

Nota van Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Vm. Boomkwekerij heeft van 13 januari 2012 tot en met 23 februari 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. In de bovengenoemde periode heeft één persoon gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, wat heeft geresulteerd in de onderstaande brief.

Brief d.d. 15 februari 2012, bij ons ontvangen op 17 februari 2012 (Hierna: indiener zienswijze).

Zienswijze

De zienswijze wordt eerst kort beschreven waarna de reactie vanuit de gemeente volgt.

Zienswijze 1a: Er blijft te weinig natuur over aan de Zuid en Oostkant van het plan.

Reactie: In het (nog) vigerende bestemmingsplan 'De Beemd 2011' heeft het plangebied de bestemming 'Kwekerij'. De gronden mogen gebruikt worden voor de uitoefening van een kwekerijbedrijf. Doordat de kwekerij al jaren niet meer in gebruik is geweest zijn er dichte houtopstanden ontstaan. Hierdoor heeft het plangebied een groene uitstraling. Een groene uitstraling betekent echter niet dat een gebied (bijzondere) natuurwaarden heeft.

In de paragrafen 5.2.1 t/m 5.2.4 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zijn de huidige ecologische waarden in kaart gebracht en wordt aangetoond dat er rekening is gehouden met de bestaande natuurwaarden. Zo zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd en is er een mitigatieplan opgesteld (bijlage bij het ontwerp bestemmingsplan). Op basis van de gevonden natuurwaarden van het gebied is het plan aangepast. De bestaande poel blijft bijvoorbeeld behouden omdat er kamsalamanders en poelkikkers leven. Daarnaast wordt er een verbinding gemaakt met het naastgelegen park. Zelfs de woningtypologie is aangepast om voldoende afscherming met de aangrenzende natuur te verzekeren.

Het ecologische onderzoek en het bijbehorende mitigatieplan zijn voorgelegd aan Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I met een positief besluit als resultaat. Op basis van het bovenstaande wordt voldaan aan de verplichtingen van de natuurwetgeving en staat deze een woningbouwontwikkeling niet in de weg.

Zienswijze 1b: Het bouwplan is door het verdwijnen van bomen en natuurgebied schadelijk i.v.m. fijnstof in de lucht doordat het een belangrijke rol vervulde bij het zuiveren van de lucht.

Reactie: In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat het plan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Meer specifiek betekent dit dat aangetoond dient te worden dat een 'goed woon- en leefklimaat' verzekerd is en dat aanwezige waarden en omliggende functies niet (onevenredig) worden belemmerd.

In paragraaf 5.1.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt beschreven dat het plan met 62 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging op basis van het besluit NBIM. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Er wordt in de toelichting echter niet ingegaan op de heersende luchtkwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een passage toegevoegd die de heersende luchtkwaliteit beschrijft.

Vooruitlopend op de bovengenoemde wijziging, de normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden. Samen met het gegeven dat het bouwplan geen significante verslechtering veroorzaakt zoals staat beschreven in paragraaf 5.1.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt hiermee voldaan aan het criterium 'een goed woon- en leefklimaat'.

Zienswijze 2: Waarom geen uitnodiging voor de informatieavond van 28 april 2011?

Reactie: Voor deze informatieavond zijn de direct omwonenden uitgenodigd en omwonenden die mogelijk overlast zullen ondervinden van het bouwverkeer. Met betrekking tot het bouwverkeer is tevens een klankbordgroep opgericht. Het bouwverkeer zal niet door de wijk van de zienswijze indiener rijden en de zienswijze indiener is geen direct omwonende. Om die reden is de indiener van de zienswijze niet uitgenodigd.

Zienswijze 3a: De rijwoningen aan de kant van de Wijbosscheweg zijn zeer hoog (gothoogte 6 m. en bouwhoogte 11,5 m.) voor een rijwoning.

Reactie: De hoogtes die de zienswijze indiener aangeeft kloppen niet. Het ontwerpbestemmingsplan schrijft voor dat de rijwoningen aan zowel de kant van de Wijbosscheweg als de Structuurweg maximaal een gothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10.50 m mag hebben. Deze hoogte is vanuit de beeldkwaliteit aanvaardbaar, zie beeldkwaliteitplan (bijlage 2 bij het bestemmingsplan). Daarbij wordt deze hoogte in Schijndel bij andere nieuwbouwplannen ook toegepast bij rijwoningen.

Het beeldkwaliteitplan is door welstand in haar vergadering van 14 september 2011 positief beoordeeld. De nieuwe wijk krijgt een dorpse uitstraling die qua situering, schaal en maat bij de (kwaliteiten uit de) omgeving past.

Zienswijze 3b: Verwachting is dat vanaf de/bij de entree van de Wijbosscheweg de gevel- en dakvlakken boven de 3,5 m hoge geluidswerende voorziening uit zullen steken wat een erg massieve indruk achter laat.

Reactie: Zoals beschreven in de reactie op zienswijze 3a, gaat het niet om woningen van 11,5 m hoog maar om 10,5 m. Daarbij zijn de tuinen van de betreffende rijwoningen relatief diep. De woningen het dichtst aan de Wijbosscheweg liggen 35 meter uit het hart van de Wijbosscheweg. De meest oostelijke woningen liggen circa 55 meter uit het hart van de weg. Hierdoor zal het beeld vanaf de Wijbosscheweg geen massieve indruk opwekken.

Daarnaast is dit aspect ook een gemeentelijk aandachtspunt geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan. Zoals onder punt 3a is aangegeven sluit de wijk qua maat, schaal en uitstraling bij de karakteristieken van de omgeving en Schijndel als geheel.

