

Raadsvergadering

5 maart 2015

Nummer

15-008

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor Landje van Kemp te Werkhoven.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voor het Landje van Kemp te Werkhoven.

Gevraagde beslissing

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Land van Kemp' vast te stellen.
2. Overeenkomstig de Nota van zienswijzen:
 - De zienswijzen 1, 2, 4 en 5 voor een deel gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
 - De zienswijzen 3 en 6 ongegrond te verklaren.
3. Enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen.
4. Het bestemmingsplan 'Land van Kemp' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpWHVLandKemp-va01 en bijbehorende ondergronden o_kadaster 1 oktober 2014 en o_gbkn 1 oktober 2014) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Land van Kemp' vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitplan 'Landje van Kemp – Werkhoven' vast te stellen.
7. Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Land van Kemp' de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Inleiding

Algemeen

Voor het Landje van Kemp is al jarenlang een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waarmee de bestemming 'groen' gewijzigd kan worden naar 'woongebied', met inachtneming van een aantal voorwaarden. Ook in het structuurplan van de gemeente Bunnik is de locatie aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Daarnaast ligt de locatie binnen de rode bebouwingscontour van de Provinciale ruimtelijke structuurvisie. De planologische aanvaardbaarheid van woningbouw op deze plek staat dus niet meer ter discussie. Het gaat nu enkel over de invulling van het woongebied.

De gewenste invulling van de locatie voldoet niet geheel aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, met name als het gaat om het maximaal aantal woningen. Daarom is besloten een nieuw bestemmingsplan te maken. Het nieuwe bestemmingsplan heeft een globaal, flexibel karakter dat vooral tot uit-

drukking komt op de verbeelding (plankaart). Dit nieuwe bestemmingsplan is procedureel zover gevorderd dat het ter vaststelling kan worden voorgelegd aan de raad.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze zes weken bestond voor een ieder de mogelijkheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft 141 zienswijzen ontvangen, waarvan 136 gelijklopende zienswijzen. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan, in het kader van het proces van de watertoets.

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitplan 'Landje van Kemp – Werkhoven' (versie 29 november 2013) ter inzage gelegen, als één van de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Veel van de zienswijzen, waaronder de 136 gelijklopende, hebben (onder meer) betrekking op de bestaande grondwaterproblematiek in Werkhoven en de eventuele gevolgen van de bebouwing van het Landje van Kemp op de bestaande waterproblematiek.

Andere punten die in de zienswijzen zijn genoemd, betreffen de volgende onderwerpen:

- Huisnummering rondom het Landje van Kemp.
- Het gebruik van heipalen.
- Het groen in het plan.
- De huurwoningen in het plan.
- Parkeren en verkeerssituatie in en rondom het plan.
- Schone grond Landje van Kemp.
- Nut en noodzaak bebouwen Landje van Kemp.
- Veiligheid tijdens de bouw.
- Taluds en sloot langs de Achterdijk.
- Hoogte van het maaiveld.
- Milieuhinder (geluid en licht) vanwege de sportvelden en de MFA.
- Toezicht op de uitvoering van de bouw.

Veel punten hebben niet zozeer betrekking op het bestemmingsplan, maar gaan meer over bijvoorbeeld het stedenbouwkundig plan of de uitvoering van het plan (bouwfase). In de nota van zienswijzen wordt op alle punten ingegaan. Daarbij is aangegeven of het een onderwerp betreft dat al dan niet betrekking heeft op het bestemmingsplan.

Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Land van Kemp'. De volledige zienswijzen liggen ter inzage voor de raad.

Beoogd effect

Het vaststellen van een planologisch kader voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Achterdijk te Werkhoven en vastleggen van de gewenste beeldkwaliteit.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord in de Nota van zienswijzen.

In de nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en is de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen opgenomen. Hierbij is aangegeven of al dan niet (gedeeltelijk) aan de zienswijzen tegemoet is gekomen. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan dient de raad ook een besluit te nemen over de ingekomen zienswijzen. De nota van zienswijzen is bijgevoegd.

2.1 Een aantal zienswijzen geeft aanleiding om bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 van de nota van zienswijzen bevat een overzicht van de wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

3.1 Voortschrijdend inzicht leidt tot enkele ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het betreft het opnemen van een juridische regeling voor het realiseren van de noodzakelijke waterberging. Daarnaast is de toelichting op enkele punten geactualiseerd.

4.1 Vaststelling bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad de volgende wettelijk voorgeschreven stap in de procedure. De wijzigingen (naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve) zijn in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Het vast te stellen bestemmingsplan is bijgevoegd.

4.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend die zouden moeten leiden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5.1 Geen exploitatieplan vaststellen omdat anderszins is voorzien in het kostenverhaal.

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan kan een exploitatieplan worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk als anderszins is voorzien in het kostenverhaal. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Bunnik en de initiatiefnemer, waarin onder meer is voorzien in het kostenverhaal. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

6.1 Het beeldkwaliteitplan dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld, als aanvulling op de welstandsnota.

Voor het Landje van Kemp is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan wordt de gewenste beeldkwaliteit beschreven en ook de te hanteren welstandscriteria. Het gaat hierbij om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Deze zaken kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld. Om toekomstige bouwplannen te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitplan, dient het beeldkwaliteitplan gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitplan geldt dan als aanvulling op de bestaande welstandsnota.

Het beeldkwaliteitplan heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het beeldkwaliteitplan.

7.1 Er is sprake van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Daarom is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Indien beroep wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan, dient de bestuursrechter binnen zes maanden uitspraak te doen. Daarnaast worden er striktere eisen aan het beroepsschrift gesteld. Doelstelling hierachter is het versnellen van procedures. De van toepassing zijnde wetgeving schrijft voor dat in het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt vermeld dat de crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kanttekeningen

Het Landje van Kemp ligt naast de sportvelden van SV Aurora. Het tennissen en de muziek vanuit de sportkantine zorgen voor een geluidswaarde op de gevel van een aantal woningen die hoger is dan de voorkeurswaarde. Om de geluidswaarde op de gevels te beperken zijn aanvullende voorzieningen nodig. Deze voorzieningen bestaan uit het plaatsen van een scherm bij de tennisbanen en bij de voetbalkantine. De te hoge geluidswaarden zijn dan alleen nog aanwezig op de buitengevels van de 1e verdiepingen van 11 woningen. Door de maatregelen aan de bron (geluidschermen) en de geluidsisolerende werking van de gevels is het geluid in de woningen conform de geldende normen. Deze situatie wordt aanvaardbaar geacht. Door de te nemen maatregelen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Kosten, baten en dekking

- De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- De ambtelijke uren die besteed worden aan het begeleiden van de procedure zijn gedekt via de leges en de afspraken die in de overeenkomst hieromtrent gemaakt zijn.
- De kosten voor het plaatsen van een geluidscherm langs de tennisvelden en bij de voetbalkantine zijn voor rekening van de BAM.

Uitvoering

Maximaal zes weken nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het betreffende besluit bekendgemaakt. De genoemde termijn houdt verband met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen raken, dient de gemeente bij de provincie een verzoek in om een eerdere bekendmaking dan de in de wet genoemde zes weken. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze terinzagelegging kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens schorsing van het vaststellingsbesluit aanvragen bij de Voorzitter van deze Afdeling.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Land van Kemp'.
2. Beeldkwaliteitplan 'Landje van Kemp – Werkhoven' (versie 29 november 2013).
3. Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Land van Kemp'.

Ter inzage

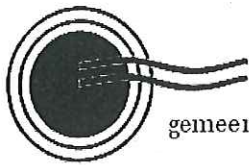
Ingediende zienswijzen (aantal: 141).

Odijk, 13 januari 2015

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris, de burgemeester,

dhr. mr. G. Veenhof

dhr. H.M. Ostendorp



gemeente Bunnik

Nummer

15-008

De raad van de gemeente Bunnik;

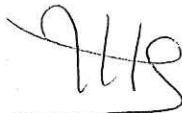
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 januari 2015;

besluit:

1. De Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Land van Kemp' vast te stellen.
2. Overeenkomstig de Nota van zienswijzen:
 - De zienswijzen 1, 2, 4 en 5 voor een deel gegrond te verklaren en voor het overige ongegrond;
 - De zienswijzen 3 en 6 ongegrond te verklaren.
3. Enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen.
4. Het bestemmingsplan 'Land van Kemp' (*met planidentificatie NL.IMRO.0312.bpWHVLandKemp-va01 en bijbehorende ondergronden o_kadaster 1 oktober 2014 en o_gbkn 1 oktober 2014*) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Land van Kemp' vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitplan 'Landje van Kemp – Werkhoven' vast te stellen.
7. Te verklaren dat op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Land van Kemp' afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 5 maart 2015.

De raad voornoemd,


de griffier


de voorzitter

Gemeente Bunnik

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

behorend bij het

Bestemmingsplan 'Land van Kemp'

December 2014

Vastgesteld door de raad op 5 maart 2015.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Ontvankelijkheid zienswijzen	4
1.3	Anonimisering zienswijzen	4
1.4	Vervolgprocedure	4
2.	Zienswijzen.....	5
2.1	Inleiding en algemene beantwoording onderdeel water	5
	Zienswijze 1.....	6
	Zienswijze 2.....	9
	Zienswijze 3.....	11
	Zienswijze 4.....	12
	Zienswijze 5 DorpsraadWerkhoven.....	20
	Zienswijze 6.....	24
	Reactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	29
3.	Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	31
3.3	Ambtshalve wijzigingen	31

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Land van Kemp' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 september tot en met 16 oktober 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft 141 zienswijzen ontvangen, waarvan 136 gelijklopende zienswijzen. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (waterschap) gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan, in het kader van het proces van de watertoets. Dit is geen formele zienswijze, maar voor de volledigheid is de reactie wel opgenomen in deze zienswijzennota.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen, de reactie van het waterschap en het antwoord van de gemeente daarop.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn doorgevoerd. Het betreft wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 16 oktober 2014 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk.

1.3 Anonimisering zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn in voorliggende nota samengevat. De NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats van de indiener) zijn daarbij weggelaten en vervangen door een nummer. Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het namelijk niet toegestaan dat dergelijke NAW-gegevens elektronisch beschikbaar komen. De Dorpsraad Werkhoven is wel als zodanig genoemd, omdat het hier geen individueel persoon betreft. In een afzonderlijk overzicht is aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer horen.

1.4 Vervolprocedure

De ingediende zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Land van Kemp'. Tegelijkertijd met het raadsvoorstel voor de vaststelling van het plan, wordt ook de nota van zienswijzen aan de raad voorgelegd.

Op 13 januari 2015 heeft het college ingestemd met de inhoud van deze nota en is besloten om de nota samen met het vast te stellen bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeenteraad. De zienswijzennota is beschikbaar gesteld aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. In de brief is gewezen op de insprekmooglijkheden in het Open Huis, op het moment dat het raadsvoorstel daar wordt behandeld.

Als de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het plan wederom voor zes weken ter visie gelegd. In deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan alleen beroep worden ingesteld als ook een zienswijze is ingediend over het ontwerpbestemmingsplan of als het beroep betrekking heeft op een gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

2.1 Inleiding en algemene beantwoording onderdeel water

Vrijwel alle zienswijzen gaan geheel of gedeeltelijk over het aspect 'water'. Daarom bevat deze inleiding een algemene beantwoording over het onderdeel 'water' en de afspraken die in dit kader zijn gemaakt. Daarnaast is ook per afzonderlijke zienswijze een gemeentelijk antwoord gegeven op alle onderdelen uit de zienswijzen.

In 2013 en 2014 is gewerkt aan de actualisatie van het bouwplan voor het Landje van Kemp. Het huidige (ontwerp)bestemmingsplan 'Land van Kemp' is daarvan het resultaat. Bijzondere aandacht is besteed aan de waterhuishouding en de mogelijke effecten op de omgeving. Een belangrijk onderdeel daarvan is het aanleggen van een watergang langs de Achterdijk. In dat kader is een samenwerkingsverband (*projectgroep*) ontstaan waarin de dorpsraad Werkhoven, betrokken bewoners, het Waterschap (HDSR), de BAM en de gemeente participeren. Gezamenlijk werd als uitgangspunt vastgesteld dat het bouwplan geen negatieve effecten mag genereren op de optredende grondwaterstanden van bestaand Werkhoven. Om dat te kunnen vaststellen is door de projectgroep besloten om grondwatermetingen uit te voeren die tot ten minste twee jaar na aanleg van de watergang of minimaal één jaar na opleveren van het bouwplan (waarbij langstlopende termijn uitgangspunt is) worden voortgezet. De resultaten van ca. 2 jaar onderzoek laten zien dat gedurende bepaalde periodes hoge grondwaterstanden voorkomen. Belangrijk onderdeel van de waterhuishouding is het vaststellen van het oppervlaktewaterpeil in de watergangen rondom het bouwplan. Na toetsing op een aantal in de projectgroep vastgestelde criteria zijn een aantal mogelijke waterpeilen op effecten beoordeeld.

