

Nota Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

Ecowieck Ewijk

Augustus 2021

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Ecowieck Ewijk heeft van 22 juni 2021 tot en met 2 augustus 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Deze inzageperiode is op 21 juni gepubliceerd op de Website en de Staatscourant. Daarnaast zijn de direct omwonenden per brief en via de website geïnformeerd.

Binnen deze inzagetermijn kon iedereen een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen binnen gekomen. Hierbij is een zienswijze namens 26 reclamanten ingediend. De zienswijzen worden hieronder behandeld.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 1	Reclamant geeft aan dat door het planologisch toestaan van parkeren in de functie Groen met aanduiding OS (ontsluiting), het mogelijk is dat nu of later parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden aan de Klaphekstraat nabij hun tuin. Ook al is dat niet het idee en wens van de gemeente, moet dat niet mogelijk zijn. Reclamant ziet graag een aangepaste verbeelding, waarop is aangegeven dat parkeren op die locatie is uitgesloten. Dat kan door daar de bestemming OS voor een gedeelte weg te halen en alleen als groen bestemmen. Het perceel is daar ruim 20 meter breed, dus voldoende ruimte om daar een inrit en een fietspad in te dimensioneren. Een ander voorstel van de reclamant is om daar ter plaatse van de bestemming OS, parkeren uit te sluiten. Dan kan de inrit en het fietspad er komen, maar het parkeren mag dan niet.	Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente ervoor gekozen een globaal bestemmingsplan op te stellen. De aanduiding OS geldt voor de bestemming Groen bij de ontsluiting aan de Klaphekstraat. Hier komt een belangrijke fietsverbinding en een buurtontsluiting. Echter is de gemeente voornemens deze strook langs het perceel van reclamant niet te bestemmen voor parkeerplaatsen. Parkeerbewegingen bij de (fiets)ontsluiting is zeer onwenselijk. Wel moet er voldoende ruimte overblijven voor deze ontsluiting, die technisch nog niet is uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Gezien de globale status van het bestemmingsplan en het ontbreken van een technische uitwerking van de ontsluiting, is het terugdringen van de planologische aanduiding niet mogelijk. Een vernauwing van de aanduiding is op voorhand niet mogelijk. De intentie is om de ontsluiting niet tegen particuliere grond te plaatsen en hier geen parkeerplaatsen aan te leggen. Ook hierbij geldt dat het bestemmingsplan een globaal karakter heeft. Het toevoegen van een extra aanduiding om parkeren uit te sluiten past hier niet bij. In het voorontwerp voor het openbaar gebied neemt de gemeente mee dat er geen parkeerplaatsen worden ingetekend bij de ontsluiting aan de Klaphekstraat. Als de ontsluiting is uitgewerkt in een voorlopig ontwerp stellen we voor dat reclamant hierover meedenkt.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 leidt niet tot aanpassing van het plan.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 2	Het bouwvlak van reclamant is op 3 meter van de perceelsgrens getekend. Dat betekent dat reclamant naast de schuur altijd 3 meter ruimte moet houden, dat kan alleen bij brede percelen. Het ingetekende bouwvlak is 18 meter breed. Dat is 9 meter per woning voor een 2-onder-1 kapper. De standaardbreedte van een garage is ca. 3 meter. Dan blijft er slechts 6 meter over voor de voorgevel. Dit is te smal. Niet alleen voor het bouwplan van de reclamant, maar ook in algemene zin. Er moet vervolgens 3 meter ruimte aan de zijkant volledig vrij blijven. Ter plekke wordt het bouwvlak nog verder beperkt doordat het kavel niet haaks is, maar gerend en daardoor aan de oostzijde verder van de grens moet worden afgebouwd om binnen het bouwvlak te blijven. Dat past niet voor ons bouwplan. Aan de oostkant past het wel. Aan de westkant zitten we op ca. 1 meter van de perceelsgrens. Verzoek is om artikel 6.2.2 lid c te wijzigen in: <i>c. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan met dien verstande dat:</i> (het zinsdeel ‘ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’ moet vervallen)	De regeling die nu is opgenomen is met de gedachte van een ruime opzet van een ecologische wijk gemaakt. Qua beeldvorming wil de gemeente deze ruimte tussen de woningen in stedenbouwkundig opzicht zoveel mogelijk behouden. Dit houdt in dat voor het hoofdgebouw de afstand tot de zijdelingse perceelgrens 3 meter blijft maar voor het bijgebouw t.a.v. het bouwvlak een uitzondering kan worden gemaakt. Wel blijft het van cruciaal belang dat hoofdgebouwen ten alle tijden binnen het bouwvlak moeten blijven. Het is niet wenselijk als de afstand van bijbehorende bouwwerken t.o.v. het bouwvlak volledig wordt losgelaten. Daarom kunnen we niet mee in het voorstel. De gemeente stelt een andere optie voor, namelijk om planologisch te borgen in de regels van het bestemmingsplan dat bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter van de perceelsgrens moeten worden gepositioneerd. Hiermee geven we een planologische oplossing passend bij de wens van reclamant.

