

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'Brookhuis Noordwest, Ootmarsum '.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant 1	3
2.2 Reclamant 2	5
2.3 Reclamant 3	7
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	8

1. **INLEIDING**

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Ootmarsum, Brookhuis Noordwest' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 15 juli 2022 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juli 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Ootmarsum, Brookhuis Noordwest' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 24 woningen te realiseren op basis van een nieuw stedenbouwkundig ontwerp. De locatie was reeds bestemd voor woningbouw maar het geactualiseerde stedenbouwkundige ontwerp past niet binnen de regels zoals deze in het bestemmingsplan waren vastgelegd.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 3 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 21 augustus 2022

Datum ontvangst: 24 augustus 2022

1 Huisnummering Alleeweg

Huisnummering van de Alleeweg is in de huidige situatie niet op orde. Ook in navigatiesystemen als Google Maps worden adressen verkeerd weergegeven. Bij post- en pakketbezorgdiensten gaat geregeld wat mis, zelfs ambulances en verloskundigen staan aan het verkeerde adres. Door nieuwe woningen aan de Alleeweg toe te voegen wordt de situatie nog onlogischer omdat deze lager zouden moeten zijn dan Alleeweg 2. In het vorige bestemmingsplan zouden de woningen gericht zijn op de Duus. De plannen voor de 2 twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning aan de Alleeweg vinden we mooi, maar we hopen dat deze alsnog aan de Dus kunnen worden aangesloten zodat de situatie qua huisnummers niet nodeloos ingewikkeld wordt gemaakt.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente is bekend met de problemen betreft huisnummering aan de Alleeweg. Hiervoor wordt een oplossing gezocht. Huisnummering is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Waterhuishoudkundig plan

Door een fout in het verleden is veel wateroverlast ontstaan op plan Brookhuis. Om de overlast op te lossen is een extra wadi aangelegd tussen Brookhuis en de Alleeweg, ter hoogte van Alleeweg 2. Dit heeft de situatie enigszins verbeterd. Uit bijlage 9 blijkt dat de wadi's uiteindelijk allemaal afvoeren op wadi 4, waarvan de bestaande wadi een deel betreft. Een deel van de afvoerbuï onder de bestaande wadi zal worden afgesloten en er wordt bovengronds afgevoerd naar wadi 4. Er zal dus veel water richting wadi 4 gaan, waar minder pijpleiding beschikbaar is voor afvoer, dit klinkt als een verslechtering van de huidige situatie en dat zal problemen gaan veroorzaken.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente is bekend met de waterhuishoudkundige gevoeligheden op plan Brookhuis en de zorgen bij bewoners hieromtrent. Wij zijn van mening dat met het voorliggende plan de waterhuishouding voor zowel het onderhavige plandeel als voor het reeds ontwikkelde plandeel van Brookhuis goed is ontworpen. Dat gesteld wordt dat alle wadi's uiteindelijk kunnen afvoeren op wadi 4 is in die zin correct dat alle wadi's gekoppeld zijn (samenwerken). Aan de wens van reclamant om wadi 4 af te koppelen van de overige wadi's wordt tegemoet gekomen. Wij voldoen daarbij aan het beleid om 40mm neerslag te bergen. Bij hevige neerslag zullen de wadi's ondergronds overstorten middels zogenoemde slokops op de aanwezige afvoerleiding langs Brookhuis

richting de wadi aan de Poolboer. Daar kan het overtollige water worden geborgen of eventueel overstorten in de naastgelegen afvoersloot. Het advies van reclamant om onder alle wadi's een drainage aan te leggen is in lijn met ons ontwerp: onder alle wadi's wordt een drainageleiding aangelegd, onder wadi 4 wordt een extra drainageleiding aangelegd en de bestaande drainageleiding bij wadi 4 blijft behouden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door het waterhuishoudkundigplan aan te passen. Echter leidt de zienswijze niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 24 augustus 2022

Datum ontvangst: 25 augustus 2022

1 Huisnummering

Huisnummering van de Alleeweg is in de huidige situatie niet op orde. Ook in navigatiesystemen als Google Maps worden adressen verkeerd weergegeven. Bij post- en pakketbezorgdiensten gaat geregeld wat mis, zelfs ambulances en verloskundigen staan aan het verkeerde adres. Door nieuwe woningen aan de Alleeweg toe te voegen wordt de situatie nog onlogischer omdat deze lager zouden moeten zijn dan Alleeweg 2. In het vorige bestemmingsplan zouden de woningen gericht zijn op de Duus. De plannen voor de 2 twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning aan de Alleeweg vinden we mooi, maar we hopen dat deze alsnog aan de Dus kunnen worden aangesloten zodat de situatie qua huisnummers niet nodeloos ingewikkeld wordt gemaakt.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente is bekend met de problemen betreft huisnummering aan de Alleeweg. Hiervoor wordt een oplossing gezocht. Huisnummering is geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Waterhuishoudkundigplan