Als resultaat besloot de projectgroep om een vast waterpeil te kiezen van 2.00+ NAP. Het HDSR zal hier toe een peilbesluit dienen te nemen. Op basis van een effectstudie door Grontmij, blijkt dat dit waterpeil een licht positief (dalend) effect heeft op de optredende grondwaterstanden in de omgeving. De vertegenwoordigers uit Werkhoven stelden daarbij wel de eis dat, indien de praktijk anders uitwijst, er corrigerende maatregelen worden getroffen om die effecten teniet te doen. De gemeente en de BAM hebben toegezegd dat er doelmatige maatregelen worden genomen indien deze situatie zich (structureel) voordoet. Daarom wordt alvast een preventieve maatregel genomen door het leggen van een drainageleiding in de Achterdijk. Deze leiding zal in bedrijf worden gesteld (door plaatsing pompput) indien blijkt dat toch een structurele verhoging van de grondwaterstanden optreedt. De gemeente neemt deze leiding incl. pompput in beheer en onderhoud. Verder is afgesproken dat er in de projectgroep nader afspraken worden gemaakt over een referentiepeil ("nulsituatie") om de optredende grondwaterstanden, c.q. de eventueel optredende wijzigingen daarin als gevolg van het bouwplan, te (kunnen) toetsen. De afspraken zijn tevens verwoord in een memo d.d. 30 september 2014 die in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Zienswijze 1

1.1 Proces

Indiener van zienswijze vraagt of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage mag worden gelegd, gebruikmakend van het onderstaande?

- Valsheid in geschrifte: het niet vermelden van de gestelde voorwaarden in de beantwoording op de zienswijze.
- Het niet beantwoorden van gestelde vragen in de inspraakreacties.
- Het niet benoemen van zaken genoemd in de inspraakreacties.
- Het niet benoemen van belangrijke zaken in de verslagen van de bijeenkomsten.
- Manipulatie van het grondwateronderzoek betreffende de droge greppels.
- Manipulatie van het grondwateronderzoek door de waterstanden te verhogen voor en tijdens het onderzoek.

Naar aanleiding van de vergunningverlening van diverse stuwen in 2010, is er door de gemeente een overleggroep samengesteld, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente, het waterschap en een aantal bewoners uit Werkhoven, waaronder indiener van de zienswijze. Al op de eerste bijeenkomst in 2011 is aangegeven dat de bewoners recht hadden op de vaststelling van een nulpunt. We zijn nu drie jaar verder en het nulpunt is niet vastgesteld. Het vaststellen van een nulpunt is één van de voorwaarden die de dorpsraad en indiener van zienswijze hebben gesteld bij het akkoord gaan met scenario 3, een watergang met een waterpeil van 2,00 + NAP.

Daarnaast geeft indiener van zienswijze aan dat zowel gemeente als waterschap het lopende grondwateronderzoek hebben gemanipuleerd. Het betreft de bestaande greppels rondom het Landje van Kemp.

Antwoord gemeente

Indiener van zienswijze stelt een aantal vragen, maar deze hebben betrekking op het proces en niet op de inhoud van het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente weersprekt de naar voren gebrachte bezwaren inzake het proces. Indiener van zienswijze is sinds drie jaar betrokken en ingeschakeld bij de organisatie van het waterbeheer van het Landje van Kemp en lid van de *projectgroep water*. Alle uitkomsten en afspraken zijn in en na constructief overleg in gezamenlijkheid genomen en gemaakt. In de projectgroep participeren de dorpsraad, het HDSR, de gemeente en indiener van zienswijze zelf. Over de door hem gestelde vragen is in de projectgroep uitvoerig van gedachten gewisseld. Centraal stond de vraag of het bouwplan voor het Landje van Kemp de veelal hoge grondwaterstand in Werkhoven negatief zou kunnen beïnvloeden. Vragen zowel van indiener van zienswijze als van de dorpsraad Werkhoven zijn door de BAM, het HDSR en de gemeente van een antwoord voorzien. In de memo van 30 september 2014 zijn de afspraken opgenomen die in dit kader gezamenlijk zijn gemaakt. Ook wordt verwezen naar de inleiding en algemene beantwoording over het onderdeel water in paragraaf 2.1 (pagina 5) van deze zienswijzennota.

Uit een door de Grontmij uitgevoerde studie blijkt dat het gezamenlijk (met instemming van indiener van zienswijze) gekozen oppervlaktewaterpeil van 2.0+ NAP een licht positief effect heeft op de grondwaterstanden in Werkhoven. Tot tenminste twee jaar na aanleg van de watergang of minimaal één jaar na opleveren van het bouwplan (waarbij langstlopende termijn uitgangspunt is) zullen de grondwaterstanden gemonitord worden. Indien blijkt dat de waterstanden structureel en negatief door het bouwplan beïnvloed worden, zullen de gemaakte afspraken worden nagekomen.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

1.2 Voorwaarden bij scenario 3

Indiener van zienswijze verwijst naar de voorwaarden die horen bij scenario 3:

1. De vaststelling van een nulsituatie waardoor het mogelijk is eventuele (negatieve) effecten van de bebouwing op de grondwaterstand vast te stellen.
2. De voortzetting van de grondwatermetingen de komende jaren. Inclusief in een bestaande peilbuis aan de Achterdijk (Achterdijk 101).

Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Land van Kemp'.

3. Bij eventuele nadelige gevolgen voor de grondwaterstand in Werkhoven als gevolg van het bouwplan moeten er onmiddellijk maatregelen kunnen en worden genomen. Van deze maatregelen moet vast staan wie hiervoor verantwoordelijk is.

Antwoord gemeente

Indiener van zienswijze refereert aan de gemaakte afspraken tussen de gemeente Bunnik, het HDSR, de BAM en de dorpsraad Werkhoven. Het betreft de voorwaarden die verbonden zijn aan het scenario waarin de waterhoogte in het Landje van Kemp wordt bepaald op 2.00 m + NAP. De genoemde afspraken worden door de gemeente bevestigd. Deze afspraken zijn ook vastgelegd in de memo van 30 september 2014 en worden in het bestemmingsplan opgenomen, zoals toegezegd. De memo wordt integraal toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ter besluitvorming aangeboden aan het college en de raad. Daarmee worden de afspraken bestuurlijk vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond verklaard; het betreft de voorwaarden bij het gekozen scenario c.q. de afspraken die zijn gemaakt tussen gemeente Bunnik, HDSR, BAM en Dorpsraad Werkhoven. De memo van 30 september 2014, waarin deze afspraken zijn vastgelegd, wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en daarmee bestuurlijk vastgesteld.

1.3 Peilhoogtes woningen en wegen

In het bestemmingsplan of op een andere wijze moeten de hoogtes van de wegen en de peilhoogtes van de woningen worden vastgelegd.

Antwoord gemeente

Het peil van de woningen is in de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd als de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. Ook is vastgelegd dat het peil van de woningen maximaal 20 centimeter boven het maaiveld mag liggen.

In de toelichting is verder aangegeven dat de hoogte van het vloerpeil in de nieuwe woningen maximaal 3,55 m + NAP bedraagt. Dit is vergelijkbaar met de vloerpeilen van de bestaande woningen aan de Achterdijk.

Het definitieve peil moet worden aangegeven bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Vanwege de vragen vanuit bewoners en dorpsraad bij het voorontwerp bestemmingsplan, is dit onderdeel al in een vroegtijdig stadium uitgewerkt en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft. Het peil van de woningen is reeds vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan, evenals de relatie tussen woningpeil en de hoogte van het maaiveld.

1.4 Licht- en geluidsoverlast sportverenigingen

Zowel in de ingediende zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan als bij de bijeenkomsten is verteld dat dit plan geen nadelige gevolgen mag hebben voor de sportverenigingen betreffende licht- en geluidsoverlast voor de nieuwe bewoners.

Antwoord gemeente

De tennis- en voetbalactiviteiten van SV Aurora worden niet belemmerd door de woningen op het Landje van Kemp. Er worden passende maatregelen getroffen om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen te waarborgen. Zo wordt er een geluidsschermbaan geplaatst ter hoogte van de tennisbanen en bij de voetbalkantine. In het bestemmingsplan wordt een (juridische) regeling opgenomen om te waarborgen dat de betreffende geluidschermen daadwerkelijk geplaatst zijn, op het moment dat de nieuwe woningen bewoond worden.

Ook blijft het voor voetbalvereniging Aurora mogelijk om in de toekomst het hoofdveld te voorzien van kunstgras en verlichting zodat het ook als trainingsveld kan worden gebruikt. De woningbouw belemmert dat niet. De aanvullende onderzoeksrapporten die in dit kader zijn opgesteld, worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan wordt aangevuld met de extra onderzoeksrapporten / notities over het geluidsschermbij de voetbalkantine en de verlichting bij de voetbal.

Daarnaast wordt in de regels een (juridische) regeling opgenomen als waarborg met betrekking tot het plaatsen van de geluidsschermen.

1.5 Procedure veranderen peilbesluit

In de laatste bijeenkomst is aangegeven dat dit bestemmingsplan nog niet ter inzage kan worden gelegd in verband met de procedure omtrent het veranderen van het peilbesluit. Ook dit was één van de voorwaarden.

Antwoord gemeente

Het gemeentelijk bestemmingsplan (grondslag: Wet Ruimtelijke Ordening) en het peilbesluit (grondslag: Waterwet) van het HDSR zijn juridisch los van elkaar staande procedures. De uitkomsten van beide procedures worden tussen HDSR en de gemeente inhoudelijk op elkaar afgestemd. Het in de *projectgroep water* afgesproken oppervlaktewaterpeil (2.00+ NAP) vormt de basis van het peilbesluit zoals dat door HDSR ter inzage is gelegd.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

1.6 Waterstand greppel/sloot richting school en 2^e voetbalveld

In vele zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan is gevraagd om een verklaring over de droge greppels. Er zijn verschillende keren toezeggingen gedaan dat dit in de beantwoording zou gebeuren. Dit is tot nu toe niet correct gebeurd. Daarom wordt gevraagd naar een verklaring voor het feit dat er in de greppel/sloot die vanaf de Achterdijk richting school en het 2^e voetbalveld loopt, nu plusminus 35 cm water staat en in de zomer van 2012 en 2013 zelfs 65 cm water? Voorheen (meer dan 30 jaar tot juli 2011) was dit nog een droge greppel.

Antwoord gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen relatie met het bestemmingsplan. De gemeente merkt hier verder het volgende over op.

Zoals hiervoor aangegeven, wordt het oppervlaktewaterpeil niet in een bestemmingsplan geregeld, maar in een peilbesluit dat het waterschap neemt op basis van de "Waterverordening De Stichtse Rijnlanden". Het waterschap is verantwoordelijk voor het instellen van het zomer- en winterpeil in watergangen en stelt peilbesluiten op. De betreffende watergang is door de gemeente in 2011 deels opgeschoond en geherprofileerd. Daarmee is de watergang (conform de legger oppervlaktewateren) door de gemeente op diepte gebracht. Dat is de aanleiding dat er nu water in staat.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen relatie met het bestemmingsplan. Daarom wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

Zienswijze 2

Zienswijze 2 is door 136 personen ingediend.

2.1 Beheer grondwater

Er moet een duidelijke nulsituatie vastgelegd worden. De grondwaterhoogtes in de bestaande peilbuizen incl. de al bestaande peilbuis (Achterdijk 101) moet opgenomen worden (monitoren) tot minimaal 1 jaar na oplevering van de woningen in het plan. Bij negatieve gevolgen, bijvoorbeeld bij stijging van de grondwaterstand in de wijken Nieuwendaal, Plan Pelikaan, de Herenstraat en op het sportpark, moeten er onmiddellijk maatregelen kunnen en worden genomen. Van deze maatregelen moet duidelijk op schrift staan wie verantwoordelijk is voor het onderhoud of eventuele vernieuwing van de aan te brengen voorzieningen. In het bestemmingsplan of op andere wijze moeten de hoogtes van de wegen en de peilhoogtes van de woningen in verband met wateroverlast door Aurora vastgelegd worden

Antwoord gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het beheer van het grondwater.

Het beheer van het grondwater binnen de bebouwde kom is een verantwoordelijkheid van de gemeente, maar dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

Het grondwaterpeil heeft normaliter een relatie met het oppervlaktewaterpeil. Echter de aanwezigheid van een plaatselijk zeer dik kleipakket werkt beperkend hierop in de specifieke situatie in Werkhoven. Overigens is het beheer van het oppervlaktewaterpeil en de vaststelling van de waterpeilen een verantwoordelijkheid van het waterschap, het HDSR. Op basis van de oppervlaktewaterpeilen en de optredende grondwaterstanden worden bouwpeilen gekozen zodanig dat de drooglegging voldoet aan de eisen die daar in de specifieke omstandigheden aan mogen worden gesteld. Het bouwpeil (bovenkant begane grondvloer) ligt globaal op het niveau van de bestaande woningen aan de Achterdijk (variërend van 3.39+ tot 3.64 + NAP). Het oppervlaktewaterpeil is vastgesteld op 2.00+ NAP, voor zowel zomer- als winterpeil. Daarmee wordt voldaan aan de gewenste drooglegging. Aanvullend wordt in het bouwplan door de initiatiefnemer drainage aangebracht zowel op particulier als openbaar terrein om de grondwaterstand op het gewenste niveau te reguleren. De drainage in openbaar terrein zal na overdracht worden beheerd en onderhouden door de gemeente. Op particulier terrein is de eigenaar zelf verantwoordelijk voor het beheer van de drainage.

