

Bestemmingsplan Reutum, LooSan: Inspraaknota

1. Voorontwerp bestemmingsplan

Met ingang van 16 januari 2014 heeft gedurende zes weken het voorontwerp van het bestemmingsplan Reutum, LooSan ter inzage gelegen. De resultaten hiervan zijn in deze nota verwerkt.

2. Inspraakreacties

Er is één inspraakreactie ingediend. Deze is hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien.

2.1 Inspraakreactie, registratienummer I14.008510

Op 24 februari 2014 is een inspraakreactie ontvangen van de bewoners van het pand Sluttenweg 15 in Reutum.

Samenvatting inspraakreactie

1. In de stukken wordt gesproken over een inbreidingslocatie. Dit klopt slechts voor een klein gedeelte van het plan. Verzocht wordt aan te geven welk deel valt onder inbreiding en welk deel onder uitbreiding. Voor uitbreiding gelden andere, vaak strengere wetgeving ten aanzien van onderzoeken die uitgevoerd moeten worden.
2. In de planregels wordt niet gesproken over de maximale bouwhoogte voor de hoofdbebouwing, maar dit staat wel in de toelichting. In verhouding met de bestaande bebouwing is een bouwhoogte van 10 meter extreem hoog. Zeker aangezien de grond ook nog opgehoogd wordt i.v.m. de drooglegging.
3. Er zit een tegenstrijdigheid in het plan m.b.t. de goothoogte. In de toelichting wordt gesproken over 4 meter, en in de regels over 6 meter.
4. Bij de stukken ontbreekt een geohydrologisch onderzoek, waardoor onvoldoende duidelijk is m.b.t. de drooglegging van de woningen en straat en wat de consequenties van ontwatering zijn voor de bestaande bebouwde percelen aan de Kerkstraat en de omliggende agrarische gronden. Ook is de bergingseis voor een uitbreidingslocatie niet 20mm, maar 40mm.
5. Het Flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd in maart. Het is logisch dat in deze periode weinig tot geen sporen van dieren zijn gevonden. In deze omstandigheden moet op een later tijdstip nogmaals onderzoek plaatsvinden. De locatie bevindt zich in een foerageergebied van twee soorten vleermuizen en de steenuil. Dit is in het onderzoek niet naar voren gekomen, terwijl deze dieren wel aanwezig zijn.
6. Op 19 oktober 2010 is de beleidsnotitie Bouwen en Parkeren 2010 vastgesteld. Het plan voldoet niet aan de eisen ten aanzien van openbare parkeerplaatsen.
7. Er maar één ontsluitingsweg, waardoor de hele wijk niet bereikbaar is voor hulpdiensten, wanneer er aan het begin van de straat een belemmering is.
8. Er is gemeentelijk beleid dat voor een wijkontsluitingsweg een minimale breedte van 5,5 meter voorschrijft, met aan één zijde een trottoir van minimaal 1,5 meter.
9. De keerlus is niet breed genoeg om te draaien voor een huisvuilwagen.
10. Het valt op dat er geen ruimte is vrijgemaakt voor openbaar groen en een speelvoorziening. In uitbreidingsplannen van de gemeente zelf wordt hier wel aandacht aan geschonken.
11. In de toelichting wordt aangegeven dat voor melkveehouderijen een vaste afstand geldt van minimaal 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten. Gevraagd wordt om duidelijk aan te geven dat aan deze afstand wordt voldaan.

Gemeentelijke reactie

1. In paragraaf 3.4.2 wordt inderdaad gesteld dat voor een deel sprake is van inbreiding, aan de Kerkstraat. Het gaat echter primair om een uitbreidingslocatie, zoals blijkt uit het inleidende hoofdstuk en onder meer in paragraaf 3.3 nog eens expliciet is aangegeven. Deze opmerking is vooral bedoeld om te illustreren dat de uitbreidingslocatie is gezocht aansluitend aan bestaand stedelijk gebied. Feitelijk is deze bewering ook juist, omdat het plangebied aantakt

op het bestaande bebouwingslint. Een harde grens tussen inbreiding en uitbreiding kan niet getrokken wordt en is ook niet relevant.

Dat er voor uitbreiding strengere eisen gelden ten aanzien van uit te voeren onderzoeken is niet per definitie het geval. In ieder bestemmingsplan moet aandacht besteed worden aan alle voorkomende omgevingsaspecten. Wel is de impact bij een uitbreidingsplan vaak wat groter, waardoor het vaker noodzakelijk is om een concreet onderzoek te laten uitvoeren naar de gevolgen. In het kader van dit bestemmingsplan zijn daarom diverse onderzoeken uitgevoerd, die als bijlage bij de plantoelichting zijn gevoegd.

