

Zienswijzennota bestemmingsplan “CPO Schoolplein, Noordeloos”

Het ontwerp bestemmingsplan ‘CPO Schoolplein, Noordeloos’ heeft vanaf 1 maart 2019 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan was gedurende deze periode te raadplegen op het gemeentehuis en via internet. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder een schriftelijke zienswijze indienen. Er is 1 zienswijze ontvangen.

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de insprekers zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige zienswijzen betrokken.

1. Zienswijzen

1.1. Indiener 1

Samenvatting zienswijze

- a. Het plan ligt in het beschermd dorpsgezicht. Minder groen door de afname van de groenstrook aan Boterslootzijde van ca. 6 meter naar slechts 3 meter. Hierdoor minder zicht en vermoedelijk minder licht vanuit het huis indiener omdat dit geblokkeerd wordt door een blok huizen met parkeerplaatsen en mogelijk een schutting. In de beantwoording van de inspraakreactie van de indiener is door de gemeente aangegeven dat bebouwing direct aan de weg of op korte afstand veelvuldig voorkomt in het beschermd dorpsgezicht. Indiener geeft aan dat dit inderdaad een feit is, maar dat bij het plan “Hoeve Botersloot 4225 PR te Noordeloos” verderop aan de Botersloot naar aanleiding van de inspraakreactie gekozen is om dit gebouw verder van de weg te plaatsen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Dit zou ook het geval zijn als bij het plan CPO Schoolplein de groenstrook van 6 meter behouden blijft.
- b. In de beantwoording van de inspraakreactie door de gemeente is aangegeven dat de afstand tussen de nieuwe ontwikkeling en de woning van de indiener ca. 11 meter zal bedragen. Volgens het huidige bestemmingsplan mag op het schoolterrein tot op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, op afstand van 4,5 meter van de woning van de indiener. Indiener is echter van mening dat naar aanleiding van gesprekken met het schoolbestuur deze ruimte nooit bebouwd zou gaan worden, in verband met een open te houden vluchtweg vanuit de school op laste van de brandweer. Deze vluchtweg zou naar mening van de indiener altijd aanwezig moeten blijven. Daarnaast zouden de nieuwe bewoners van de woningen op de erfgrans een schutting van 2 meter hoog kunnen plaatsen, waardoor indiener lichtinval en uitzicht richting het dorpsgezicht zouden verliezen. Indiener heeft na overleg en instemming met het schoolbestuur er na de aankoop van de woning er bewust voor gekozen om geen schutting of erfafscheiding te plaatsen, vanwege uitzicht, licht en ruimtelijke kwaliteit. Door het plaatsen van een schutting of anderszins een auto die daar geparkeerd kan worden, zou dit uitzicht en lichtinval door het zijraam ontnomen worden.
- c. Verkeersveiligheid, doordat de groenstrook verkort wordt naar ca. 3 meter wordt het zicht slechter vanuit de Singel op de Botersloot en vice versa. Volgens indiener vinden er al dikwijls problemen plaats op de kruising. De Botersloot is de ingaande weg Noordeloos in en wordt veelvuldig gebruikt. Er vindt volgens indiener ook vrij veel vrachtverkeer plaats richting het transportbedrijf Rietveld aan de Singel. De Singel is de ontsluitingsweg vanuit de hele wijk, waarin ook veel kinderen wonen, die na verhuizing van de school allen naar de andere kant van

het dorp moeten om op school of kinderdagverblijf te komen. Hierdoor is overzichtelijkheid van deze kruising van het hoogste belang.