Het regenwater dat neerkomt op het bouwplan, op zowel particulier als openbaar terrein, wordt afgevoerd naar de watergang langs de Achterdijk. Hierdoor is van het plan geen overlast te verwachten voor het sportpark. Verder zal in nauw overleg tussen gemeente, dorpsraad Werkhoven en de betrokken inwoner(s) een afspraak worden gemaakt over het referentiepeil ("nulsituatie"). Deze vormt dan het referentiepunt voor de metingen de komende jaren.

De huidige peilbuizen en de peilbuis ter hoogte van huisnummer 101 worden o.a. bij de monitoring betrokken. Verder wordt verwezen naar de inleiding en algemene beantwoording over het onderdeel water in paragraaf 2.1 (pagina 5) van deze zienswijzennota.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft.

2.2 Licht- en geluidsoverlast sportverenigingen

Zowel in de ingediende zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan als bij de bijeenkomsten is verteld dat dit plan geen nadelige gevolgen mag hebben voor de sportverenigingen betreffende licht- en geluidsoverlast voor de nieuwe bewoners.

Antwoord gemeente

De tennis- en voetbalactiviteiten van SV Aurora worden niet belemmerd door de woningen op het Landje van Kemp. Er worden passende maatregelen getroffen om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen te waarborgen. Zo wordt er een geluidscherm geplaatst ter hoogte van de tennisbanen en bij de voetbalkantine. In het bestemmingsplan wordt een (juridische) regeling

opgenomen om te waarborgen dat de betreffende geluidschermen daadwerkelijk geplaatst zijn, op het moment dat de nieuwe woningen bewoond worden. Ook blijft het voor voetbalvereniging Aurora mogelijk om in de toekomst het hoofdveld te voorzien van kunstgras en verlichting zodat het ook als trainingsveld kan worden gebruikt. De woningbouw belemmert dat niet. De aanvullende onderzoeksrapporten die in dit kader zijn opgesteld, worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan wordt aangevuld met de extra onderzoeksrapporten / notities over het geluidsschermbij de voetbalkantine en de verlichting bij de voetbal.

Daarnaast wordt in de regels een (juridische) regeling opgenomen als waarborg met betrekking tot het plaatsen van de geluidschermen.

2.3 Procedure veranderen peilbesluit

In de laatste bijeenkomst is aangegeven dat dit bestemmingsplan nog niet ter inzage kan worden gelegd in verband met de procedure omtrent het veranderen van het peilbesluit. Ook dit was één van de voorwaarden.

Antwoord gemeente

Het gemeentelijk bestemmingsplan (grondslag: Wet Ruimtelijke Ordening) en het peilbesluit (grondslag: Waterwet) van het HDSR zijn juridisch los van elkaar staande procedures. De uitkomsten van beide procedures worden tussen HDSR en de gemeente inhoudelijk op elkaar afgestemd. Het in de *projectgroep water* afgesproken oppervlaktewaterpeil (2.00+ NAP) vormt de basis van het peilbesluit zoals dat door HDSR ter inzage is gelegd.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

2.4 Waterstand greppel/sloot richting school en 2^e voetbalveld

Gevraagd wordt naar een verklaring voor het feit dat er in de greppel/sloot die vanaf de Achterdijk richting school en het 2^e voetbalveld loopt, nu plusminus 35 cm water staat en in de zomer van 2012 en 2013 zelfs 65 cm water? Voorheen (meer dan 30 jaar tot juli 2011) was dit nog een droge greppel.

Antwoord gemeente

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen relatie met het bestemmingsplan. De gemeente merkt hier verder het volgende over op.

Zoals hiervoor aangegeven, wordt het oppervlaktewaterpeil niet in een bestemmingsplan geregeld, maar in een peilbesluit dat het waterschap neemt op basis van de "Waterverordening De Stichtse Rijnlanden". Het waterschap is verantwoordelijk voor het instellen van het zomer- en winterpeil in watergangen en stelt peilbesluiten op. De betreffende watergang is door de gemeente in 2011 deels opgeschoond en geherprofileerd. Daarmee is de watergang (conform de legger oppervlaktewateren) door de gemeente op diepte gebracht. Dat is de aanleiding dat er nu water in staat.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen relatie met het bestemmingsplan. Daarom wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

Zienswijze 3

Indiener van zienswijze zit al enige jaren met dezelfde straatnaam en huisnummer als MFA Het Kwartier. Er is een bord geplaatst met verwijzing van adres naar het MFA gebouw. Dit werkt niet voldoende want we hebben zeer regelmatig mensen die bij ons die toch het erf op komen rijden en dan in verwarring zijn. Ook de post wordt wekelijks van het MFA gebouw bezorgd of pakketten worden aangeboden voor het MFA gebouw. Onze post wordt daar weer bezorgd en het komt regelmatig voor dat we aanmaningen krijgen terwijl de eerste brief niet bij ons is bezorgd maar bij het MFA gebouw. Dit is heel vervelend omdat wij de post die bij hun bezorgd wordt niet terugkrijgen en er zelf achteraan moeten en voor extra kosten opdraaien door de administratiekosten die men in rekening brengt bij herinneringen.

Het bestemmingsplan van het Landje Kemp is nu weer open dus kan het nu wel meegenomen worden om de straatnaam en nummer van het MFA gebouw te wijzigen. Wordt de nieuwe straat naar het MFA gebouw toch Achterdijk dan zijn we daar op tegen en maken we bij deze bezwaar. Indiener van zienswijze verzoekt de wijziging van de straatnaam in werking te stellen.

Antwoord gemeente

Het geven van namen en huisnummers aan (nieuwe) straten en gebouwen wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. De gemeente heeft dit probleem echter wel opgepakt en is in overleg met de gebruikers van de MFA Het Kwartier over de huisnummering. Het voorstel van de gemeente is om zowel de straatnaam en het huisnummer van de MFA te wijzigen.

Conclusie

Het geven van namen en huisnummers aan (nieuwe) straten en gebouwen wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Daarom wordt de zienswijze ongegrond verklaard.

Zienswijze 4

4.0 Bouwen op het Landje van Kemp

Vooraf willen indieners van de zienswijze gesteld hebben dat meerdere inwoners van Werkhoven zich afvragen of er überhaupt wel gebouwd mag worden op het Landje van Kemp. Daarbij wordt verwezen naar een uitspraak van de Hoge Raad die bevestigd heeft dat het bebouwen van bedoeld land niet is toegestaan. Deze uitspraak zou eind jaren '70 gedaan zijn onder het regime van de toenmalige wethouder Muis. Gevraagd wordt of de gemeente kan bevestigen dat een dergelijke uitspraak is gedaan? En waarom deze thans niet meer van kracht zou zijn? Indieners van de zienswijze willen ook de beschikking hebben over de relevante stukken. Verzocht wordt deze te verstrekken?

Antwoord gemeente

Na zorgvuldig dossieronderzoek kan de gemeente niet bevestigen dat eind jaren '70 een gerechtelijke uitspraak is gedaan betreffende het niet mogen bouwen op het Landje van Kemp. De genoemde aanknopingspunten in de zienswijze zijn onvoldoende om deze te kunnen herleiden naar een bepaald document.

Wel is in juni 1982 het bestemmingsplan Landelijk gebied door de raad van de gemeente Bunnik vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het Landje van Kemp bestemd als Agrarisch gebied I. In latere bestemmingsplannen is dit een andere bestemming geworden. De gemeenteraad heeft in dat kader beleidsvrijheid om op basis van gewijzigde inzichten een planologisch regime te wijzigen, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Zo is in het bestemmingsplan Dorpen – Werkhoven (vastgesteld door de raad op 28 februari 2002) voor het Landje van Kemp de bestemming Landschappelijk groen opgenomen. Daarbij bood het bestemmingsplan de mogelijkheid deze bestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen (uit te werken), via een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid. De woningbouwlocatie het Landje van Kemp werd destijds overigens aangeduid als Werkhoven-West.

De provincie verleende echter geen goedkeuring aan deze wijzigingsbevoegdheid omdat Werkhoven-West toen nog buiten de rode bebouwingscontour van het provinciaal streekplan lag.

Bij de herziening van het bestemmingsplan Dorpen – Werkhoven (vastgesteld door de raad op 2 oktober 2008) is voor Werkhoven-West de wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming opnieuw opgenomen. In het nieuwe provinciaal streekplan viel de locatie inmiddels binnen de rode bebouwingscontour.

In het geldende bestemmingsplan voor Werkhoven, Dorp Werkhoven 2012 (vastgesteld door de raad op 3 oktober 2013), is de bestemming voor het Landje van Kemp ongewijzigd gebleven ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2008. De bestemming is Groen (met landschapswaarden) met daarbij de mogelijkheid deze te wijzigen naar de bestemming Woongebied.

Concluderend: het Landje van Kemp had begin jaren '80 van de vorige eeuw nog een agrarische bestemming. Twintig jaar daarna besloot de gemeenteraad dat Werkhoven-West dan wel het Landje van Kemp een geschikte locatie was voor woningbouw. Nadat ook het provinciaal beleid voorzag in woningbouw op de betreffende locatie, is sinds 2008 de bestemming voor het Landje van Kemp zodanig, dat woningbouw ter plaatse mogelijk is via het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.

Uiteindelijk is ervoor gekozen om de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan niet toe te passen. Het bouwplan voor het Landje van Kemp past niet geheel in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan 'Land van Kemp') en in procedure gebracht.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.1 Herziening peilbesluit

Het ontwerp bestemmingsplan ligt t/m 16 oktober 2014 ter inzage. De herziening van het peilbesluit HDSR ligt t/m 30 oktober 2014 ter inzage. Wij behouden ons alle rechten voor de zienswijze

Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Land van Kemp'.

te wijzigen en/of aan te vullen indien de beslissing van HDSR op het peilbesluit daartoe aanleiding geeft.

Antwoord gemeente

De reactietermijn op het ontwerpbestemmingsplan liep tot en met 16 oktober 2014. De zienswijze is na deze datum aangevuld met de reactie die indieners van zienswijze hebben gegeven (richting HDSR) op het ontwerp herziening peilbesluit.

Het gemeentelijk bestemmingsplan (grondslag: Wet Ruimtelijke Ordening) en het peilbesluit (grondslag: Waterwet) van het HDSR zijn juridisch los van elkaar staande procedures. De gemeente neemt de reactie over het peilbesluit daarom voor kennisgeving aan. Uiteraard worden de uitkomsten van beide procedures tussen HDSR en gemeente inhoudelijk op elkaar afgestemd. Het in de *projectgroep water* afgesproken oppervlaktewaterpeil (2.00+ NAP) vormt de basis van het peilbesluit zoals dat door HDSR ter inzage is gelegd.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.2 Heipalen

Wij zijn van mening dat moet worden afgedwongen dat de heipalen worden geboord. De ervaring leert helaas dat het zeer moeizaam is om schade te verhalen; omwonenden willen geringst mogelijke risico's lopen en zijn van mening dat de gemeente in deze veel striktere voorwaarden aan de projectontwikkelaar moet stellen. Wij zijn van mening dat de gemeente een zorgplicht heeft ten opzichte van de huidige bewoners en vragen ons af hoe de gemeente deze zorgplicht denkt in te vullen (bijvoorbeeld: bij het voorkomen van schade en afwikkeling van eventuele schade).

Antwoord gemeente

De methode van heien bij een bouwproject is planologisch gezien niet relevant. Via het bestemmingsplan kan daarom niet worden afgedwongen dat de heipalen worden geboord. De gemeente kan een ontwikkelaar of aannemer überhaupt niet dwingen om een bepaalde methode van heien toe te passen. Een ontwikkelaar / aannemer bepaalt zelf op welke wijze heipalen worden toegepast in het bouwproces. De BAM is voornemens binnenkort sonderingen te laten maken. Aan de hand van de resultaten van dit grondonderzoek wordt een funderingsadvies uitgebracht. Hierin wordt advies gegeven over het heisysteem in relatie tot de lengte van de palen en de grondopbouw. Daarnaast is de afstand tot de omliggende bebouwing bepalend of er wordt gekozen voor heiwerk of voor in de grond gevormde palen, bijvoorbeeld door middel van boorpalen. Indien er kans is op schade aan de bestaande bebouwing, zal de BAM boorpalen toepassen.