2. In de regels bij de bestemming Wonen wordt voor de maximale goot- en nokhoogte verwezen naar de verbeelding. Hier is per bouwvlak aangegeven wat de maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte zijn. Deze is inderdaad bepaald op maximaal 10 meter. Naar huidige maatstaven is een hoogte van 10 meter niet extreem, maar juist een gebruikelijke hoogtemaat, zoals we deze ook in andere recente woningbouwplannen kennen. Onder andere vanwege veranderde eisen vanuit het bouwbesluit zijn nieuwe woningen tegenwoordig hoger dan veel bestaande woningen. Daarbij is de afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woning tot de bebouwing op het perceel van de betrokkene circa 170 meter en is er tussen zijn perceel en het plangebied een houtwal gelegen. Wij zien dan ook geen aanleiding om een lagere bouwhoogte te overwegen.
3. Zoals hiervoor aangegeven is de maximale goothoogte aangeduid op de verbeelding. In de meeste gevallen bedraagt deze 4 meter en voor enkele woningen 3,50. In de regels is een uitzonderingssituatie beschreven. De goothoogte van maximaal 6 meter geldt namelijk alleen bij de aanduiding 'twee-aaneen' en alleen voor de voorzijde.
4. Inmiddels is het plan voor wat betreft de waterhuishouding verder uitgewerkt en op onderdelen aangepast. Dit plan, dat als bijlage bij de plantoelichting wordt gevoegd, voorziet erin dat op een verantwoorde manier met het hemelwater wordt omgegaan en wateroverlast wordt voorkomen. Het grondwaterpeil in het plangebied zal niet verlaagd worden. Met het waterschap is voor dit plangebied een bergingseis overeengekomen van 20mm. Desondanks wordt voldaan aan een bergingseis van 40mm.
5. Het gaat bij een quickscan om een potentie-inschatting, je probeert dus een indruk te krijgen van wat er voorkomt of kan komen. Je hoeft die dieren dus niet perse aan te treffen. En veel dieren zijn ook actief in de koudere maanden en laten ook dan sporen achter (soms beter zichtbaar door sneeuw). Het is dus niet noodzakelijk om dan perse een nieuw onderzoek te doen.
Wat betreft de steenuil is er geen enkel spoor aangetroffen, ook niet in de te slopen opstallen. Deze vogels zijn gewoon actief gedurende maart. Andere vogels waren ook al behoorlijk actief. Er zijn geen aanwijzingen dat het plangebied een essentieel onderdeel is van het leefgebied van een steenuil.
Wat betreft de vleermuis. In de rapportage is aangegeven dat ze er kunnen foerageren, maar in hoofdstuk 6 ook dat ze kunnen blijven foerageren. Een foerageergebied is alleen beschermd wanneer het echt een heel belangrijk foerageergebied betreft en dat wanneer zo'n gebied verdwijnt de vleermuizen niet kunnen overleven. Dat is hier absoluut niet aan de orde.
6. Het plan is beoordeeld en voorziet wel in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.
7. De aanleg van een tweede ontsluitingsweg is niet (of nauwelijks) mogelijk en is in deze situatie ook niet noodzakelijk. Er is immers geen sprake van een complete woonwijk, maar van een (doodlopende) woonstraat van met 19 woningen.
8. Ook hiervoor geldt dat het niet om een woonwijk gaat maar om een woonstraat. De aard en de hoeveelheid van het verkeer in deze straat is niet te vergelijken met een willekeurige wijkontsluitingsweg. Een breedte van 5 meter zonder trottoir voldoet in deze situatie prima.
9. De keerlus is wel ruim genoeg voor een huisvuilwagen.
10. Het plan voorziet wel in openbaar groen en speelruimte. In het noordwesten van het plangebied wordt een speeltuin gerealiseerd, binnen de daar geprojecteerde groenbestemming.
11. Er wordt een afbeelding aan de plantoelichting toegevoegd om te illustreren dat aan de minimale afstand wordt voldaan.

3. Gevolgen voor het bestemmingsplan

De ontvangen reactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. Daarnaast worden er ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd.

Ten opzichte van het voorontwerp wordt het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd:

1. Er wordt een bijlage aan de plandoelichting toegevoegd waarin duidelijk wordt omschreven hoe wordt omgegaan met de opvang en afvoer van hemelwater.
2. Onderdeel van het verder ontwikkelde waterplan is dat er achter een groot aantal van de nieuwe percelen sloten/wadi's worden gerealiseerd. Deze worden op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Water'.
3. Er wordt aan paragraaf 4.1 van de plandoelichting (Bedrijven en Milieuzonering) een afbeelding toegevoegd om te illustreren dat voldaan wordt aan de minimale afstand van 100 meter tot het dichtstbijzijnde melkveebedrijf.
4. De toegangsweg (bestemming 'Verkeer') tot het plangebied wordt circa 1 meter verlegd in zuidelijke richting. Hiermee wordt de afstand tot de woning Kerkstraat 12 wat verruimd.