

Nota beantwoording zienswijzen

Behorend bij:

Bestemmingsplan "Leerbroek, Kaatsbaan ongenummerd"

Meerkerk, augustus 2018

Inleiding

Het bestemmingsplan "Leerbroek, Kaatsbaan ongenummerd" heeft vanaf 13 april gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn door acht omwonenden in totaal twee zienswijzen ingediend. Hieronder zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze appellanten 1 t/m 7

Appelanten hebben in reactie op het voorontwerp aangegeven dat zij het opheffen van een aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de ontsluiting van de nieuw te bouwen woning als ongewenst zien. Het nu voorliggende ontwerp met daarin de nieuwe parkeerplaatsen ter compensatie is voor hen echter geen oplossing. Hiervoor geven zij twee argumenten. Samengevat zijn dit:

- Parkeren tast het karakter van de wijk 'Recht van ter Leede' verder aan. Met de realisatie van de bedachte parkeerplaatsen zal het laatste groen en het open kenmerkende karakter van de wijk komen te vervallen.

- Bedachte parkeerplaatsen zorgen voor verkeersonveilige situaties. Appelanten achten het vanuit verkeersoogpunt niet gewenst dat alle bochten worden gebruikt als parkeerplaats. Wanneer alle bochten gebruikt worden als parkeerplaats wordt de situatie echter onoverzichtelijk en daarmee gevaarlijk.

Appelanten roepen op om het plan niet in de huidige vorm te realiseren. Ze vragen een andere ontsluiting voor deze woning te kiezen.

Reactie:

De wijk waar de Kaatsbaan ligt kenmerkt zich door enkele rijen woningen met daartussen open stroken waar doorzichten zijn naar het achterliggende polderland. Deze stroken worden gebruikt voor tuin en ook voor openbare ruimte (groen en verharding).

Voor de realisatie van twee parkeerplaatsen zal een aantal vierkante meters groen worden verhard. Ook zal de aanwezigheid van een geparkeerde auto's de uitstraling van de omgeving veranderen. Dit wordt door ons onderkend. De aanwezige doorzichten, karakteristiek voor de wijk, blijven behouden. De realisatie van twee compenserende parkeerplaatsen is naar onze mening aanvaardbaar.

De twee parkeerplaatsen zijn bedacht op enige afstand van de bochten. In lijn met de inrichting van de wijk wordt er gebruik gemaakt van grastegels. Deze worden doorgetrokken tot de bocht voor een goede aansluiting op de bestaande verharding. Geparkeerde auto's zorgen voor enige beperking van het zicht, dat is bekend. Wij zijn van mening dat de parkeerplaatsen de verkeersveiligheid hier niet onevenredig in gevaar brengen.

Zienswijze appellant 8

Appellant verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen. Hiervoor worden verschillende argumenten aangevoerd. Deze zijn hieronder verkort weergegeven en voorzien van een reactie van het college.

1. Vervallen openbare parkeerplaatsen

Volgens het plan zou de bestaande verkeersstructuur voldoende capaciteit bieden om de beperkte verkeerstoename op te vangen. Dit wordt door appellant betwijfeld. Er is nu al sprake van een groot aantal auto's dat in de wijk wordt geparkeerd. Hoe wordt gegarandeerd dat de nieuwe bewoners op eigen terrein gaan parkeren.

Reactie:

Het is ons bekend dat de parkeerdruk in de wijk groot is. Dit vormde afgelopen jaar voor ons college aanleiding om twee nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen. De nieuwe woning krijgt drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt geen extra beroep gedaan op de bestaande infrastructuur.

Een garantie dat de bewoners de eigen parkeerplaats gaan gebruiken kan niet worden gegeven. Wel is door hen de intentie uitgesproken dit te doen. Daarbij zal de hoge parkeerdruk in de omgeving er toe bijdragen dat men vooral de eigen parkeerplaatsen zal gaan gebruiken.

2. Compenseren extra parkeerplaatsen ten koste van groen

Voor de compensatie van extra parkeerplaatsen wordt openbaar groen opgeofferd. Appellant merkt op dat de wijk bij de bouw een 'groene oase' moest worden met groene tuinafscheidingen en doorzichten die behouden moeten blijven. Met alle parkeercompensaties blijft van dit voornemen niets meer over.

Reactie:

De wijk waar de Kaatsbaan ligt kenmerkt zich door enkele rijen woningen met daartussen open stroken waar doorzichten zijn naar het achterliggende polderland. Deze stroken worden gebruikt voor tuin en ook voor openbare ruimte (groen en verharding).

