

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan “Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading”

d.d. 1 september 2020

College B&W 12 augustus 2020
Gemeenteraad 24 september 2020

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De procedure.....	4
3. Zienswijzen	4
4. De ontvankelijkheid	4
5. Leeswijzer	4
6. Reactie op de zienswijzen	5
1. Zienswijze 1	5
2. Zienswijze 2	6
7. Ambtelijke wijzigingen	7
8. Conclusie en advies	7

1. Inleiding

Op het perceel Tolakkerweg 138 in Hollandsche Rading was tuincentrum 'Karel Hendriksen' (voorheen Groenrijk) gevestigd. Dit tuincentrum is inmiddels gesloopt, hierdoor is ruimte ontstaan voor de inpassing van 18 woningen in een landelijke en groene setting. In het zuidelijk deel van het plangebied staat de voormalige bedrijfswoning, deze woning blijft behouden en krijgt een woonbestemming. Om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan "Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading" opgesteld.

De ontwerp besluiten (het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning) en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 28 juni 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is op 3 juli 2018 een inloopavond georganiseerd, die door diverse belangstellenden werd bezocht.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn in eerste instantie drie zienswijzen ingediend. Na gesprekken tussen initiatiefnemer en het naastgelegen bedrijf (indiener van een zienswijze), is deze zienswijze ingetrokken. De twee resterende zienswijzen worden in deze nota gezamenlijk met de voorgestelde ambtelijke wijzigingen behandeld.

Naar aanleiding van een raadvraag is er nog een aanvulling gekomen op de ambtelijke wijzigingen (hoofdstuk 7), deze wijziging is in "blauw" opgenomen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading” is op 27 juni 2018 gepubliceerd in de Biltsche Courant, De Vierklank en de Staatscourant. In de periode 28 juni 2018 tot en met 8 augustus 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Tolakkerweg 138, Hollandsche Rading” ter voldoening aan artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden per brief van 16 juli 2018, ingekomen op 17 juli 2018;
2. Stichting Milieuzorg Zeist e.o. per brief van 19 juli 2018, ingekomen op 20 juli 2018.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn allebei binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. Tenslotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze 1

Zienswijze 1.1: geen hemelwaterstelsel aanwezig voor afwatering

Reclamant geeft aan dat in het nieuwe plan geen hemelwaterstelsel aanwezig is voor afwatering en vindt de afwatering middels het gemengde gemeentelijke rioolnetwerk onvoldoende.

Beantwoording

In de gemeente is een gemengd rioolstelsel aanwezig voor afvalwater en hemelwater. Afvalwater uit het plangebied zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. Hemelwater dat op terreinverharding en de bebouwing valt, zal worden afgevoerd naar de wadi die centraal in het plangebied is gelegen.

Voorliggend plan voorziet niet in een toename aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie, eerder kan gesproken worden van een afname aan verharding doordat het plan voorziet in een centraal gelegen groen plein (gras). Gelet hierop hoeft geen watervergunning aangevraagd te worden en is watercompensatie niet benodigd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de inrichtingstekening zal een wadi worden ingetekend. Door middel van een voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen dat hemelwater dat op terreinverharding en bebouwing valt, zal worden afgevoerd naar deze wadi.

Zienswijze 1.2: geen voldoende klimaatbestendige ontwikkeling

Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling niet klimaatbestendig is ingepast en stelt voor een wadi aan te leggen zodat in het plangebied een bui van 60mm in één uur kan worden opgevangen.

Beantwoording

De aanleg van een wadi is door reclamant gewenst. Deze wordt door de gemeente ook gezien als een positieve klimaatbestendige ontwikkeling. Daarom zal in het bestemmingsplan de verplichting op worden genomen om een wadi aan te leggen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Op de inrichtingstekening zal een wadi worden ingetekend. Door middel van een voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen dat hemelwater dat op terreinverharding en bebouwing valt, zal worden afgevoerd naar deze wadi.