Zienswijze 3c: Worden de verkeersgeluiden via de uitstekende gevel- en dakvlakken niet teruggekaatst richting de woningen ten zuiden van de Wijbosscheweg?

Reactie: De weerkaatsing van verkeerslawaai op de gevels van de aan de overzijde van de weg gelegen woningen is niet van toepassing. De weerkaatsing op het geveldeel (kap) van de toekomstige woning vindt plaats op een hoogte die gelegen is in het verlengde van de (denkbeeldige) lijn tussen de bron en het hoogste punt van de afscherming. Het geluid zal na het contact met dat geveldeel in dezelfde hoek (dus naar boven) uitstralen. Het is dus niet mogelijk dat de weerkaatsing op een lagere hoogte van een aan de overkant van de weg gelegen woning weerkaatst. Het aspect wegverkeerslawaai is daarnaast onderzocht en beschreven in de paragrafen 5.1.3 en 5.7 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 3d: De rijwoningen aan de kant van de Wijbosscheweg dienen te worden verlaagd naar een gothoogte van 4,5 m en een bouwhoogte van 9 m.

Reactie: Zie reactie 3a.

Zienswijze 4a: Voldoet de geluidswerende voorziening aan het criterium 'dorpse maat, schaal en uitstraling', kan de geluidswerende voorziening niet met 1 meter omlaag indien rijwoningen omlaag gaan (Zienswijze 3d)?

Reactie: Uit het akoestisch onderzoek (bijlage 3 bij het bestemmingsplan) blijkt dat de 3,5/3.75 m hoge geluidswerende voorziening nodig is om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe wijk te waarborgen.

Uit het beeldkwaliteitplan blijkt dat de geluidswerende voorziening vanuit de beeldkwaliteit aanvaardbaar is.

De hoogte van de geluidswerende voorziening is daarnaast niet hoger dan op enkele andere gebieden in Schijndel gelegen aan de Structuurweg. Daarbij worden de rijwoningen aan de kant van de Wijbosscheweg niet lager zoals de zienswijze indiener voorstelt, zie reactie op zienswijze 2d. Als de hoogte van de woningen niet verandert heeft het

verlagen van de geluidswerende voorziening tot gevolg dat de gevel- en dakvlakken verder boven de geluidswerende voorziening uitsteken wat geen gewenst effect geeft. Dit merkt de zienswijze indiener zelf ook op, zie zienswijze 3b.

Zienswijze 4b: Worden de verkeersgeluiden via de geluidswerende voorziening niet teruggekaatst richting de woningen ten zuiden van de Wijbosscheweg?

Reactie: De afscherming voor het geluid bestaat uit een scherm met begroeiing. In de geluidberekeningen is, conform het reken- en meetvoorschrift, de afscherming opgenomen als akoestisch absorberend. De daarbij behorende reflectiefactoren corresponderen daarmee. Daarom is er geen sprake van reflecties op de tegenover de weg liggende woning(en) vanwege de afscherming. Het aspect wegverkeerslawaaï is daarnaast onderzocht en beschreven in de paragrafen 5.1.3 en 5.7 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijze 5: Betwijfelt wordt of er genoeg bomenrijen staan (in het bijzonder aan de zuidrand van het plan) die de fijnstof en andere verontreinigen in de lucht door het autoverkeer uit de lucht filteren.

Reactie: De zienswijze indiener doelt op de strook grond tussen de Wijbosscheweg en de geluidswerende voorziening. Het gaat hier om grond die buiten het plangebied valt waar dit bouwplan geen invloed op heeft. Daarnaast wordt voor de geluidswerende voorziening aan de zijde van zowel de Wijbosscheweg als de Structuurweg een beukenhaag aangeplant.

In paragraaf 5.1.3 is tevens aangetoond dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening': een goed woon- en leefklimaat is namelijk verzekerd. Zie ook reactie 1b.

Zienswijzen 6: Gezien de voornoemde punten de rijwoningen aan de kant van de Wijbosscheweg vervangen voor patio-bungalows. Ter vergelijking wordt het plan Rietbeemd aangehaald.

Reactie: In de paragrafen 2.3.1, 2.3.2, 4.1.2 en 4.1.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan wordt uitvoerig beschreven om welke reden er is gekomen tot de verschillende woningtypologieën en de situering van de woningtypologieën. De typering en aantallen woningen zijn gebaseerd op de woonvisie 2009-2012 van de gemeente Schijndel, welke door de gemeenteraad is vastgesteld. Hiermee voldoet het aan de eisen en randvoorwaarden vanuit volkshuisvesting. Het plan Rietbeemd is niet te vergelijken met het onderhavige plan. Het plan Rietbeemd is toegerust op een andere doelgroep.

Zienswijzen 7a: Maximaal 62 woningen in het totale plangebied expliciet opnemen in het bestemmingsplan.

Reactie: De regels van het ontwerp bestemmingsplan maken het niet mogelijk meer dan 62 woningen in het plangebied te ontwikkelen. Ter verduidelijking zal in de toelichting op bladzijde 1, 8, 16 en 23 circa 62 woningen worden verandert in maximaal 62 woningen.

Zienswijze 7b: Maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 m en 11,5 m en voor de rijwoningen aan de Wijbosscheweg respectievelijk 4,5 m en 9 m uitdrukkelijk opnemen in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie: De bouw- en goothoogtes staan al expliciet vermeld op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Wat betreft de hoogtes van de rijwoningen aan de Wijbosscheweg, zie reactie zienswijze 3d.