Wat betreft het voorkomen van schade tijdens de bouw en de afwikkeling van eventuele schade, is het zo dat de veroorzaker van de eventuele schade hiervoor verantwoordelijk en aansprakelijk is. Dat is dus de ontwikkelaar dan wel de (hoofd)aannemer. De gemeente speelt hierin geen enkele rol. Het is gebruikelijk dat vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden, een bouwkundige opname wordt uitgevoerd in de directe omgeving. De ontwikkelaar bepaalt hoe groot het risicogebied is en voor welke woningen een bouwkundige opname wordt uitgevoerd. Dit expertiserapport wordt in bewaring gegeven bij een notaris. Bij schademeldingen wordt aan de hand van dit rapport bekeken of er sprake is van schade ontstaat door de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.3 Groen en geluidsschermen

Wij stellen voor te bepalen dat, nu de toekomstige bewoners op de hoogte zijn of kunnen zijn van de "buren" (inclusief sportvelden en MFA), het huidige groen niet aangetast mag worden. Ook het eventueel plaatsen van geluidsschermen dient voorkomen te worden. Sport hoort in het dorp thuis en behoort tot de lusten van het wonen in een dorp.

Antwoord gemeente

De huidige groenstrook tussen het Landje van Kemp en de sportvelden blijft bestaan en is ook als zodanig bestemd (bestemming Groen). Deze groenstrook heeft ook een meerwaarde voor de toekomstige bewoners van het Landje van Kemp en blijft dus gewoon in stand.

Het plaatsen van een geluidsschermbord ter hoogte van de tennisvelden is noodzakelijk in verband met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen op het Landje van Kemp. Het scherm wordt ruimtelijk goed ingepast, in de groenstrook naast het bestaande hekwerk rondom de tennisvelden. Het scherm krijgt een "groene" aankleding met behulp van klimop. Met de tennisvereniging is overeenstemming over het plaatsen van het geluidsschermbord. Het beheer van het scherm wordt een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Als de woningen op het Landje van Kemp eenmaal gebouwd zijn, is er vanaf de Achterdijk geen direct zicht op het geluidsschermbord.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.4 Leefomgeving huurwoningen

De heer Kemp gaat zelf optreden als verhuurder van de huurwoningen. En het gaat hier niet om een enkele woning. Indien een vergelijking wordt gemaakt met een woningbouwcorporatie dan is een corporatie ook verantwoordelijk voor de leefomgeving van de huurwoningen.

Is er op dit punt iets geregeld tussen de gemeente en de heer Kemp? Zo ja wat? Wie is verantwoordelijk en waarvoor?

Antwoord gemeente

Het beheer en onderhoud van de leefomgeving rondom de (huur)woningen wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. De gemeente merkt hier verder het volgende over op. De heer Kemp gaat de sociale huurwoningen verhuren, net zoals een woningbouwcorporatie de woningen zou gaan verhuren. Er zijn geen speciale afspraken gemaakt met de heer Kemp over de leefomgeving. Afspraken over de leefomgeving heeft de gemeente ook niet met woningbouwcorporaties als Portaal of Lekstede Wonen gemaakt. De heer Kemp is als verhuurder en eigenaar van de woningen verantwoordelijk voor zijn eigendom, zijnde de woningen en de bijbehorende tuinen. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte in het plan.

Conclusie

Het beheer en onderhoud van de leefomgeving rondom de (huur)woningen wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Daarom wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.5 Parkeren

Maatschappelijk trend is - en dit wordt gesteund door rijksbeleid - dat een verdere toename van het aantal ZZP-ers te verwachten is. Zoals wij dat inschatten kan dat inhouden een verdere toename van het gebruik van bestelbusjes e.d. Wij begrijpen ook dat de gehanteerde parkeernorm in de nieuwe wijk voor discussie vatbaar is en aangepast kan worden. Verzocht wordt het aantal parkeerplaatsen zodanig te verruimen dat parkeren van bewoners, incl. ZZP-ers, en bezoekers in de naastgelegen woonwijk wordt voorkomen. Dit dient gesteund te worden door een ontmoedigingsbeleid om de parkeermogelijkheden op eigen terrein op te heffen en door een actief handhavingsbeleid.

Antwoord gemeente

Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe wijk voldoet aan de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Het aantal parkeerplaatsen is daarmee in principe voldoende. Voor de duidelijkheid is de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen toegevoegd aan het bestemmingsplan (als bijlage bij de toelichting).

In het algemeen is landelijk sprake van toename van het aantal ZZP-ers. Maar ons is geen relatie bekend tussen de toename van ZZP-ers en een hogere parkeerdruk. Op grond van de ons beschikbare informatie is er geen reden de parkeernorm aan te passen.

Het is daarnaast ongebruikelijk om bewoners te verplichten parkeergelegenheid op eigen terrein te gebruiken en dat past ook niet in de aard van het bestemmingsplan dat globaal van opzet is. In beginsel is het parkeren op eigen terrein een vrijheid en verantwoordelijkheid van bewoners zelf.

De gemeente ziet geen aanleiding om het aantal parkeerplaatsen te verhogen.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard. Voor de duidelijkheid wordt wel de parkeerberekening toegevoegd aan het bestemmingsplan.

4.6 Verkeer Achterdijk

Door een bewoner van de Achterdijk is aangegeven dat de parkeer- en groenstrook langs de Achterdijk momenteel veel gebruikt wordt door elkaar passerende tractoren en vrachtwagens. De gemeente heeft in reactie hierop aangegeven dat het bij het passeren van grote voertuigen is toegestaan om gebruik te maken van de parkeerzone en de berm. Is dit het nieuwe beleid van de gemeente? In dit geval wijzen wij u erop dat grote (landbouw)voertuigen en zwaar beladen vrachtwagens forse schade (kunnen) aanrichten aan de berm. Bermen zijn veelal zacht van structuur. Bovendien wordt de berm aan de slootkant een aflopend talud met daarin een infiltratieriool. Aan de bestaande groenstrook wordt door dit zware verkeer al veel schade aangericht. In het verleden heeft de gemeente al zgn. anti-tankblokken geplaatst om dit te voorkomen. Aangezien de gemeente al moeite heeft met het onderhoud van het groen binnen haar domein, vragen wij ons af wie straks de schade gaat herstellen en betalen die door deze standpuntinname kan ontstaan? Het verkeer op de Achterdijk behoeft aanpassing. Wij dringen aan om voldoende obstakels te plaatsen in combinatie met passeerstroken (te realiseren ter hoogte van de zijwegen en niet door groen op te heffen) waardoor geen gebruik gemaakt kan worden van de groenstrook.

Wij hebben geen enkele reactie gezien over de overlast/risico's van de toename van verkeer; bij het kruispunt Paradijs/Achterdijk is kennelijk het voornemen dat de weg(fietspad) verhoogd zal worden aangelegd; met de landbouwvoertuigen die met behoorlijke snelheid aan rijden (snelheden van 50 km en meer zijn geen uitzondering) wordt dat schudden/trillen en scheuren in de muren en schade. Zij zullen dit zeker als springplank gebruiken; wij zijn erg tegen een verhoging; versmallen lijkt ons een beter idee. Gegeven de spoorbreedte van de landbouwvoertuigen vragen wij ons overigens af of een verhoging enig effect zal hebben.

Antwoord gemeente

De Achterdijk is smal, maar op dit moment worden de bermen hooguit incidenteel bereden (het gras in de bermen vertoont enkele rijsporen, maar de grasmat is nergens kapot gereden). Als werkelijk bermshade ontstaat, moet bekeken worden wat mogelijk is om dit te voorkomen of te beperken. Passeerstroken zijn dan een mogelijkheid. Naar aanleiding van dit plan, dat leidt tot enige maar acceptabele toename van autoverkeer en geen toename van landbouwverkeer, is er geen reden tot aanpassing.

Een verhoging ter plaatse van de kruising Achterdijk – Paradijs is gewenst om voldoende attentie en snelheidsremming te verkrijgen bij de oversteek voor fietsers richting de MFA. Tegelijkertijd is het risico op trillingshinder aanwezig. De afstand tussen een (toekomstig) plateau en de woningen voldoet aan de indicatieve afstand om schade en trillingshinder te voorkomen (te weten 15 meter op kleigrond, zie richtlijn verkeersplateaus, CROW-publicatie 244, blz. 26), maar is dermate krap dat het risico van enige hinder niet afwezig is. Een plateau moet daarom minder hoog worden uitgevoerd dan gangbaar is. Enige verhoging vinden wij wenselijk, om de attentie van automobilisten voor fietsers op dit punt te verbeteren.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.7 Schone grond

Op het perceel van De Vor Brandes is een garage gevestigd geweest van de toenmalige "WABO". Bij de ontmanteling van de benzinepomp die aan de Meent in Odijk gevestigd is geweest, bleek destijds bij de ontmanteling dat de vervuiling een breder gebied bestreek dan dat waar de pomp was gevestigd.

Is na het vertrek van de toenmalige "WABO" de grond gereinigd zo deze vervuild was? Omdat in de nabijheid van De Vor Brandes woningen gepland zijn moet er dan geen "schoongrond verklaring" worden afgegeven? Indien de grond na het vertrek van de toenmalige "WABO" schoon werd verklaard, zouden wij daar graag een kopie van willen inzien.

Antwoord gemeente

Een schone grond verklaring is in feite een verkennend bodemonderzoek naar de kwaliteit van de onderzochte bodem. Op basis van de resultaten kan worden bepaald of de bodem schoon is (geen verontreinigingen) en of de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik.

In de loop van de jaren zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor het perceel van De Vor Brandes. Deze bodemonderzoeken zijn betrokken bij het verkennend bodemonderzoek dat in het voorjaar van 2014 is uitgevoerd voor het Landje van Kemp. In dat bodemonderzoek zijn ook de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie zelf en in de direct nabijheid betrokken, waaronder dus het perceel van De Vor Brandes (Weerdenburgselaan 2).

De conclusie van het verkennend bodemonderzoek voor het Landje van Kemp luidt dat de vooronderstelling dat er sprake is van een "onverdachte locatie", strikt genomen niet juist is. In de grond is namelijk PAK boven de achtergrondwaarde aangetroffen en in het grondwater zijn bari-um en naftaleen boven de streefwaarde aangetoond. Maar gelet op de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek hoeven er (vanuit milieuhygiënisch oogpunt) geen beperkingen te worden gesteld aan de voorgenomen nieuwbouw op het Landje van Kamp. Met andere woorden, de grond is geschikt voor het beoogde gebruik (woningbouw).

Deze conclusie van het verkennend bodemonderzoek is weergegeven in de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het bodemonderzoek zelf is opgenomen in het bijlagenboek bij de toelichting. Het bodemonderzoek is ook toegezonden (per mail) aan de indiener van de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft.

4.8 Groei van Werkhoven

Eerder is door de gemeente aangegeven dat "om het voorzieningenniveau (winkels, verenigingsleven) in Werkhoven op peil te houden het gewenst is dat de bevolking in Werkhoven groeit." Mensen van buiten dragen daar ook aan bij. Dit uitgangspunt komt enigszins vreemd over. Met Aurora en Jong Nederland gaat het goed; deze lopen als een trein. Bij de plaatselijke supermarkt kan je alleen pinnen wanneer deze open is. Een kwantitatieve onderbouwing waarom er op het Landje van Kemp gebouwd moet worden in plaats van inbreiding, waarmee ook bedrijven met zware machines uit de bebouwde kom weg kunnen, hebben wij nog niet gezien. Draagvlak voor-zieningenniveau is wel erg vaag en betwistbaar argument. Mogen wij aannemen dat er voor het merendeel gebouwd gaat worden voor mensen van buiten-af? Plannen Werkhof en NieuwEyck zijn nog niet afgerond.

Antwoord gemeente

Het realiseren van woningen op het Landje van Kemp maakt al langer onderdeel uit van de visie van de gemeente Bunnik. De wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw was al opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen – Werkhoven uit 2002. Zie ook het antwoord van de gemeente onder punt 4.0. In het structuurplan van de gemeente Bunnik voor de periode 2007-2015 is zelfs een veel grotere groei van Werkhoven voorzien, met de ontwikkeling van Werkhoven West van maxi-maal 300 woningen.