2. Zienswijze 2

Zienswijze 2.1: geen rekening gehouden met het 'Dassenbosje'

Reclamant geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met het bestaande 'Dassenbosje'. Het zou goed zijn een landschappelijk inrichtingsplan op te stellen en deze als 'voorwaardelijke verplichting' in de planregels op te nemen. Dit zorgt voor het waarborgen van een zorgvuldige cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische inpassing. Reclamant stelt als alternatief voor om op de grens van de woningen en het buitengebied de aanleg van een haag met een hoogte van 1.50 tot 2.0 m verplicht te stellen, dus eveneens via een 'voorwaardelijke verplichting', met ook een instandhoudingsplicht, zodat dus uitstralingseffecten vanuit de woningen en tuinen naar het landelijke gebied en in het bijzonder het dassenbosje met dus de dassenburcht kunnen worden voorkomen.

Beantwoording

Volgens de reclamant is er geen gehoor gegeven aan 'het streven om de randen van het plangebied op natuurvriendelijke wijze in te richten, mede met het oog op de aanwezigheid van de dassenburcht'. Echter op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is deze haag ook opgenomen op de voorgestelde plek. De gebiedsaanduiding 'overige zone - haag' maakt derhalve dan ook onderdeel uit van het plan. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - haag' geldt dat sprake is van een met de bestemming 'Wonen - 2' strijdige activiteit, indien en voor zover niet is voorzien in de aanleg en instandhouding van een haag ter bescherming van de dassenroute, waarbij de hoogte niet minder mag bedragen dan 1,5 meter. Op deze manier behoudt de das zijn huidige looproute en heeft de bebouwing verwaarloosbare invloed, zeker in vergelijking met het eerder aanwezig tuincentrum.

Tevens wordt er aan de noordzijde van het plangebied een geluidwerende voorziening geplaatst. Dit ter afscherming van het bedrijf aldaar. Ook deze voorziening is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. De geluidwerende voorziening (Kokowall) is geluid-, licht- en geurwerend en heeft tevens een functie als geleidend element voor de das, langs het plangebied in de richting van de Tolakkerweg.

Het totale inrichtingsplan (bijlage 3 bij de regels) is door middel van voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Er is wel degelijk rekening gehouden met de looproute van de das, door middel van twee voorwaardelijke verplichtingen. De haag aan de westzijde (afscheiding naar het buitengebied) is echter (nog) niet op de inrichtingstekening aangegeven, dit zal alsnog gebeuren.

7. Ambtelijke wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen, om aangetroffen inconsistenties te repareren, worden voorgesteld:

- Gelijktrekken hoogte geluidsafscherming (verschilt in inrichtingsplan en op de verbeelding) ter hoogte van woning nr. 14;
- Opnemen van een woonbestemming (i.p.v. een verkeersbestemming) ten noorden van de twee parkeerplaatsen naast woning nr. 14 (dit behoort tot de tuin van die woning).
- Opnemen voorwaardelijke verplichting voor de Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening en geluidwerende voorziening - 3 (voor “2” is deze er al wel);
- Schrappen van regels 3.5.f, 4.5.f en 5.5.f (“de bewoner mag maximaal 1 medewerker in dienst hebben” bij de regeling aan huis verbonden beroep);
- Opnemen van een paragraaf over stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebied “Oostelijke Vechtplassen”.

8. Conclusie en advies

De volgende wijzigingen (als gevolg van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:

Inrichtingsplan:

- Opnemen van een wadi;
- Aangeven van de haag (van 1,5m hoogte) aan de westzijde (afscheiding naar het buitengebied) ter geleiding van de dassenroute;
- Gelijktrekken hoogte geluidsafscherming (verschilt in inrichtingsplan en op de verbeelding) ter hoogte van woning nr. 14.

Verbeelding:

- Opnemen van een woonbestemming (i.p.v. een verkeersbestemming) ten noorden van de twee parkeerplaatsen naast woning nr. 14 (dit behoort tot de tuin van die woning).

Regels:

- Opnemen voorwaardelijke verplichting voor de Bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding – geluidwerende voorziening en geluidwerende voorziening - 3 (voor “2” is deze er al wel);
- Opnemen voorwaardelijke verplichting voor de wadi;
- Schrappen van regels 3.5.f, 4.5.f en 5.5.f (“de bewoner mag maximaal 1 medewerker in dienst hebben” bij de regeling aan huis verbonden beroep).

Toelichting:

- Opnemen van een paragraaf over stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebied "Oostelijke Vechtplassen";
- Aanpassen aan bovenstaande wijzigingen (inrichtingsplan, verbeelding en regels).