Door een fout in het verleden is veel wateroverlast ontstaan op plan Brookhuis. Om de overlast op te lossen is een extra wadi aangelegd tussen Brookhuis en de Alleeweg, ter hoogte van Alleeweg 2. Dit heeft de situatie enigszins verbeterd. Uit bijlage 9 blijkt dat de wadi's uiteindelijk allemaal afvoeren op wadi 4, waarvan de bestaande wadi een deel betreft. Een deel van de afvoerbuis onder de bestaande wadi zal worden afgesloten en er wordt bovengronds afgevoerd naar wadi 4. Er zal dus veel water richting wadi 4 gaan, waar minder pijpleiding beschikbaar is voor afvoer, dit klinkt als een verslechtering van de huidige situatie en dat zal problemen gaan veroorzaken.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente is bekend met de waterhuishoudkundige gevoelheden op plan Brookhuis en de zorgen bij bewoners hieromtrent. Wij zijn van mening dat met het voorliggende plan de waterhuishouding voor zowel het onderhavige plandeel als voor het reeds ontwikkelde plandeel van Brookhuis goed is ontworpen. Dat gesteld wordt dat alle wadi's uiteindelijk kunnen afvoeren op wadi 4 is in die zin correct dat alle wadi's gekoppeld zijn (samenwerken). Aan de wens van reclamant om wadi 4 af te koppelen van de overige wadi's wordt tegemoet gekomen. Wij voldoen daarbij aan het beleid om 40mm neerslag te bergen. Bij hevige neerslag zullen de wadi's ondergronds overstorten middels zogenoemde slokops op de aanwezige afvoerleiding langs Brookhuis richting de wadi aan de Poolboer. Daar kan het overtollige water worden geborgen of eventueel overstorten in de naastgelegen afvoersloot. Het advies van reclamant om onder alle wadi's een drainage aan te leggen is in lijn met ons ontwerp: onder alle wadi's wordt een drainageleiding aangelegd, onder wadi 4 wordt een extra drainageleiding aangelegd en de bestaande drainageleiding bij wadi 4 blijft behouden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen door het waterhuishoudkundigplan aan te passen. Echter leidt de zienswijze niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Datum brief: 24 augustus 2022

Datum ontvangst: 25 augustus 2022

1 Waterhuishoudkundigplan

Wij hebben met name onze bedenkingen over het (gedeeltelijk) afdoppen van wadi 3 zoals beschreven in het ontwerpbestemmingsplan. Er zal wateroverlast ontstaan omdat het water niet kan doorstromen naar wadi 4 en ophoopt in wadi 3. Dit kan voor gevaarlijke situaties zorgen met 'hoog' water, veel kleine kinderen en de schoolroute die langs de wadi loopt. We zien graag dat de wadi niet wordt afgedopt maar dat het drainage systeem in takt blijft.

Gemeentelijk standpunt

Door omvormen van de bestaande, tijdelijke wadi langs het voetpad naar de voorziene wadi's 3 en 4 is het wenselijk om het aanwezige drainagesysteem ook enigszins aan te passen. Onder elke wadi wordt echter een adequaat drainagesysteem aangelegd, zodat regenwater voldoende kan infiltreren en worden afgevoerd. Geïnfiltreerd water wordt voor het overgrote deel afgevoerd naar de wadi aan de Poolboer. De waterstand in alle wadi's wordt middels zogenaamde slokops (overstortputten) beperkt tot maximaal 30 cm.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Bijlage waterstructuurplan

De tekening van het waterhuishoudkundige plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de gesprekken die gevoerd zijn met een van de reclamanten. De aangepaste tekening is opgenomen in bijlage 9 (waterhuishoudkundig plan) bij de toelichting van het bestemmingsplan.

- Wadi 4 en 5 worden gekoppeld, waarbij het langgerekte deel (noordelijk) wat hoger komt te liggen (bodem op 25.70+ NAP)
- Wadi 3 en 4 worden niet verbonden
- De bestaande drainage onder wadi 4 blijft behouden en er wordt een extra drainageleiding aangelegd welke overstort op de leiding richting Brookhuis/Poolboer.
- Drainleiding tussen wadi 1 en 2 wordt gekoppeld met het IT-riool in De Duus. Optioneel wordt de drainleiding van wadi 1 gekoppeld met de sloot aan de Timmusweg.
- In wadi's 3 en 4 worden slokops geplaatst, voor de locatie en hoogte wordt verwezen naar de tekening.
- Bij wadi 4 wordt een bovengrondse overstort gerealiseerd op de Alleeweg, zodanig dat het afloopt op straat en niet op het voetpad.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Het begrip 'Peil' wordt aangepast:
'Peil: het peil in meters boven Normaal Amsterdams Peil dat per bouwvlak is aangeduid op de plankaart'
- Het vloerpeil wordt in de regels bouwregels opgenomen;
'het vloerpeil van een hoofdgebouw moet de ter plaatse van de aanduiding 'vloerpeil (m NAP)' aangegeven hoogte bedragen.

Verbeelding

Op de verbeelding worden aanduidingen opgenomen per kavel met de vloerpeilen (m NAP) per kavel, conform onderstaande tabel.

Tabel 6.1: Voorstel vloerpeilen

Kavel- nummers	GHG	Voorstel peilen (m NAP)		Nabijgelegen Straatpeil	Huidig maaiveldniveau m NAP	Verschil met vloerpeil
	M NAP	vloerpeil	m + GHG			
1	26,3	26,95	0,65	26,80	27,0	-0,05
2 – 3	26,0	26,75	0,75	26,55	26,8	-0,05
4 – 5	25,6	26,55	0,95	26,30	26,4	+0,15
6	26,9	27,45	0,55	27,15	27,3	+0,15
7	26,7	27,35	0,65	27,05	27,2	+0,15
8	26,5	27,20	0,70	26,90	27,2	--
9	26,3	27,20	0,90	26,90	26,8	+0,40
10 – 14	26,4	27,00	0,60	26,60	27,0	--
15 – 18	26,8	27,65	0,85	27,30	27,0 / 27,2	+0,65 / + 0,45
19 – 21	26,9	27,80	0,90	27,55	27,2	+0,60
22 – 23	27,0	27,90	0,90	27,65	27,4	+0,50
24	27,1	28,00	0,90	27,80	27,4 / 27,6	+0,60 / +0,40