De gemeente streeft er naar in eerste instantie te zoeken naar inbreidingslocaties. De herontwik-keling van de schoollocaties Delteyk en De Werkhof kunnen als zodanig worden beschouwd. Bei-de locaties zijn grotendeels gerealiseerd. Alle woningen op deze locaties zijn verkocht en in aan-bouw of al bewoond. Alleen op de locatie De Werkhof zijn nog 7 vrije kavels beschikbaar. Ook het Landje van Kemp kan als inbreidingslocatie worden gezien. De locatie ligt tussen de sportvelden / MFA Het Kwartier en de bestaande woonbebouwing van Werkhoven in. De provincie Utrecht heeft in de Provinciale ruimtelijke structuurvisie rode contouren vastgelegd en de locatie Landje van Kemp valt binnen deze contour. Binnen de rode contour is verdere verstedelijking mogelijk. Naast de realisatie van deze inbreidingslocaties blijft de gemeente streven naar het uitplaatsen van 'hinderlijke' bedrijven vanuit de kern naar bedrijvenlocaties. De afgelopen jaren heeft de ge-meente veel energie gestoken in een mogelijke verplaatsing van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Weerdenburgselaan en het loonwerkersbedrijf aan de Zwaanweg, naar het zogenaamde "MOB-complex" aan de Burgweg in Odijk. Deze bedrijven hebben er echter voor gekozen hun ac-tiviteiten voort te zetten op de huidige locaties in Werkhoven.

In het kader van de leefbaarheid van een kleine kern als Werkhoven is het wenselijk om zoveel mogelijk het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden. Met voorzieningen worden naast bijvoorbeeld detailhandel en verenigingen ook de twee scholen en de mogelijkheid voor kinderopvang in Werkhoven bedoeld. Deze zijn nu gezamenlijk gevestigd in de multifunctionele accommodatie Het Kwartier, welke in 2010/2011 is gerealiseerd. Met de ontwikkeling van de woningbouw op het Landje van Kemp wordt hiervoor het draagvlak vergroot.

Een deel van de huur- en koopwoningen zal bewoond gaan worden door inwoners vanuit Werkhoven, of inwoners van de gemeente Bunnik. Wij verwachten dat de locatie ook interessant is voor mensen uit de regio. Ondanks de crisis is de behoefte aan nieuwe koopwoningen in de regio Utrecht groot gebleven. Uit de verkoop van de eerste fase van de woningen blijkt dat een groot deel van de mensen die een optie hebben genomen op een woning, afkomstig is uit Werkhoven. Voor wat betreft de sociale huurwoningen kan de gemeente op dit moment kernbinding of binding aan de gemeente Bunnik als eis stellen bij de verhuur van de sociale huurwoningen. De regels over kernbinding zijn echter aan verandering onderhevig. Duidelijkheid hierover wordt gegeven in de nieuwe huisvestingsverordening die per 1 juli 2015 gaat gelden.

De ervaring met de verhuur van de twaalf nieuwe sociale huurwoningen op de locatie Delteyk is als volgt: zeven van de nieuwe bewoners hebben kernbinding met Werkhoven. Aangezien het percentage sociale huurwoningen in de kern Werkhoven laag is evenals de mutatiegraad, verwachten we dat er vanuit Werkhoven ook interesse is voor de sociale huurwoningen op het Landje van Kemp.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.9 Veiligheid tijdens de bouw

Wij maken ons zorgen over de veiligheid rond de MFA tijdens de bouw. Als bewoners van de Achterdijk zouden wij van de gemeente willen vernemen hoe zij de veiligheid voor kinderen en andere weggebruikers garanderen en tevens hoe zij de aan- en afvoer van bouwmaterialen willen regelen gezien de beperkte parkeermogelijkheid. De overlast voor de omwonenden dient tot een minimum beperkt te blijven. Wij eisen dat de ontwikkelingstijd van het Landje van Kemp gemaximeerd wordt, bijv. 2 jaar, om de overlast te beperken. Daarbij zal ook elke vorm van reclame met betrekking tot de bouwlocatie na die periode verwijderd moeten worden.

Antwoord gemeente

In een bestemmingsplan worden geen zaken vastgelegd over de veiligheid tijdens de bouw van de woningen op het Landje van Kemp. De gemeente merkt hier verder het volgende over op. De BAM en de gemeente willen overlast als gevolg van de bouw zoveel mogelijk voorkomen. Bij het verlenen van de bouwvergunning worden daarom ook afspraken gemaakt over de inrichting van de bouwplaats en aanrijroutes van het bouwverkeer. Vooralsnog wordt ingezet om de locatie via de zuidzijde te benaderen, vanaf de provinciale weg N229 via de Leemkolkweg en de Herenstraat. Dan wordt de kruising met de toegangsweg naar de MFA vermeden.

Ook de BAM zou graag willen dat het project in één keer gebouwd zou kunnen worden met een zo kort mogelijke bouwtijd. Hier zijn echter geen garanties voor te geven, en dit zal afhangen van het verkooptempo van de woningen. Zodra het project gerealiseerd is, verdwijnen de bouwborsten.

Conclusie

In het bestemmingsplan worden geen zaken vastgelegd over de veiligheid tijdens de bouw. Daarom wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.10 Bestemming Landje van Kemp

Moeten wij uit de beantwoording van de gemeente begrijpen (blz. 16 punt A van uw reactie op de ingezonden inspraakreacties juli 2014) dat er al wel een woonbestemming op het Landje van Kemp staat? Dit zou in flagrante tegenstelling zijn tot hetgeen de gemeente tot nu toe beweerde. Refererend aan een e-mail bericht van de gemeente van september 2010. Graag vernemen wij wat de huidige bestemming is van het Landje van Kemp en wat de verdere procedure is voor wijziging naar woonbestemming.

Antwoord gemeente

In het antwoord van de gemeente op het gestelde in punt 4.0 van de zienswijze, is de "planologische geschiedenis" van het Landje van Kemp weergegeven.

Zoals aangegeven is op basis van het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012 de huidige bestemming Groen (met landschapswaarden) met daarbij de mogelijkheid deze te wijzigen naar de bestemming Woongebied. Het bestemmingsplan 'Land van Kemp', dat nu in procedure is, geeft een directe bestemming Wonen aan het plangebied. Op basis van deze bestemming kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van maximaal 63 woningen.

In de aangehaalde e-mail van de gemeente uit 2010 is aangegeven dat de bestemming nog agrarisch is en dat deze zal wijzigen in een woonbestemming.

Strikt formeel is dit niet helemaal juist: in 2010 was de bestemming van het Landje van Kemp Landschappelijk groen met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen (uit te werken).

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft.

4.11 Grondwaterproblematiek

Het voornemen is om ons aan te sluiten bij de overeenkomst tussen de dorpsraad, gemeente en het waterschap. De huidige situatie noopt ons om de volgende punten te berde te brengen.

- a. Er zijn op de informatiebijeenkomst van 16 september door een vertegenwoordiger van BAM toezeggingen gedaan maar die hebben pas werkelijke waarde als college B&W en het waterschap zich hierop formeel vastleggen. De interne memo is inmiddels ontvangen.
- b. Er is nog geen overeenstemming over het start referentiepunt van de toekomstige metingen om een eventuele verhoging vast te stellen, los van het feit dat dit start bij een hogere grondwaterstand dan jaren geleden als je kijkt naar het peil in de sloten. De sloot langs de weg van de Achterdijk naar MFA (voorheen La Bamba) is tot 2011 altijd droog geweest; het lijkt er erg op dat sindsdien peil verhoogd is. Ook de hoger gelegen delen van Werkhoven hebben wateroverlast, dit in tegenstelling tot het verleden.
- c. Er is een alternatief om het grondwaterpeil 5 cm te verlagen, maar dat is niet gekozen (geen argumentatie gehoord); wij vinden het - gegeven de erkende grondwaterproblematiek - onbegrijpelijk dat deze "quick win" niet gekozen is om in ieder geval al wat leed te verzachten.
- d. Wij zijn van mening dat waterproblematiek ook (deels) op te lossen is door zandpalen te boren waardoor de afwatering naar het grondwater zonder belemmering kan verlopen.
- e. Wij stellen voor (om risico en overlast te beperken) dat van meet af aan de voorziene dompelpomp met pomp in het infiltratieriool geïnstalleerd en in bedrijf gesteld wordt. En dat daarnaast het infiltratieriool doorgetrokken wordt tot aan de hoek Achterdijk/Pelikaanweg (met een 2^e in bedrijfgestelde afvoerput/pomp naar de watergang langs Achterdijk).
- f. Tot bovenstaande is afgewikkeld dient het plan o.i. geen aanvang te nemen.

Antwoord gemeente

- a. De afspraken zoals die zijn vastgelegd in de memo van 30 september 2014 worden in het bestemmingsplan opgenomen, zoals toegezegd. De memo wordt integraal toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ter besluitvorming aangeboden aan het college en de raad. Daarmee worden de afspraken bestuurlijk vastgelegd.
- b. Het referentiepunt zal in overleg met de betrokken bewoner en de dorpsraad worden vastgesteld. Daarover zijn op 24 oktober 2014 in de *projectgroep water* afspraken gemaakt, o.a. door het inzetten van een tijdreeksenanalyse. Het gaat om de keuze van een vergelijking/referentiepeil, dat als basis dient om te kunnen vaststellen of en zo ja welke effecten de bebouwing op het Landje van Kemp heeft op de grondwaterstanden in Werkhoven. De overige opmerkingen betreffen het oppervlaktewaterpeil, dat wordt echter door het HDSR gereguleerd en niet door de gemeente. De opmerking over andere delen van Werkhoven betreffen niet het nu voorliggende bestemmingsplan en zijn daarom niet relevant. Over de waterproblematiek in Werkhoven (bestaand) zal in de *projectgroep water* nader overleg worden gevoerd.

- c. Om te komen tot een keuze inzake de oppervlaktewaterpeilen zijn een aantal peilen in de *projectgroep water* onderzocht. Dat onderzoek is gedaan aan de hand van een aantal criteria waaraan werd getoetst. Op basis van die analyse waarbij o.a. de technische realiseerbaarheid, de kosten en het beheer zijn betrokken, is gekozen voor een vast oppervlaktewaterpeil, 2.00+ NAP, waarbij wel een aantal voorwaarden werden gesteld door de vertegenwoordigers van Werkhoven. Dat gekozen peil heeft op basis van studieresultaten een neutraal tot licht positief (dalend) effect op de bestaande grondwaterstanden in Werkhoven.
- d. Deze mogelijkheid voor Werkhoven (bestaand) zal worden betrokken in het overleg in de *projectgroep water*. Dit heeft verder geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan.
- e. Er wordt nog geen pompinstallatie geïnstalleerd omdat niet bij voorbaat duidelijk is dat de drainageleiding in werking zal moeten treden en daarmee de pompinstallatie. De (definitieve) keuze is afhankelijk van de resultaten van de grondwatermonitoring die wordt voortgezet tot tenminste twee jaar na aanleg van de watergang of minimaal één jaar na opleveren van het bouwplan, waarbij de langstlopende termijn uitgangspunt is. Er is in de *projectgroep water* afgesproken dat alleen de drainageleiding op voorhand zal worden aangebracht. De tracékeuze van de drainageleiding zal nader worden bepaald. De door inspreker ingebrachte suggestie zal worden meegenomen.
- f. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad en vervolgens in werking is getreden, kan een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verleend. In principe kan dan met de bouw worden gestart.

Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard voor wat betreft het gestelde onder punt a. De memo van 30 september 2014 wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en daarmee bestuurlijk vastgesteld.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard voor de overige punten, in die zin dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft.

4.12 Taluds Achterdijk

In antwoord op de diverse inspraakreacties van juli 2014 u met betrekking tot voor- en zijtuinen is door de gemeente het volgende aangegeven: *Het klopt dat de bewoners zelf de tuin op eigen wijze kunnen inrichten binnen de kaders die het waterschap stelt aan de inrichting van het talud (in waterschapstermen de insteek). De gemeente ziet in een uniforme inrichting van de taluds aan de Achterdijk geen meerwaarde.* Om te voorkomen dat het aanzicht voor de bewoners aan de andere zijde van de Achterdijk wordt verstoord door allerlei kunstwerken zoals vlonders, afgegraven talud met zitgedeeltes, etc, dringen wij erop aan dat het talud in zijn geheel niet aangetast mag worden. Een uniforme inrichting zien wij als bewoners wel als een meerwaarde, wij moeten er tenslotte tegenaan kijken.

Antwoord gemeente

In het stedenbouwkundig plan voor het Landje van Kemp is ervoor gekozen om zoveel mogelijk de woningen aan de Achterdijk te plaatsen, zodat de voorkant van de woningen aan het talud en de weg grenzen. Het 'leefgedeelte' van de tuin bevindt zich waarschijnlijk aan de achterzijde van de woning. Ruimtelijk gezien zijn er geen redenen om strengere of andere eisen dan elders in Werkhoven op te nemen ten aanzien van de beeldkwaliteit aan de voorzijde van de woningen. Bovendien gelden er voor de bestaande woningen aan de Achterdijk ook geen andere eisen ten aanzien van de inrichting van de voortuin. Daarom zijn de regels van het bestemmingsplan 'Land van Kemp' zoveel mogelijk gelijk gehouden aan de regels in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven.

Daarnaast heeft het waterschap strenge eisen waaraan een primaire watergang moet voldoen. Er zijn regels voor het beheer en onderhoud en wat particulieren niet mogen aanbrengen in of bij de watergang. Deze regels zijn te vinden op de website van het waterschap (www.hdsr.nl).