- d. Ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het bouwen van 10 woningen komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede. Het perceel wordt nu volgebouwd, minder woningen en meer groen zou de voorkeur hebben. Indiener zelf is voorstander van uitbreiding ten opzichte van inbreiding. Uitbreiding draagt bij aan de leefbaarheid van kleine kernen en kan plaats vinden langs de randen van het dorp.
- e. Afname van privacy in de woning en tuin doordat de woningen hoger zijn dan de school. Indienen hebben nooit overlast van de school, vrezen nu meer geluidsoverlast en minder privacy door de nieuwe woningen. De tuinen van 5 woningen grenzen aan het perceel van de indiener daardoor zal het vooral in de zomer merkbaar zijn. Uit gesprekken met het schoolbestuur zou uitbreiding aan de achterzijde van perceel indiener plaats vinden. Als er gekozen was voor een andere maatschappelijke of culturele bestemming zou maximaal 75% bebouwd mogen worden. Indiener zou dan echter geen 24 uur per dag burens krijgen. Bij aankoop van de woning was dit plan niet bekend en uitvoering maakt het woon- en leefgenot veel minder.
- f. Doordat Kindercentrum Bobbi al verhuisd is en hierop een woonbestemming is gekomen, zijn direct de bestaande parkeerplaatsen daar vervallen (zeker 5 stuks), die veelvuldig gebruikt werden (na sluitingstijd van het Kindercentrum en in de weekenden) door de huidige bewoners rondom de Botersloot. In de Singel zullen weliswaar parkeervakken aangelegd gaan worden, maar dit levert geen verbetering op van de huidige situatie, zoals in het plan gesuggereerd wordt.
- g. Er is een ontheffingsprocedure Natuurbeschermingswet gestart voor de huismussen. Indiener verwacht dat er zorgvuldig gewerkt wordt en rekening gehouden wordt met de zwaluwen, padden en muizen en de diversiteit, aangezien dit past bij het landelijke karakter van het dorp.
- h. Indiener verzoekt het bestemmingsplan nogmaals te beoordelen en gewijzigd vast te stellen door het behouden van de groenstrook van 6 meter langs de Botersloot en minder woningen en laagbouw zodat privacy en woon- en leefgenot op aanvaardbaar niveau blijft.

Reclamanten zijn op 20 mei 2019 gehoord door de wethouder. Uit dit gesprek zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden naar voren gekomen.

Beantwoording inspraakreactie

- a. Het plangebied ligt in het Beschermd dorpsgezicht. Het nieuwe plan is daardoor met respect voor de historische omgeving ontworpen en afgestemd met de Monumentencommissie. Bebouwing direct aan de weg of op korte afstand komt veelvuldig voor in de omgeving in het beschermd dorpsgezicht.
Gezien de afstand van ca. 11 meter tussen de nieuwe woningen en de woning van indiener zal de invloed van de nieuwe ontwikkeling op het zicht en lichttoetreding beperkt zijn. Volgens het huidige bestemmingsplan mag er immers op het schoolterrein tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden, op een afstand van ca. 4,5 meter van de woning van de indiener. In de nieuwe situatie komen de woningen weliswaar dicht op de Botersloot, maar met 11 meter op grotere afstand van de woning van de indiener dan het huidige bestemmingsplan toe staat.
De invloed op de lichtinval zal beperkt zijn, doordat de nieuwe bebouwing ten noorden van de woning van de indiener is gelegen. Tevens komt de nieuwe bebouwing op grotere afstand te staan dan het huidige (veel grotere) schoolgebouw.
Het is correct dat bij het specifiek aangehaalde plan Hoeve Botersloot in overleg met de direct omwonenden gekozen is om het gebouw wat verder van de weg te plaatsen. In het specifieke geval van het plan CPO Schoolplein is de gemeente echter van mening dat de stedenbouwkundige opzet, welke is afgestemd met de Monumentencommissie vanwege ligging in het beschermd dorpsgezicht, een goede ruimtelijke kwaliteit heeft en geen aanpassing behoeft.

