/keerwand in de ecologische zone tast de beleving van de aan te leggen ecologische oever aan, maakt het voor dieren onmogelijk om de ecologische oever als verbinding te gebruiken en is in strijd met de bescherming als aardkundige waarde in de provinciale Interim Omgevingsverordening.

Alternatief voor de waterbergingsopgave

Met de aanleg van meerdere drainagebuizen, waaronder het doortrekken van de drainagebuis onder de parkeervoorziening naar de Kromme Rijn, kan ter hoogte van de parkeervoorziening en elders het bestaande reliëf worden gevolgd, en intact blijven.

Een integrale ophoging van het plangebied is daarmee niet nodig en is behoud van het bestaande reliëf mogelijk.

2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing, bijlage 2 bij het ontwerpplan, bestaat uit een haag rondom de parkeervoorziening. Reclamanten zijn van mening dat de gestelde termijn van 12 maanden voor de aanleg van de heg ertoe kan leiden dat gedurende een jaar na ingebruikname de parkeervoorziening volledig in het zicht blijft. Deze termijn zal niet nodig zijn als direct een functionerende heg met een hoogte van 1.8 meter wordt aangeplant.

Oplevering van de heg dient dan ook plaats te vinden bij de gereedmelding van de gebouwen zodat de landschappelijke inpassing direct functioneert.

3. Verlichting en geluid

Het ontwerpplan bevat geen uitgangspunten voor of beschrijving van de verlichting van het gebouw en het parkeerterrein en voor de bebouwing als geluidsbron.

Reclamanten zijn van mening dat een goede inrichting en het gebruik van passende armaturen/ afschermingsmiddelen dienen te voorkomen dat lichthinder voor de omgeving ontstaat.

Tevens dient geluidsbelasting van warmtepompen en airco's/ventilatoren te worden voorkomen door het in pandig plaatsen van dergelijke voorzieningen.

Antwoord gemeente

1. Voorzieningen voor de waterbergingsopgave

De gemeente onderschrijft dat de in het ontwerp bestemmingsplan gekozen oplossing voor watercompensatie, niet-gewenste gevolgen heeft voor het naastgelegen perceel en niet passend is in de ecologische en landschappelijke kaders.

De waterberging dient de beschermde waarden en situatie ten opzichte van naastgelegen percelen niet te verstoren en verslechteren. Daartoe zal de waterparagraaf en de daarin beschreven wijze van compenseren worden aangepast, zodat de door reclamant beschreven bezwaren worden weggenomen.

2. Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gemeente onderschrijft dat de genoemde termijn voor de realisatie van het landschappelijk inpassingsplan, onvoldoende comfort biedt voor aanwonenden. Deze termijn zal aangepast worden zoals door reclamant voorgesteld.

3. Verlichting en geluid

Voorschriften voor verlichting en geluidsoverlast van installaties dienen te voldoen aan daarvoor geldende voorschriften, zoals het bouwbesluit. Desalniettemin kan licht- en geluidshinder tegenstrijdig zijn met een 'goede ruimtelijke ordening' en dient in de planvorming rekening gehouden te worden met deze aspecten. Op basis van de zienswijze zijn bevredigende afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de appellant. Op dit punt leidt de zienswijze dan ook niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, waarbij zowel artikel 4.3.2 als bijlage 2 van de regels worden aangepast.

2.2 ZIENSWIJZE 2

Samenvatting reactie

Reclamant fiets met jonge kinderen elke dag over het vrij-liggend fietspad langs de Singel naar school en naar de kinderopvang. Het voorlopig ontwerpplan creëert een zeer gevaarlijke situatie voor hen en al het langzame verkeer op deze drukke schoolroute. Reclamant vindt dat onacceptabel en is van mening dat het anders kan en moet.

Het voorlopig ontwerpplan gaat uit van een inrit, direct gelegen langs de schuren op het achtererf van de inwoners op de Zeisterweg. Deze positionering van de inrit zorgt ervoor dat het zicht op verkeer, afkomstig uit het noorden, volledig onttrokken wordt. Bestuurders komen daardoor direct in conflict met het langzame verkeer bij het oprijden van de Singel.

Reclamant is van mening dat niet wordt gekozen voor een betere ruimtelijke aanpassing, maar voor het toepassen van compenserende maatregelen die het risico maar in beperkte mate verminderen, hierbij in acht nemende dat:

- de bestuurder voor het veilig oprijden van de Singel, alle verkeerstromen (fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer) uit alle rijrichtingen tegelijkertijd moet inschatten;
- het een drukke schoolroute is met veel fietsers, voetgangers en gemotoriseerd verkeer tegelijkertijd in de ochtendspits, waarbij het voor een bestuurder met goed zicht op de kruising Zeisterweg-Singel al lastig is om tijdens de spits de verkeerstromen uit twee richtingen te overzien;
- de drukte op de weg rondom schooltijden weinig tot geen hiaten overlaat om in te voegen, waardoor bestuurders geneigd zijn kleine hiaten te accepteren, maar dit met een spiegel slechter kunnen inschatten;
- er veel jonge kinderen alleen fietsen, die zonder verkeersspiegel al gemakkelijk over het hoofd worden gezien;
- fietsongevallen in Nederland toenemen en er vanuit wegontwerp meer aandacht voor zou moeten zijn om het aantal ongevallen te doen laten afnemen;
- het nieuwbouw betreft waarbij een veilige verkeersoplossing altijd het uitgangspunt zou moeten zijn.

Reclamant verzoekt het besluit te herzien en te kiezen voor een veilige uitrit met voldoende zicht op langzaam verkeer om zo de verkeersveiligheid van de schoolgaande kinderen te waarborgen

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft de zorg dat de voorziene in-en uitrit op de Singel tot een gevaarlijk situatie leidt. De inrichting van het terrein zal worden gewijzigd zodanig dat er meer afstand tot de naastgelegen bijgebouwen is. Dit wordt ook in het landschappelijk inpassingsplan aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan

3 AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

Als gevolg van de ingekomen zienswijzen wordt het bestemmingsplan inhoudelijk gewijzigd.

- A. In de toelichting is de waterparagraaf (paragraaf 4.7) en de watertoets in bijlage 7 aangepast. Dit betreft wijziging van bestemmingsplan die *geen* planologisch-juridische gevolgen heeft voor het plan.
- B. Het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2 van de regels is gewijzigd. Dit inpassingsplan is als voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan geborgd.
- C. De termijn die aan de realisatie van het inpassingsplan is gesteld, wordt gewijzigd zodanig dat deze dient te zijn gerealiseerd ten tijde van gereedmelding van de gebouwen.
Het betreffende artikel 4.3.2 in de regels komt dan te luiden:

*4.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden, is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden, overeenkomstig het in Bijlage 2 opgenomen 'Landschappelijk inpassingsplan', waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de gebouwen dient te zijn gerealiseerd.*

- D. De termijn voor de realisatie van de benodigde waterberging wordt gewijzigd zodanig dat deze dient te zijn gerealiseerd ten tijde van gereedmelding van de gebouwen.
Het betreffende artikel 4.3.3 in de regels komt dan te luiden:

*4.3.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging
Het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden, is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' binnen de bestemming 'Groen' is voorzien in de aanleg van waterbergingsvoorzieningen met een bergingscapaciteit van ten minste 76 m³ en duurzaam in stand wordt gehouden, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing ten tijde van gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de gebouwen dient te zijn gerealiseerd.*

Als gevolg van beschreven wijzigingen wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Bunnik.