Voor de realisatie van twee parkeerplaatsen zal een aantal vierkante meters groen worden verhard. Ook zal de aanwezigheid van een geparkeerde auto's de uitstraling van de omgeving veranderen. Dit wordt door ons onderkend. De aanwezige doorzichten, karakteristiek voor de wijk, blijven behouden. De realisatie van twee compenserende parkeerplaatsen is daarom naar onze mening aanvaardbaar.

3. Veiligheid van onze kinderen in het geding bij creëren extra parkeerplaatsen

Door de nieuwe parkeerplaatsen wordt het zicht op de weg wordt steeds minder. In de wijk spelen kinderen op straat. Daarom is dit voor appellant een groot zorgpunt.

Reactie:

Geparkeerde auto's zorgen voor enige beperking van het zicht, dat wordt onderkend. Wij zijn van mening dat de parkeerplaatsen de verkeersveiligheid hier niet onevenredig in gevaar brengen.

4. Onduidelijkheid inrit parkeerplaatsen eigen terrein

De bedachte uitrit van de woning grenst aan de schuur en de uitrit van een woning. Dit levert gevaarlijke situaties op wanneer men de tuin uit wil gaan. Appellant maakt zich daarom zorgen om de veiligheid.

Reactie:

Om de nieuwe woning bereikbaar te maken zal een deel van het aanwezige parkeerterrein aan de noordzijde anders worden ingericht. Dit is inderdaad het gedeelte grenzend aan de achtertuin van de woning van appellant. De exacte nieuwe inrichting moet nog worden bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige uitgang(en) van tuinen.

5. Leefkwaliteit

Op pagina 10 van het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de beoogde ontwikkeling 'behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte' realiseert. Appellant ervaart het echter als een achteruitgang. Ook wordt in het plan gesteld dat het is gelegen buiten de groene ruimte. Dat wordt door appellant anders ervaren. De wijk is een groene oase waar nu groen moet worden opgeofferd.

In het bestemmingsplan wordt gesproken over de mogelijke aanwezigheid van mogelijk aanwezigheid van vleermuizen, de rugstreeppad en algemene broedvogels. Onduidelijk is echter welke maatregelen er eventueel moeten worden getroffen om deze dieren te beschermen.

Reactie:

Op bladzijdes 8, 9 en 10 (paragraaf 3.2) van het bestemmingsplan wordt het plan getoetst aan het provinciaal beleid. Hier staat dat het plan bijdraagt aan de provinciale ambities zoals omschreven in de beleidslijn 'behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte' en ook dat het is gelegen in gebied dat door de provincie niet wordt aangemerkt als groene ruimte.

Ten behoeve van het plan is door Blom Ecologie B.V. een Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt hier naar gerefereerd. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 van het bestemmingsplan. In het onderzoek staat nader beschreven welke maatregelen eventueel moeten worden getroffen. Wij volstaan hier met een verwijzing naar dit onderzoek.

6. Vloeiende overgang en kwaliteitsimpuls

Appellant merkt op dat gesproken wordt van 'verwilderd groen', terwijl het een tuin met hoogstamfruitbomen betreft. Niet begrepen wordt dat het vervangen daarvan door een woning met drie parkeerplaatsen voor een betere overgang en een kwaliteitsimpuls zorgt.

Reactie:

De term verwilderd groen doet bij nader inzien geen recht aan de kwaliteiten van het onderhavige perceel. Deze beschrijving is aangepast. De invulling met een vrijstaande woning past in het ruimtelijke patroon, waarbij bebouwing en open ruimtes elkaar afwisselen. Dat sluit aan bij de intenties van de Visie Ruimte en Mobiliteit, waarin het onderhavige perceel onderdeel is van de 'bebouwde ruimte'. Het perceel grenst aan 'veenlandschap' en in dat opzicht vormt het initiatief een passende overgang en zorgt het voor een kwaliteitsimpuls binnen de 'bebouwde ruimte'.

7. Zuid-Holland versus Utrecht

Er wordt in het bestemmingsplan diverse meerdere malen verwezen naar de Zuid-Hollandse situatie en de verordening ruimte van provincie Zuid-Holland. Per 1 januari behoort Zederik niet meer tot de provincie Zuid-Holland. Appellant vindt het onjuist dat hieraan getoetst wordt terwijl de woning pas op zijn vroegst in 2019 gereed zal zijn. Appellant is van mening dat er nu ook al getoetst moet worden aan de Utrechtse normen, regels en verordeningen.