- b. Volgens het bestemmingsplan mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwen gebouwd worden en zijn ook erfafscheidingen van 2 meter hoogte toegestaan. In het bestemmingsplan, dat het publieksrechtelijke toetsingskader is het voor bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden, is niets vastgelegd voor het permanent open houden van eventuele vluchtwegen voor de school of het blijvend open houden van de erfgrans. De eventuele toezeggingen vanuit het schoolbestuur komen dan ook niet overeen met de planologische mogelijkheden van het plangebied.

In de nieuwe situatie van het plan CPO Schoolplein is zowel sprake van aanzienlijk minder bebouwing ten opzichte van het huidige situatie als van een grotere afstand tot de woning van de indiener. Planologisch gezien is er sprake van een betere situatie voor de woning van de indiener.

- c. De kruising Botersloot en Singel voldoet ook in de nieuwe situatie aan de richtlijnen voor een verkeersveilige inrichting. Voor de gehele Botersloot bereidt de gemeente een herinrichtingsplan voor, waarbij een verkeersveilige inrichting voorop staat, zeker ook voor de kruising Botersloot / Singel. In de uitwerking van het civieltechnisch inrichtingsplan voor CPO Schoolplein wordt de kruising aangepast, waarbij het trottoir aan de zuidzijde van de kruising Botersloot/Singel wordt verbreed.

Voor wat betreft de hoeveelheid vrachtverkeer als gevolg van Rietveld Logistics waar de indiener aan refereert blijkt uit het akoestisch onderzoek industrielaawaai dat per dag 2 vrachtwagens naar dit bedrijf rijden. Door het verplaatsen van zowel de School met Bijbel, Kindercentrum Bobbi als sporthal Smidse Berg naar het Noorderhuis zullen er waarschijnlijk minder kinderen uit het overige deel van Noordeloos van de kruising Botersloot – Singel gebruik maken om de bovengenoemde voorzieningen te bereiken, waardoor per saldo de kruising waarschijnlijk rustiger zal worden en het verkeer meer over de dag verspreid zal zijn.

- d. In het planvoornemen zijn naast de 10 woningen een groen plein en extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor de woningen in de omgeving opgenomen. De locatie wordt dus zeker niet volgebouwd. Ten opzicht van de huidige situatie wordt juist minder bebouwing gerealiseerd en komt er meer openbaar groen en parkeren voor de buurt.

De locatie Schoolplein komt vrij voor herontwikkeling vanwege de realisatie van het nieuwe MFC Noorderhuis. Het algemene beleid van de gemeente Giessenlanden is dat deze zogenaamde vertreklocaties in aanmerking komen voor functieverandering naar woningbouw. Dit is ingegeven door het streven om de leefbaarheid van de kleine kernen en het voorzieningenniveau op peil te houden. De inwoners vragen aandacht voor het op peil houden van het huidige voorzieningenniveau in Noordeloos. Een uitbreiding op een andere locatie is niet aan de orde bij dit planvoornemen. Vanuit zowel het landelijk, het provinciaal als het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt daarnaast juist sterk ingezet op inbreiding boven uitbreiding om zo de waardevolle open landschappen te beschermen.

- e. De nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag met kap met een goothoogte van maximaal 4 meter. Dit is gelijk aan de hoogteregeling uit het huidige bestemmingsplan voor het schoolterrein.

De gemeente vindt het prettig om te vernemen dat de school, onder andere door de huidige bouwwijze, nooit tot enige overlast heeft geleid. Planologisch gezien is echter op het terrein zowel een andere bouwwijze als een andere functie mogelijk. Het terrein heeft een ruim bouwvlak dat voor 75% bebouwd mag worden voor maatschappelijke functies. Naast onderwijs mogen dat ook gebouwen voor openbare dienstverlening en verenigingsleven, religieuze instellingen, bibliotheken, jeugd- en kinderopvang, sport, gezondheidszorg, dierenklinieken, maatschappelijke en culturele voorzieningen zijn. Deze functies zijn niet in de tijd beperkt, waardoor planologisch gezien ook in de avonden of vakantieperiode deze functies in gebruik zouden kunnen zijn. De gemeente is van mening dat ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden de nieuwe invulling met woningen geen significante aantasting van het woon- en leefgenot zal betekenen.