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

Zienswijze 5 Dorpsraad Werkhoven

Naar aanleiding van de reactie van B&W van Bunnik op de door de Dorpsraad Werkhoven ingediende zienswijze bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Land van Kemp' is een aantal malen overleg gevoerd tussen vertegenwoordigers van de Dorpsraad en de gemeente. In de vergadering van de Dorpsraad van 8 oktober jl. is in aanwezigheid van de portefeuillehouder en enkele gemeenteraadsleden gesproken over de grondwaterproblematiek en het ontwerpbestemmingsplan 'Land van Kemp'. De Dorpsraad heeft deze gesprekken als constructief ervaren. Ze hebben ook tot verduidelijking en toezeggingen van de zijde van de gemeente geleid.

Omwille van de transparantie voor betrokkenen gaat de Dorpsraad in haar zienswijze nader in op de punten van zorg. Deze punten betreffen het grondwater, de hoogte van het maaiveld, de sportvelden en de verkeerssituatie op de Achterdijk tussen de Pelikaanweg en de Herenstraat.

In de statuten van de Dorpsraad is vastgelegd dat de Dorpsraad geacht wordt het algemeen belang van Werkhoven te behartigen. Vanuit dat perspectief is de zienswijze geschreven.

5.1 Grondwaterproblematiek

In verschillende onderzoeken is de laatste jaren aangetoond dat er in Werkhoven sprake is van een grondwaterprobleem. Hierover wordt overlegd tussen o.m. de gemeente Bunnik, het HdSR en de Dorpsraad. Dit overleg beperkt zich overigens niet tot het Landje van Kemp. Wel is het zo dat de mogelijke negatieve invloed van bebouwing op het Land van Kemp op de grondwaterstanden in Werkhoven de bezorgdheid en de ongerustheid bij ten minste een deel van de inwoners heeft vergroot.

Via een modelsituatie is geprobeerd de mogelijke effecten in kaart te brengen. In het bovengenoemd overleg is de Dorpsraad onder voorwaarden akkoord gegaan met een scenario waarin de waterhoogte op het Landje van Kemp wordt bepaald op 2.00m + NAP.

Deze voorwaarden zijn als volgt tussen gemeente Bunnik, HdSR, BAM en Dorpsraad Werkhoven vastgesteld:

1. De vaststelling van een referentiepunt waardoor het mogelijk is eventuele (negatieve) effecten van de bebouwing op de grondwaterstand vast te stellen.
2. De voortzetting van de grondwatermetingen de komende jaren. Inclusief een nieuw op te nemen peilbuis aan de Achterdijk vlakbij het Landje van Kemp.
3. De toezegging van de gemeente en het HdSR dat eventuele nadelige gevolgen voor de grondwaterstand in Werkhoven als gevolg van het bouwplan met passende maatregelen teniet zullen worden gedaan. De gemeente en HdSR nemen hierin hun bestuurlijke verantwoordelijkheid.

Over deze voorwaarden c.q. afspraken bestaat overeenstemming met de gemeente en het HdSR. De Dorpsraad gaat er vanuit dat bovenstaande voorwaarden c.q. afspraken worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Land van Kemp'. De waterhoogte zal overigens worden vastgelegd in het peilbesluit dat door het HdSR conform het bovengenoemde in procedure is gebracht. De Dorpsraad rekent erop dat mocht onverhoopt bezwaar worden gemaakt door belanghebbenden tegen bovengenoemde hoogte van 2.00m + NAP, de gemeente de benodigde stappen zal ondernemen richting het HdSR om dit bezwaar ongegrond te doen verklaren.

De nieuwe watergang langs de Achterdijk is een primaire watergang. De zorg daarvoor berust bij het HdSR. De Dorpsraad vindt het van belang dat deze watergang niet leidt tot verrommeling van het aanzicht van het Landje van Kemp doordat bewoners vlonders, zonneterrassen ed. gaan aanleggen. Hij gaat er vanuit dat de gemeente vastlegt dat dit soort uitbouwen niet zijn toegestaan.

Antwoord gemeente

De dorpsraad refereert aan de gemaakte afspraken tussen de gemeente Bunnik, het HdSR, de BAM en de dorpsraad Werkhoven. Het betreft de voorwaarden die verbonden zijn aan het scenario waarin de waterhoogte in het Landje van Kemp wordt bepaald op 2.00 m + NAP. De genoemde afspraken worden door de gemeente bevestigd.

Deze afspraken zijn ook vastgelegd in de memo van 30 september 2014 en worden in het bestemmingsplan opgenomen, zoals toegezegd. De memo wordt integraal toegevoegd als bijlage bij

de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ter besluitvorming aangeboden aan het college en de raad. Daarmee worden de afspraken bestuurlijk vastgelegd.

De dorpsraad verzoekt daarnaast om bouwwerken als vlonders, zonneterrassen e.d. niet toe te staan ter plaatse van de watergang langs de Achterdijk, om verrommeling van het aanzicht van het Landje van Kemp te voorkomen.

Hierover merkt de gemeente het volgende op. In het stedenbouwkundig plan voor het Landje van Kemp is ervoor gekozen om zoveel mogelijk de woningen aan de Achterdijk te plaatsen, zodat de voorkant van de woningen aan het talud en de weg grenzen. Het 'leefgedeelte' van de tuin bevindt zich waarschijnlijk aan de achterzijde van de woning. Ruimtelijk gezien zijn er geen redenen om strengere of andere eisen dan elders in Werkhoven op te nemen ten aanzien van de beeldkwaliteit aan de voorzijde van de woningen. Daarom zijn de regels van het bestemmingsplan 'Land van Kemp' zoveel mogelijk gelijk gehouden aan de regels in het bestemmingsplan Dorp Werkhoven. De bewoners kunnen binnen de kaders van het bestemmingsplan hun tuin op eigen wijze inrichten. Daarbij dienen zij wel rekening te houden met de kaders die het waterschap stelt aan de inrichting van het talud.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond verklaard voor wat betreft het gestelde over de voorwaarden bij het gekozen scenario c.q. de afspraken die zijn gemaakt tussen gemeente Bunnik, HDSR, BAM en Dorpsraad Werkhoven. De memo van 30 september 2014, waarin deze afspraken zijn vastgelegd, wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en daarmee bestuurlijk vastgesteld.

Voor het overige wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

5.2 Hoogte van het maaiveld

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het peil van de woningen ten zuiden van de geplande langzaam verkeersweg 3.55 m + NAP is en ten noorden 3.45 m. Dit is vergelijkbaar met het peil van de bestaande woningen.

De maaiveldhoogte is variabel, maar zal volgens het ontwerpbestemmingsplan lager zijn dan het peil van de woningen.

Antwoord gemeente

Het peil van de woningen is in de regels van het bestemmingsplan gedefinieerd als de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. Ook is vastgelegd dat het peil van de woningen maximaal 20 centimeter boven het maaiveld mag liggen. Het klopt dus dat het maaiveld lager ligt (maximaal 20 cm) dan het peil van de woningen.

In de toelichting is verder aangegeven dat de hoogte van het vloerpeil in de nieuwe woningen maximaal 3,55 m + NAP bedraagt. Dit is inderdaad vergelijkbaar met de vloerpeilen van de bestaande woningen aan de Achterdijk.

Het definitieve peil moet worden aangegeven bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Vanwege de vragen vanuit bewoners en dorpsraad bij het voorontwerp bestemmingsplan, is dit onderdeel al in een vroegtijdig stadium uitgewerkt en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Dit is conform de afspraken die de Dorpsraad graag opgenomen zou willen hebben in het bestemmingsplan.

Conclusie

Het gestelde in de zienswijze over peil van de woningen en maaiveldhoogte wordt onderschreven. De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft.

5.3 Sportvelden

De Dorpsraad heeft er kennis van genomen dat er (nog steeds) overleg plaats vindt tussen Aurora, met name de voetbal, en de BAM over te treffen voorzieningen voor met name mogelijke geluidsoverlast.

Uitgangspunt voor de Dorpsraad blijft dat Aurora, tennis en voetbal, niet in haar activiteiten wordt belemmerd door de bebouwing op het Landje van Kemp.

Met de tennisvereniging lijkt er, teneinde het geluidsniveau te beperken, overeenstemming te zijn bereikt over het plaatsen van een geluidsscherm, op publiek terrein. Wie is er echter ver-

antwoordelijk voor het onderhoud: de gemeente (dus de inwoners) of de heer Kemp, de exploitant van de huurwoningen?

Voor voetbal spelen twee zaken: het geluid en het licht. Om het geluid binnen de wettelijke normen te houden wordt overlegd over een te plaatsen scherm. De Dorpsraad gaat er vanuit dat Aurora en de BAM hierover overeenstemming bereiken en dat de gemeente dit qua consequenties voor het geluidsniveau opneemt in het bestemmingsplan.

Wat betreft het licht is van belang dat mogelijk in de toekomst het huidige hoofdveld een kunstgrasveld zal worden. Hierdoor zal het intensiever bespeeld kunnen worden en verlichting kunnen krijgen. De Dorpsraad gaat er vanuit dat de gemeente garandeert dat Aurora niet zal worden belemmerd in het gebruik van kunstlicht. Dat geldt eveneens voor de tennisvereniging overigens.

Antwoord gemeente

Met de tennisvereniging is overeenstemming bereikt over het plaatsen van een geluidsscherm op publiek terrein. Na plaatsing wordt het scherm overgedragen aan de gemeente die het beheer en onderhoud overneemt. Hiervoor betaald BAM een eenmalige vergoeding aan de gemeente.

Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om een geluidsscherm te realiseren. Tevens is een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de woningen in de directe nabijheid van de tennisbanen alleen in gebruik mogen worden genomen, als het geluidsscherm aanwezig is. Hiermee is (juridisch) gewaarborgd dat er een goed woon- en leefklimaat is, op het moment dat de woningen bewoond worden.

Om een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om ook een geluidsscherm bij de voetbalkantine van Aurora te plaatsen. Zoals het er nu naar uitziet, zal het bestuur van de voetbalvereniging akkoord gaan met de voorgestelde uitvoering van het scherm op het terras bij de voetbalkantine. Daarbij zal het terras iets worden uitgebreid en er komt een extra buitendeur in de kantine. Deze oplossing is verwekt in een notitie d.d. 24 november 2014, die wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan (als bijlage).

In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een (juridische) regeling opgenomen om te waarborgen dat het geluidsscherm bij de voetbalkantine geplaatst moet zijn, op het moment dat de woningen bewoond worden.

Over het licht merkt de gemeente het volgende op.

Voor voetbalvereniging Aurora moet het in de toekomst mogelijk blijven het hoofdveld te voorzien van kunstgras en verlichting zodat het ook als trainingsveld kan worden gebruikt. De woningbouw mag dat niet belemmeren. Hiervoor is aanvullend geluidsonderzoek en lichtonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat het plaatsen van lichtmasten en het trainen in de avonden niet wordt belemmerd door de woningbouw op het Landje van Kemp, het voldoet aan de wettelijke kaders. De aanvullende onderzoeksrapporten worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

Conclusie

De tennis- en voetbalactiviteiten van SV Aurora worden niet belemmerd door de woningen op het Landje van Kemp. Er worden passende maatregelen getroffen om een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen te waarborgen. De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan wordt aangevuld met de extra onderzoeksrapporten / notities over het geluidsscherm bij de voetbalkantine en de verlichting bij de voetbal.

Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het geluidsscherm bij de voetbalkantine, vergelijkbaar met de regeling voor het scherm bij de tennisbanen, zoals die al was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

5.4 Verkeerssituatie

In het bestemmingsplan is aangegeven dat er van verbreding van de Achterdijk i.v.m. de woningbouw op het Landje van Kemp geen sprake is en dat de voorziene toename van het verkeer als gevolg van het bouwen op het Landje van Kemp binnen de daarvoor geldende normen blijft.

Dit neemt niet weg dat de Dorpsraad zijn zorgen houdt over de verkeersveiligheid. In het bijzonder Het Kwartier blijft hier aandacht vragen. De Dorpsraad neemt aan dat de gemeente de veiligheid van de kinderen van groot belang vindt en gaan er daarom van uit dat zij de verkeerssituatie rond het beginnen en het uitgaan van de beide scholen zal (blijven) monitoren. Wij zouden ons kunnen voorstellen dat als de verkeerssituatie daartoe aanleiding geeft, de Achterdijk tussen 8 en

9 uur en tussen 15 en 16 uur in één richting wordt gesloten voor alle motorvoertuigen of tenminste voor vrachtwagens en landbouwvoertuigen.

Te vaak anticiperen elkaar tegemoetkomende grotere motorvoertuigen er onvoldoende op dat ze geacht worden gebruik te maken van de aansluiting met de zijwegen om elkaar te kunnen passeren. Er moet zeker voor worden gewaakt dat deze voertuigen gebruik gaan maken van het talud van de aan te leggen watergang. Dit zal hieraan zeker schade berokkenen. Wij vernemen graag wat de gemeente gaat doen om dit te voorkomen.

