

Zienschwijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitendams 348 – 350” heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn vier zienschwijzen ontvangen. De binnengekomen zienschwijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

Zienschwijze 1

Op 11 december 2023 is door indiener 1 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Indiener wenst diverse uitgangspunten, zoals opgenomen in het SPvE, op te laten nemen in de planregels van het bestemmingsplan, omdat de regels samen met de verbeelding het juridische bindende deel van het bestemmingsplan vormen. Het SPvE is in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Voor de indiener zijn met name de criteria voor vrijstaande en/of twee-onder-een-kapwoningen ten noorden van zijn perceel van belang en specifiek de erfafscheidingen. Indiener wenst de aanleg en instandhouding van de erfafscheiding (beukenhaag) publiekrechtelijk te borgen door deze op te laten nemen in de planregels in combinatie met een aanduiding op de verbeelding.

Indiener geeft aan dat voor de desbetreffende erfafscheiding (beukenhaag) in het SPvE geen hoogte is bepaald. Dit biedt volgens de indiener geen mogelijkheid tot het waarborgen van in het SPvE beoogde ruimtelijke kwaliteit. Indiener wenst het opnemen van een aanplanhoogte als maximale hoogte op te nemen in de planregels. Daarbij rekening houdend dat er een afstand van 50 cm tot de desbetreffende perceelsgrens wordt aangehouden, ten behoeve van bereikbaarheid van de achterzijde van aanwezig schuur op eigen perceel.

Indiener vraagt daarnaast aandacht voor een tweetal civiele aspecten. In het SPvE wordt niet ingegaan of het benodigd is om een betonnen keerwand toe te passen tussen het desbetreffende perceel en de toekomstige woonkavel. Wanneer een keerwand benodigd is wenst de indiener hierover geïnformeerd te worden en dat daarnaast de aanleg en instandhouding vastgelegd wordt in de planregels.

Indiener vraagt verder aandacht voor het feit dat zijn woning niet onderheid is. Indiener wenst dat er voor de aanvang van de werkzaamheden een 0-meting wordt uitgevoerd om schade door bouwwerkzaamheden toekomstig te voorkomen.

Beantwoording

Het SPvE dient als kader voor de nadere uitwerking van de ontwikkeling. Voor de diverse erfafscheidingen binnen het plangebied is voor de beeldkwaliteit een aantal opties/suggesties opgenomen. Erfafscheidingen op de niet vanaf openbaar gebied zichtbare achterzijde zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet relevant en worden daarmee niet nader vastgelegd.

Initiatiefnemer doet middels deze nota van beantwoording de toezegging op het toekomstig uitgeefbare perceel een groene erfafscheiding of gelijkwaardig (zoals hekwerk met heder) te plaatsen.

In de koopovereenkomst met de toekomstige bewoners zal een instandhouding hiervan worden opgenomen. Bij realisatie van een groene erfafscheiding zal gezien groei van takken/bladeren rekening worden gehouden met een afstand tot de erfgrans.

In artikel 6.2.3. is een maximale hoogte van 2 meter opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied. Hiermee is de maximale hoogte van de erfafscheidingen geborgd. Voor heggen en bomen geldt geen maximale hoogte. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met een afstand van 0,5 meter vanaf de erfgrans.

Of de aanleg van een keerwand noodzakelijk is of niet moet nog nader worden onderzocht en is onderdeel van de civieltechnische uitwerking van het plangebied. Hierbij zal een en ander uitgevoerd moeten worden conform wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid en gemeentelijke eisen op het gebied van civieltechniek. Voor de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan is dit geen noodzakelijk onderdeel. Een instandhoudingsverplichting ervan in de regels is ook niet aan de orde.

Voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal door de initiatiefnemer een nulmeting/vooropname worden gemaakt voor de directe omgeving rondom de projectlocatie. Uitvoeringsaspecten zoals deze zijn geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Op 10 december 2023 is door indiener 2 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Indiener doet navraag naar het nader flora- en faunaonderzoek, gezien de resultaten van de quickscan, waarin aangegeven is dat een aanvullende onderzoek benodigd is. Daarbij wordt ook navraag gedaan naar de gekoppelde planning van de nadere onderzoeken in relatie tot uitgevoerde werkzaamheden op locatie en het bestemmingsplan.

Indiener vraagt zicht daarnaast af of uitgevoerde werkzaamheden op locatie uitgevoerd hadden mogen worden gedurende de ruimtelijke procedure en of hier een vergunning voor is afgegeven.