- f. Bij dit planvoornemen voor CPO Schoolplein worden geen aanpassingen voor de parkeersituatie van het kindercentrum gedaan. Het kindercentrum is per maart 2019 verhuisd naar het Noorderhuis. Ten opzichte van de huidige situatie zullen er, naast de benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied voor de nieuwe woningen, tevens extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangebracht. Hierdoor verbetert de formele parkeersituatie in de openbare ruimte voor de omliggende woningen.
- g. In het kader van het bestemmingsplan is een quick scan natuurwetgeving alsmede een nader onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen uitgevoerd. Voor de aangetroffen huismussen loopt momenteel een ontheffingsprocedure Natuurbeschermingswet bij de provincie. Het aspect flora en fauna is naar mening van de gemeente voldoende onderzocht. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen pas mogelijk is na het verlenen van de ontheffing en het aanbrengen van de benodigde compensatie.
- h. De gemeente heeft de door de indiener ingebrachte argumenten nogmaals beoordeeld en ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Verbeelding: geen aanpassing
- Regels: geen aanpassing
- Toelichting: geen aanpassing

2. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt:

Toelichting:

- Paragraaf 3.2 is aangepast aan het feit dat door een verschuiving in het ontwerp vanwege de aanwezigheid van kabels- en leidingen er één parkeerplaats in de openbare ruimte is komen te vervallen. Als gevolg hiervan zullen er 5 in plaats van 6 extra parkeerplaatsen voor de bestaande bewoners in de buurt aanwezig zijn.
- Paragraaf 5.1. wordt aangepast naar aanleiding van het advies van de gemeentelijk archeoloog: *“Op grond van de onderzoeksresultaten acht de gemeentelijk archeologisch adviseur een archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden niet noodzakelijk. Indien de nieuwe bodemingrepen niet dieper reiken dan 1,25 m-mv (circa 1,55 m – NAP) is ook vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Indien de nieuwe bodemingrepen voor de nieuwbouw wel dieper reiken dan 1,25 m-mv (1,55 m – NAP) dan is vervolgonderzoek noodzakelijk door middel van proefsleuven om mogelijk aanwezige archeologische vindplaatsen te kunnen waarden. Voorafgaand aan een proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat ter toetsing wordt voorgelegd aan de gemeente en diens archeologisch adviseur.*
- Paragrafen 5.2. en 5.6 alsmede de bijlage “akoestisch onderzoek industrielawaai Botersloot” zijn aangepast aan het feit dat er geen heftruck bij het garagebedrijf aanwezig blijkt te zijn.

Gespreksverslag

Onderwerp : Bestemmingsplan CPO Schoolplein Noordeloos
Datum : 20 mei 2019
Zaaknummer :
Portefeuillehouder : Wethouder Bikker
Behandelend ambtenaar : Joris Joosen

Op 20 mei 2019 van 16.30 tot 17.30 uur hebben de indieners van een zienswijze op het bestemmingsplan CPO Schoolplein Noordeloos hun zienswijze toegelicht.

Tijdens het gesprek hebben de indieners van de zienswijze aangegeven dat ze met name moeite hebben met:

- Het aankopen van het stukje grond naast hun perceel. Dit is tijdig aangegeven, maar verder niets mee gedaan.
- Overleg over de invulling van het stedenbouwkundige plan. Dit had aan de voorkant beter gecommuniceerd kunnen worden. De indieners hebben er niet over mee kunnen praten.
- Het woningblok aan de Botersloot. De woningen komen te ver naar voren waardoor hun doorzicht naar het dorp verdwijnt;
- De indieners krijgen er nu ineens vijf burens bij (privacy);
- De kruising op de Botersloot. De kruising wordt zeer onoverzichtelijk en zorgt voor gevaarlijke situaties.