Antwoord gemeente

Het monitoren van de verkeerssituatie is verstandig. Toegezegd wordt dat in het eerste half jaar na de oplevering van de nieuwe wijk de situatie wordt beoordeeld. De Dorpsraad en de schooldirectie zullen daarbij (indien zij dat zelf wensen) betrokken worden.

De Achterdijk is smal, maar op dit moment worden de bermen hooguit incidenteel bereden (het gras in de bermen vertoont op enkel plaatsen rijsporen, maar de grasmat is nergens kapot gereden). Als bermshade ontstaat, moet bekeken worden wat mogelijk is om dit te voorkomen of te beperken. Dan zijn bijvoorbeeld passeerstroken en bepaalde obstakels in de berm mogelijkheden. Dat moet bij de monitoring betrokken worden.

Naar aanleiding van dit plan, dat leidt tot enige maar acceptabele toename van autoverkeer en geen toename van landbouwverkeer, is er geen reden tot aanpassing.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard, in die zin dat het bestemmingsplan geen aanpassing behoeft. De gemeente zegt wel toe dat de verkeerssituatie op de Achterdijk na oplevering van de nieuwe wijk een half jaar lang wordt gemonitord.

Zienswijze 6

6.1 Allesbranders en houtkachels

In het bestemmingsplan wordt een verbod op allesbranders, houtkachels en andere luchtverontreiniginginstallaties gemist. Allesbranders, houtkachels en slecht gestookte open haarden veroorzaken schade aan de gezondheid van de bewoners van de bestaande woningen aan de Achterdijk. Verzocht wordt een dergelijk verbod op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

Open haarden, houtkachels e.d. zijn populair en worden gezien als een symbool van huiselijkheid. Er is weinig maatschappelijk draagvlak voor een verbod op het gebruik ervan en een verbod wordt gezien als betutteling door de overheid. Daarnaast is handhaving van een dergelijke maatregel lastig. De gemeente vindt het verstandig stoken van deze voorzieningen een eigen verantwoordelijkheid van de burgers. De gemeente zal binnenkort wel informatie plaatsen op de gemeentelijke website over de verschillende typen houtkachels en het juiste gebruik daarvan. Met als doel het gebruik van energiezuinige en uitstootarme kachels te stimuleren.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.2 Verhoging grondwaterstand

In het bestemmingsplan wordt een verbod op verhoging van de (grond)waterstanden gemist. Een verhoging van de grondwaterstand leidt tot schade aan de bestaande woningen aan de Achterdijk. Verwezen wordt naar een passage in het bestemmingsplan waar staat dat “geconcludeerd kan worden dat niet voldaan wordt aan de voorwaarde om de gestelde watercompensatie binnen het plangebied te realiseren”. Verzocht wordt een dergelijk verbod op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond vastgelegd. Ook geeft het regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Dit alles op basis van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient een waterhuishoudkundige toets te worden uitgevoerd. Zo zal moeten worden aangetoond (in de waterparagraaf) dat aan de door het Waterschap vereiste hoeveelheid waterberging wordt voldaan en dat deze ruimtelijk in het plan wordt ingepast en als zodanig bestemd. Het klopt dat niet alle watercompensatie gerealiseerd kan worden binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Er dient nog 355 m2 water te worden gerealiseerd, buiten het plangebied, maar binnen het geldende peilgebied. In de waterparagraaf is ook aangegeven dat realisatie van de woningbouw pas mag starten nadat de verplichte watercompensatie is gewaarborgd in het peilgebied waarin het Landje van Kemp is gelegen. Als extra waarborg wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat bebouwing op het Landje van Kemp alleen is toegestaan als binnen het peilgebied is voorzien in de vereiste waterberging.

Het is echter niet mogelijk om in een bestemmingsplan grondwaterstanden te regelen dan wel een verbod op te hoge grondwaterstanden op te nemen. Daarvoor biedt het bestemmingsplan niet het (juridische) kader.

De achtergrond van deze zienswijze kan worden gezien in het licht van de gedurende bepaalde perioden aanwezige hoge grondwaterstanden in het bestaande dorp Werkhoven. Daarover zijn reeds afspraken gemaakt, zie ook de inleiding en algemene beantwoording in paragraaf 2.1 (pagina 5) van deze zienswijzennota. Deze afspraken zijn vastgelegd in een memo van 30 september 2014; deze wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet het geschikte instrument om grondwaterstanden te regelen of om een verbod op te hoge grondwaterstanden op te nemen. Daarom wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.3 Gebruik heipalen

In het bestemmingsplan wordt een verbod op het gebruik van heipalen gemist. Alleen het gieten van palen dient toegelaten te worden. Dit ter voorkoming van schade aan de bestaande woningen aan de Achterdijk. Verzocht wordt een dergelijk verbod op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

De methode van heien bij een bouwproject is planologisch gezien niet relevant. Een verbod op het gebruik van heipalen kan daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De gemeente kan een dergelijk verbod überhaupt niet opleggen aan een ontwikkelaar of aannemer van een woningbouwproject. Een ontwikkelaar / aannemer bepaalt zelf op welke wijze heipalen worden toegepast in het bouwproces. De BAM is voornemens binnenkort sonderingen te laten maken. Aan de hand van de resultaten van dit grondonderzoek wordt een funderingsadvies uitgebracht. Hierin wordt advies gegeven over het heisysteem in relatie tot de lengte van de palen en de grondopbouw. Daarnaast is de afstand tot de omliggende bebouwing bepalend of er wordt gekozen voor heiwerk of voor in de grond gevormde palen, bijvoorbeeld door middel van boorpalen. Indien er kans is op schade aan de bestaande bebouwing, zal de BAM boorpalen toepassen.

Conclusie

In het bestemmingsplan kan geen verbod op het gebruik van heipalen worden opgenomen. Daarom wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.4 Ontrekken grondwater

In het bestemmingsplan wordt een verbod op het langdurig onttrekken van grondwater, ten behoeve van het aanleggen van kelders e.d., gemist. Verzocht wordt een dergelijk verbod op te nemen in het bestemmingsplan.

Antwoord gemeente

In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond vastgelegd. Ook geeft het regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Dit alles op basis van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend. Aan die omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden gesteld, ook ten aanzien van eventuele grondwateronttrekking. Een verbod op grondwateronttrekking kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Regulering van grondwateronttrekking vindt plaats via de Waterwet (watervergunning).

Conclusie

In het bestemmingsplan kan geen verbod op het langdurig onttrekken van grondwater worden opgenomen. Daarom wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.5 Openbaar groen

In het bestemmingsplan is onvoldoende openbaar groen opgenomen. De oppervlakte openbaar groen is kleiner dan de norm die hiervoor geldt. Het groen langs de voetbalvelden en tennisvelden dient niet meegeteld te worden bij het groen in het bestemmingsplan. Gevraagd wordt de oppervlakte openbaar groen in het bestemmingsplan aan te passen aan de norm-oppervlakte voor het openbaar groen.

Antwoord gemeente

Er is geen algemene norm voor de hoeveelheid openbaar groen in een plan. De gemeente of de ontwikkelaar van een plan bepaalt zelf hoe "groen" een plan wordt. In het plan voor het Landje van Kemp wordt het groen vormgegeven door enerzijds het openbaar groen en anderzijds het privé-groen (de voortuinen). Het openbaar groen bestaat uit de verbrede watergang met taluds langs de Achterdijk, de twee groene pleintjes en de bestaande groenbuffer tussen sportvelden en het Landje van Kemp. De bestaande groenbuffer wordt onderdeel van de nieuwe buurt en heeft daarmee een meerwaarde voor de buurt. Het groen is in het bestemmingsplan ook als zodanig vastgelegd, via de bestemmingen Water, Groen en Tuin.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.6 Parkeren

Het aantal openbare parkeerplaatsen, 87 stuks, is onvoldoende. De openbare parkeerplaatsen zijn bovendien op 2 pleintjes en een strook langs de sportvelden geconcentreerd.

Het door de gemeente berekende normaantal van 117,9 is te laag. 125,4 stuks is realistischer volgens berekeningen aan de hand van de parkeernota. De 36 parkeerders op eigen terrein is volstrekt irreëel. 18 parkeerders op eigen terrein lijkt het maximum, volgens indiener van de zienswijze. Er zal een tekort van 25 parkeerplaatsen ontstaan, na afronding van het plan.

Antwoord gemeente

Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Het aantal parkeerplaatsen is daarmee in principe voldoende. Voor de duidelijkheid is de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen toegevoegd aan het bestemmingsplan (als bijlage bij de toelichting).

Het klopt dat het parkeren in openbaar gebied wordt geconcentreerd; in drie parkeervelden en in langsparkkeervakken aan de westelijke zijde van het plangebied. Hiervoor is gekozen zodat de pleintjes ter plaatse van de twee ontsluitingswegen richting Achterdijk een groene invulling kunnen krijgen, zonder parkeerplaatsen.

Het is de gemeente niet duidelijk waarom de berekening van indiener van zienswijze hoger uitvalt dan die van de gemeente (125,4 pp om 117,9 pp). De kern van de zienswijze lijkt te zitten in de beoordeling van het parkeren op eigen terrein. De vraag is of het aannemelijk is dat bewoners gebruik maken van hun garages en opritten. Het is bekend dat garages vaak niet als parkeergelegenheid worden gebruikt. Opritten worden doorgaans wel voor parkeren gebruikt. Zodoende zijn garages in de berekening van de gemeente niet meegerekend en opritten overwegend wel. Dat wil zeggen dat brede opritten, met in theorie twee opstelplaatsen, geteld zijn voor 1,7 parkeerplaats. Op basis van ervaringen uit de praktijk is dat een redelijke inschatting.

De gemeente ziet geen aanleiding om het aantal parkeerplaatsen te verhogen.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard. Voor de duidelijkheid wordt wel de parkeerberekening toegevoegd aan het bestemmingsplan.

6.7 Verbreiding Achterdijk

De Achterdijk is 3,90 meter breed. Inclusief de parkeerstrook is de breedte 6,90 meter. Twee tractoren van 2,40 meter breed kunnen elkaar passeren als de parkeerstrook nagenoeg leeg is. Veel van de huidige (oudere) Achterdijk bewoners hebben slechts één auto, die op eigen terrein staat. Daar in het bestemmingsplan te weinig openbare parkeerplaatsen zijn opgenomen, welke tevens zijn geconcentreerd langs de sportvelden, zullen veel toekomstige bewoners langs de Achterdijk gaan parkeren. Op dat moment blijft alleen de rijstrook van 3,90 meter over. Tractoren kunnen dan niet meer passeren. Indiener van zienswijze eist dat de Achterdijk over de gehele lengte wordt verbreed met 2 meter.

Om de snelheid te matigen dienen chicanes te worden opgenomen (zoals die er nu al zijn).

Drempels dienen verboden te worden, deze richten alleen schade aan en zijn minder effectief dan chicanes. Daar er een oorzakelijk verband is met het bestemmingsplan dienen de kosten door Kemp gedragen te worden en niet door de gemeente (belastingbetalers).

Antwoord gemeente

In de zienswijze wordt verzocht de Achterdijk te verbreden met 2 meter en snelheidsremmende chicanes toe te passen. De zienswijze is gebaseerd op de veronderstelling dat er te weinig parkeerplaatsen zijn in het plangebied. In het algemeen is de gemeente het daarmee oneens, zie de beantwoording onder punt 6.6 over parkeren. Meer in het bijzonder geldt dat de nieuwe woningen aan de Achterdijk voorzien zijn van dubbele opritten. Wij verwachten daarom dat de bewoners van de nieuwe huizen aan de Achterdijk niet stelselmatig zullen parkeren op de parkeerstrook of in de berm langs de Achterdijk. De Achterdijk is onmiskenbaar smal, maar verbreding is volgens de gemeente niet nodig als gevolg van de woningbouw op het Landje van Kemp. De totale verkeersintensiteit neem toe (tot circa 2.000 auto's per dag), maar binnen de grenzen die voor een weg als deze acceptabel zijn. Het landbouwverkeer neemt door de ontwikkeling van het plan niet toe.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.8 Schone grond

De VOR Brandes ligt op slechts 19 meter van het bestemmingsplan Kemp (tabel 4.1 van het bestemmingsplan). Er is door de gemeente onvoldoende onderzoek gedaan naar 'schone grond' in de omgeving van de VOR Brandes. In het bestemmingsplan is het volgende vermeld:

"in het grondwater zijn barium en naftaleen boven de streefwaarde aangetoond."

Historie: Reeds in de jaren 1950 is een garage gestart voor het onderhoud van autobussen.

Daarna heeft de VOR Brandes een onderhoudswerkplaats opgericht voor tractoren.

Op het terrein was nooit een lekdichte betonnen vloer en/of opvangbakken voor milieuhinderlijke vloeistoffen. Gelet op de onderzoeksresultaten van de gemeente en de geschiedenis van het bedrijf de VOR Brandes is de gemeente, ten aanzien van een nader grondwateronderzoek nalatig.