Reactie:

Dat de woning op zijn vroegst in 2019 gerealiseerd zal worden is juist. Voor de toetsing van het bestemmingsplan aan het (provinciale) beleid is de datum van vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bepalend. Dit besluit wordt genomen in 2018. Dan is Zederik nog deel van de provincie Zuid-Holland.

8. Bestaande infrastructuur

Op pagina 12 wordt gesteld dat het initiatief zich voordoet aan bestaande infrastructuur. Dit is onjuist, er moet infrastructuur aangelegd worden om de woning bereikbaar te maken / te ontsluiten.

Reactie:

Om de nieuwe woning bereikbaar te maken moet een bestaande parkeervoorziening worden heringericht. Wij beschouwen dit niet als nieuwe infrastructuur. Er wordt immers geen nieuwe weg aangelegd, de Kaatsbaan wordt op een onderdeel heringericht.

9. Woonvisie 2015-2018

In het plan wordt de woonvisie van de gemeente Zederik aangehaald. Deze visie loopt tot 2018. Ook hier geldt dat deze woning pas in 2019 gebouwd of opgeleverd zal worden. Appellant ziet de woning graag getoetst aan de Woonvisie vanaf 2019. Daarnaast betwijfeld appellant of de Woonvisie het initiatief daadwerkelijk niet in de weg staat.

Reactie:

Het plan betreft de bouw van één nieuwe woning. Zoals genoemd in het bestemmingsplan is de bijdrage van het plan aan de totale woningvoorraad binnen de gemeente Zederik zeer gering. Het betreft een bouwplan voor een vrijstaande woning met duurzame elementen. De Woonvisie geeft geen belemmeringen om deze woning te realiseren.

10. Verontreiniging

In de bodem zijn een aantal stoffen aangetroffen, de locatie is daarom aangemerkt als verdacht. Appellant ontvangt graag meer informatie over de aanwezige verontreiniging en het verrichte bodemonderzoek.

In het bestemmingsplan staat dat wordt geadviseerd aanvullend onderzoek uit te voeren naar lood. Het lijkt appellant verstandig dit uit te voeren en de uitkomsten af te wachten voordat het bestemmingsplan wordt goedgekeurd.

Bij het kopje 'Asbest' wordt verwezen naar de provincie Zuid-Holland, terwijl Zederik zeer snel onder Utrecht gaat vallen.

Reactie:

Zoals beschreven in het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek, wordt geadviseerd om aanvullend onderzoek naar lood uit te voeren, voordat het perceel in gebruik genomen wordt voor een woonfunctie. Vanwege het aangetroffen puin is de bodem verdacht m.b.t. aanwezigheid van asbest. Het hoeft niet te zijn dat de bodem daadwerkelijk verontreinigd is met asbest. Dat moet onderzoek conform de NEN 5707 nog uitwijzen.

Er is er voor gekozen om deze onderzoeken op een later moment uit te voeren. Dit onderzoek zal aan de orde komen in de vervolprocedure (Omgevingsvergunning).

Zoals eerder genoemd is bij de beoordeling van het bestemmingsplan het moment van vaststelling door de gemeenteraad van belang. Dit besluit wordt in 2018 genomen. Dan is Zederik nog onderdeel van de provincie Zuid-Holland.

11. Archeologie

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt [...] proefsleuvenonderzoek geadviseerd (pagina 26). Wij zijn erg benieuwd naar de uitkomsten en het lijkt ons dat dit eerst uitgevoerd wordt alvorens het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Toch staat er onder 'op basis van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden [...] geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Wij zijn de draad nu even kwijt. Er moet onderzoek uitgevoerd worden, maar toch ook weer niet.

Reactie:

Voor de locatie is een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. Dit heeft aangetoond dat het gebied een hoge verwachtingswaarde heeft. Daarom is aanvullend (sleuven)onderzoek noodzakelijk, tenzij de bodem niet dieper wordt geroerd dan 35 cm beneden maaiveld. Het proefsleuvenonderzoek is uitgesteld en zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Om de archeologische belangen te beschermen, is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Op die manier is veiliggesteld dat het aspect archeologie geen belemmering vormt.

12. Verslag Bro overleg

Graag ontvangen wij een verslag van het Bro overleg met de verschillende overlegpartners. Graag vernemen wij eveneens wie deze partners zijn.

Reactie:

Met het Bro overleg wordt bedoeld het wettelijk vooroverleg zoals beschreven in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betreft geen fysiek overleg maar de mogelijkheid voor betreffende partijen om te kunnen reageren op het plan.

Zoals beschreven in het bestemmingsplan is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland. Hier op zijn geen reacties gekomen.