Beantwoording

De quickscan voor het flora- en faunaonderzoek heeft plaatsgevonden in juli 2022. Na beoordeling en controle van het rapport door de gemeente is dit rapport nader aangevuld. De nadere onderzoeken die ingevolge de quickscan nodig zijn, zijn reeds in gang gezet. Het nader onderzoek is in het kader van de Wet natuurbescherming hierna volgens de gestelde onderzoeksperiodes uitgevoerd. Afronding van het nader onderzoek is vereist in het kader van een (eventuele) ontheffing van de Wet Natuurbescherming. In het bestemmingsplan is aannemelijk gemaakt dat deze kan worden verleent. Dat is voor de bestemmingsplanfase voldoende.

In het nader onderzoek is geconcludeerd dat er in en rondom de twee woningen (Buitendams 348 en 350) diverse verblijfplaatsen van de huismus, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis aanwezig zijn. In het groen rondom deze woningen (aangeduid in het rapport) is er sprake van een essentieel leefgebied voor de huismus.

Voor de uitvoering van tussentijdse werkzaamheden, waaronder het verwijderen van divers groen, zijn de resultaten van het nader onderzoek afgewacht en heeft hier nadere afstemming over plaatsgevonden met ecologisch adviseur. Uitgevoerde werkzaamheden hebben geen betrekking op opstellen en/of groen waar beschermde flora- en fauna aanwezig is, daarmee is er geen schade toegebracht aan beschermde soorten.

Voor de werkzaamheden is daarmee ook geen ontheffing benodigd geweest.

Aanpassing

De resultaten van het nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming zullen worden toegevoegd aan de toelichting en het rapport zal worden toegevoegd aan de bijlages bij de toelichting.

Zienswijze 3

Op 12 december 2023 is door indiener 3 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Indiener wenst dat er geen gebruik gemaakt wordt van een heimachine gezien vrijkomende schokgolven en mogelijke schade die dit als gevolg heeft voor de woningen in de directe omgeving. Wenselijk gebruik te maken van de techniek d.m.v. boorpalen. Dit geldt ook voor andere zware machines.

Beantwoording

Zoals eerder opgenomen in de beantwoording van zienswijze 1 zal voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden door de initiatiefnemer een nulmeting/vooropname worden gemaakt voor de directe omgeving rondom de projectlocatie. Uitvoeringsaspecten zoals deze zijn geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Op 12 december 2023 is door indiener 4 een schriftelijke reactie ingediend. De reactie is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Reactie

Indiener is tegen het huidige voorstel voor de ontsluiting richting de Patrijs, waarbij de ontsluiting direct langs het perceel van de indiener komt te liggen. Indiener wenst de rijbaan meer naar het Westen te situeren, waarbij aan weerszijden ruimte wordt gecreëerd voor parkeerplaatsen. De te verwachten verkeerstoename wordt naar verwachting dan beter verdeeld tussen de huidige bewoners van de Koperwiek en de Patrijs en zal de rijbaan beter aansluiten op het vervolg van de patrijs in het noorden.

De indiener heeft naar aanleiding van inzage in de ontsluiting de volgende vragen/opmerkingen:

- Waarom is de ontsluiting voor de Patrijs / Koperwiek geen formeel onderdeel van dit bestemmingsplan?
- Is het mogelijk dat de betrokken partijen opnieuw met elkaar in overleg gaan voor de overdracht van een extra strook grond, om de brug beter te kunnen situeren?
- Een andere mogelijkheid is om de nieuwe brug minder breed te maken, met een enkele rijstrook in plaats van twee rijstroken? Ook hierdoor wordt de situering direct langs het perceel van de indiener voorkomen.

- Waarom zijn wij als bewoner dusver niet betrokken bij het tot stand komen van het huidige voorstel voor deze ontsluiting?

Beantwoording

Formeel gezien valt de ontsluiting ter hoogte van de Patrijs buiten het bestemmingsplan 'Buitendams 348 – 350'. In het vigerende bestemmingsplan is er voor de Patrijs thans al een verkeersbestemming opgenomen. Ter hoogte van de toekomstige brug, welke de Patrijs en het projectgebied zal verbinden, is thans ook al een functieaanduiding voor de brug opgenomen. Planologisch bestaat in de bestaande situatie dus reeds de mogelijkheid om ter plaatse een brug te realiseren.

De brug heeft een minimale breedte nodig voor de ontsluiting van het achterliggende gebied. Een smallere brug is verkeerstechnisch niet gewenst en te kwetsbaar, ook in geval van een calamiteit.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.