Voordat het bestemmingsplan wordt goedgekeurd dient een gedegen onderzoek te worden gedaan naar de kwaliteit van de grond aan de zuidelijke grens van het plan Kemp. Voorkomen dient te worden, dat na afronding van het plan, de gemeente de milieuproblemen mag oplossen.

Antwoord gemeente

In het voorjaar van 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het Landje van Kemp, volgens de kwaliteitsnormen die daarvoor gelden. In dat bodemonderzoek zijn ook de resultaten van voorgaande bodemonderzoeken op de onderzoekslocatie zelf en in de direct nabijheid betrokken, waaronder het perceel van De Vor Brandes (Weerdenburgselaan 2). Tijdens het bodemonderzoek zijn ook grondwatermonsters genomen en beoordeeld.

De conclusie van het bodemonderzoek luidt dat de vooronderstelling dat er sprake is van een "onverdachte locatie", strikt genomen niet juist is. In de grond is namelijk PAK boven de achtergrondwaarde aangetroffen en in het grondwater zijn barium en naftaleen boven de streefwaarde aangetoond. Maar gelet op de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek hoeven er (vanuit milieuhygiënisch oogpunt) geen beperkingen te worden gesteld aan de voorgenomen nieuwbouw op het Landje van Kamp. Met andere woorden, de grond is geschikt voor het beoogde gebruik (woningbouw).

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.9 Sloot langs Achterdijk

De sloot moet veel breder worden dan nu gepland. De sloot met 'plasberm' van slechts 1,30 meter is volstrekt onvoldoende. De bermen van de sloot moeten minder steil worden dan de 1:2 die is opgenomen in het bestemmingsplan. Het onderwatertalud is nog steiler met 1:1,5 en dus levensgevaarlijk. De eerste 4 meter vanuit de waterkant mag niet dieper zijn van 0 tot 50 cm. De maximale diepte (in het midden van de sloot) mag niet meer zijn dan 150 cm.

Alleen indien met het bovenstaande rekening wordt gehouden, hebben kinderen nog enige kans, als ze te water raken. In plaats van 9 meter, zal de sloot met bermen dan minimaal 16 meter breed moeten worden. Het bestemmingsplan dient, rekening houdende met het voorgaande, aangepast te worden.

Antwoord gemeente

De sloot aan de Achterdijk grenst aan de westzijde aan de tuinen van particuliere woningen. Voor het eventueel afschermen van de tuinen aan de kant van de watergang en daarmee samenhangend de veiligheid, zijn de bewoners zelf verantwoordelijk. Aan de oostzijde grenst de sloot aan openbaar gebied, de Achterdijk. Aan beide zijden van de sloot zijn boven het wateroppervlak taluds aanwezig van 1:2, onder de waterspiegel 1: 1,5. Aan de zijde van de Achterdijk (de openbare zijde) is een plasberm, een berm onder water, aanwezig waarin circa 20-30 centimeter waterdiepte aanwezig is. De waterdiepte in de sloot loopt op tot circa 1,10 meter in het midden van de sloot. Hiermee is de veiligheid voldoende gewaarborgd.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.10 Toezicht op bouwrijp maken, woonrijp maken en aanleg infrastructuur

Volgens de gemeente Bunnik is € 1.000 per woning, ofwel 10 uren per woning voldoende. Indien van zienswijze is van mening dat dit onvoldoende is. De BAM gaat het Landje van Kemp bouwrijp maken. Dit is een onderneming in bijzonder moeilijke financiële omstandigheden. Dit blijkt uit de beurskoers van € 1,82 per aandeel en de berichten in de financiële pers. Extra toezicht tijdens de uitvoering door BAM ligt voor de hand. Het toezicht door de gemeente dient veel intensiever plaats te vinden. Dit ter voorkoming van toekomstige problemen met de ondergrondse infrastructuur (riolering e.d.), die de gemeente dan moet oplossen. Een normbedrag aan gemeentelijk toezicht van € 5.000 per woning is reëel. Uiteraard dient toezicht ten laste te komen van de exploitatie van Kemp.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om het toezicht op bouwrijp maken e.d. van het Landje van Kemp vast te leggen. Over dit toezicht merkt de gemeente het volgende op.

De gemeente zorgt voor toezicht tijdens de uitvoering van het bouwrijp maken, de bouw van de woningen en het woonrijp maken van het Landje van Kemp. De gemeente heeft met de BAM een anterieure overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat de BAM de gemeentelijke kosten voor dit toezicht vergoed. De hoogte van de vergoeding is gebaseerd op ervaringsgegevens van de gemeente voor dergelijke werkzaamheden.

De ervaringen met de BAM zijn zodanig dat de gemeente op dit moment geen aanleiding heeft te twifelen aan de ontwikkeling van de locatie conform de afspraken in de overeenkomst.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet het geschikte instrument om het gemeentelijk toezicht op de ontwikkeling van het Landje van Kemp vast te leggen. Daarom wordt de zienswijze op dit onderdeel ongegrond verklaard.

6.11 Geluidswaarden voetbal en tennis

Ten onrechte maakt het College gebruik van zijn recht de norm voor de geluidswaarde te verhogen van 35 dBA naar 55 dBA. Eén van de argumenten van het College is de volgende: "*mensen kopen of huren vrijwillig een woning in het Landje van Kemp*". Voor de kopers gaat het voorgaande wel op. De huurkandidaten ontvangen geen verkoopbrochure en worden daarom niet gewaarschuwd. De huurwoningen worden toegewezen. Als de kandidaat de woning weigert, omdat hij geluidshinder vreest, komt hij weer onderaan de wachtlijst. Van vrije wil is hier in het geheel geen sprake. Toevallig zijn alle huurwoningen bij de tennisbanen en kantine geprojecteerd.

De forse overschrijding van de normen voor de geluidswaarde zal te zijner tijd aanleiding zijn voor forse schadeclaims ten laste van de gemeente.

Antwoord gemeente

Ook bij sociale huurwoningen moeten potentiële huurders zich inschrijven voor de woning. Het inschrijven voor een huurwoning gebeurt op vrijwillige basis; men krijgt niet automatisch een woning toegewezen. De gemeente zal er bij de verhuurder van de woningen op aandringen om in de beschrijving op te nemen dat de huurwoningen in de nabijheid van de sportvelden liggen, met mogelijk hogere geluidswaarden als gevolg.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond verklaard.

Reactie van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het ontwerpbestemmingsplan 'Land van Kemp' is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (waterschap). In het kader van de wertoets heeft het waterschap de volgende reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

Voorafgaand proces

In 2013 en de jaren ervoor heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over deze ruimtelijke ontwikkeling. Op 13 januari 2014 heeft er een vooroverleg plaatsgevonden tussen het waterschap en de gemeente Bunnik over het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het vooroverleg is een afsprakennotitie gemaakt met daarin afspraken om de toekomstige waterhuishouding in het plangebied uit te werken. Wij hebben op 29 januari 2014 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. We hebben in deze brief aangegeven dat het waterschap nog geen definitief wateradvies kon geven. De reden is dat de ruimtelijke gevolgen van de toekomstige waterhuishouding toen nog niet goed genoeg in beeld waren. U heeft in overleg de waterhuishouding verder uitgewerkt. In deze brief geven wij ons definitieve wateradvies.

Reactie waterschap

Wij concluderen dat u de gevolgen voor de waterhuishouding verder heeft uitgewerkt.

Voor dit plan is extra waterberging nodig, zodat het plan minimaal voldoet aan "het standstill principe".

U heeft aangegeven dat er nog geen oplossing is gevonden voor de resterende 355m² waterberging. U bent van plan om deze waterberging buiten het plangebied te zoeken. Indien u een locatie heeft gevonden, in overleg met het waterschap, dan kunt u daarna pas een Watervergunning krijgen.

Pas nadat de extra waterberging buiten het plangebied is gevonden, voldoet het plan aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill principe". Dit principe houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Samengevat zijn de gevolgen voor water:

- De waterhuishouding voor het plan is uitgebreid beschreven in de bij het bestemmingsplan bijgevoegde waternotitie.
- Door de realisatie van het plan neemt het verhard oppervlak toe. Hierdoor is er versnelde extra afvoer van overtollig water naar het watersysteem of de riolering. Om dit te compenseren wordt binnen het plangebied een watergang verbreed. Wij accepteren dat de volledige waterberging niet binnen het plangebied wordt gerealiseerd.
- Er moet nog een geschikte locatie worden gevonden voor de resterende waterberging van 355 m².
- Er lopen nog twee andere planprocessen met betrekking tot de (grond)waterhuishouding. Deze processen hebben in onze ogen geen ruimtelijke gevolgen of passen binnen de context van dit bestemmingsplan. Het gaat om:
 - Onderzoek naar grondwateroverlast in de kern Werkhoven. Met extra maatregelen binnen het bestemmingsplan 'Land van Kemp' wordt voorkomen dat er extra grondwatereffecten optreden.
 - Partiële herziening van het peilbesluit door het waterschap. In dit proces stelt het waterschap nieuwe oppervlaktewaterpeilen vast.

Toelichting, regels en verbeelding

Wij hebben geen opmerkingen ten aanzien van de toelichting, de regels en de verbeelding.

Tot slot

Wij gaan ervan uit dat u ons blijft betrekken in het vervolgproces. Er moet nog een geschikte locatie gevonden worden voor 355m² waterberging. Het waterschap gaat graag in gesprek met de gemeente en de initiatiefnemers over een geschikte locatie.

Voor de volgende zaken is een Watervergunning van het waterschap nodig:

- De aanleg van verharding (toename verhard oppervlak).
- Het verbreden van de watergang in het plangebied.
- Het graven van waterberging buiten het plangebied.

Reactie van de gemeente

Nota van zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Land van Kemp'.

Het HDSR maakt een aantal opmerkingen over de vereiste waterberging. Hierover merkt de gemeente het volgende op.

Het klopt dat niet alle watercompensatie gerealiseerd kan worden binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Er dient nog 355 m² water te worden gerealiseerd, buiten het plangebied, maar binnen het geldende peilgebied. In de waterparagraaf is ook aangegeven dat realisatie van de woningbouw pas mag starten nadat de verplichte watercompensatie is gewaarborgd in het peilgebied waarin het Land van Kemp is gelegen. Als extra waarborg wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat bebouwing op het Land van Kemp alleen is toegestaan als binnen het peilgebied is voorzien in de vereiste waterberging. De gemeente blijft met het waterschap in overleg over een geschikte locatie voor de resterende waterberging.

3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld. In het vast te stellen bestemmingsplan is namelijk een aantal wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen én aanpassingen, waarvan de gemeente zelf vindt dat deze doorgevoerd moeten worden. Het gaat in dat geval om de zogeheten ambtshalve wijzigingen. In paragraaf 2 van dit hoofdstuk worden de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen weer gegeven. De derde paragraaf bevat een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

3.2 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot de onderstaande aanpassingen.

In de toelichting

- Toevoegen van de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen (wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting).
- Toevoegen van de memo d.d. 30 september 2014 over de waterhuishouding in bestaand Werkhoven en Landje van Kemp (wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting).
- Toelichting aanvullen met de resultaten van het aanvullend lichtonderzoek, dat betrekking heeft op de situatie van een mogelijk toekomstig kunstgrasveld met bijbehorende verlichting. Het aanvullend lichtonderzoek zelf wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- Toevoegen notitie d.d. 24 november 2014 over uitwerking voorstel plaatsen geluidscherm bij voetbalkantine (wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting).

In de planregels

Artikel 4 Sport

Aanpassen bouwregels in verband met het toevoegen van de aanduiding 'geluidscherm' op de verbeelding, ter plaatse van het (nieuwe) geluidscherm bij de voetbalkantine. Bouwregels voor bouwvlak + maximale bouwhoogte.

Artikel 8 Wonen

- Aanvullen voorwaardelijke verplichting (artikel 8.4.1) met een regeling over te plaatsen geluidscherm bij de voetbalkantine van SV Aurora.

Op de verbeelding

- Toevoegen aanduiding 'geluidscherm' ter plaatse van (nieuw) geluidscherm bij voetbalkantine. Hiermee wordt het plangebied van het bestemmingsplan iets groter.

3.3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd.

In de toelichting

- Aanvullen akoestisch onderzoek sportvelden en MFA met de actuele gegevens over het gebruik van de MFA door de jeugdvereniging Jong Nederland. Het aangevulde onderzoek wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting.
- Aanvullen H7 (maatschappelijke uitvoerbaarheid) naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

In de planregels

Artikel 8 Wonen

- Toevoegen artikel 8.2.1 sub c: bebouwing is alleen toegestaan als binnen het peilgebied is voorzien in een waterberging van minimaal 1.650 m². In de toelichting wordt een verwijzing opgenomen naar deze juridische waarborg in de regels.