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 2 leidt tot aanpassing van het plan:

- 6.2.2 onder c wordt: bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met dien verstande dat:
 - o bijbehorende bouwwerken op minimaal 3,0 m achter de voorgevelrooilijn moeten worden gerealiseerd;
 - o bijbehorende bouwwerken aan de niet aaneengebouwde zijde ook buiten het bouwvlak, tot op 1,0 m van de bouwperceelsgrens, mogen worden gerealiseerd;

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 3	Uit het ontwerp-bestemmingsplan volgt niet duidelijk en niet voldoende concreet op welke wijze tijdens de bouw/ontwikkeling van Ecowieck en na realisatie van dit woongebied wordt omgegaan met verkeersverbindingen tussen de wijk waarin reclamant woonachtig is ('t Hof van Campe) en het centrum van Ewijk. Verkeersveiligheid is hierbij een speerpunt.	In de toelichting komt aan bod dat binnen het plangebied de ontsluitingsweg vanuit Keizershoeve II naar de Klaphekstraat wordt doorgetrokken via de Hekkeslag. En daarnaast een (langzaam)verkeersverbinding aan de zuidzijde van het plangebied. Daarmee is en blijft de Hekkeslag de belangrijkste verbinding tussen genoemde gebieden. Hier wordt de weg op ingericht. Dit zal ook gelden tijdens de ontwikkeling en de bouw van de wijk. De route voor bouwverkeer wordt nog vastgelegd in de afspraken en een omgevingsvergunning. Voor het bouwverkeer van de woningen wordt de bouwroute via de Hekkeslag aangehouden. Zo wordt het nieuwe aan te leggen fietspad ten zuiden van het plangebied een veilig alternatief voor langzaamverkeer gedurende de bouw en heeft het ook prioriteit deze z.s.m. aan te leggen. Het voorlopig ontwerp over de inrichting van de openbare ruimte wordt t.z.t. aangeboden aan omwonenden met de mogelijkheid hierop te reageren. Hierin worden de nadere eisen opgenomen.
	Het ontbreekt in het ontwerp-bestemmingsplan aan een groene buffer (met opgaand hout) aan de oostelijke zijde van het ontwerp-bestemmingsplan, parallel aan het aldaar gelegen water. Reclamant verlangt dat aldaar een groene buffer (met opgaand hout) wordt opgenomen, eventueel door middel van een voorwaardelijke verplichting of op andere juridische bindende wijze, waarbij de ontwikkelaar(s) verplicht wordt (worden) een dergelijke buffer te realiseren tijdens de ontwikkeling van de wijk, althans direct daarna.	De gemeente heeft gekozen voor een globaal bestemmingsplan. De uitwerking over de inrichting van de openbare ruimte is nog in ontwikkeling. Binnen de bestemming Groen zijn ook paden en voorzieningen voor waterbeheer mogelijk. In dit gebied wordt ook de A-watergang verbreed i.k.v. watercompensatie. Een hakhoutwal is geen onderdeel van de bestemming Groen en is niet mogelijk aangezien de groene buffer als onderhoudspad dient voor de A-watergang. Meer ruimte voor groen (biodiversiteit) en water is een van de ecologische principes voor de ecowijk. Omdat de inrichting van de openbare ruimte nog nader uitgewerkt gaat worden, is het niet mogelijk hier nadere regels aan te verbinden. De bestemming is al

		‘Groen’ en de intentie van de gemeente is er om het gebied met groen in te richten. In het bestemmingsplan is daarom middels de bestemming Groen de ambitie in voldoende mate vastgelegd.
	Het bouwvlak van het gebied bestemd tot Wonen ligt in de visie van de reclamant té ver naar het noorden, als gevolg waarvan het uitzicht vanaf zijn woning en tuin (té) sterk beperkt wordt. Op dit moment is uitzicht in de richting van het centrum van Ewijk volop aanwezig. Dat dit bestaande uitzicht beperkt wordt, heeft reclamant op zichzelf te dulden. Echter, als gevolg van de ligging van het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan wordt het uitzicht wel zéér sterk beperkt. Reclamant verlangt dat het bouwvlak van het gebied bestemd tot Wonen enigszins - enkele meters - naar het zuiden geplaatst wordt.	Ecowieck (Keizershoeve III) is één van de nieuwbouwclusters in Keizershoeve. Het is al langer bekend dat hier ontwikkeld gaat worden. De wijk fungeert als afronding van de kern Ewijk en maakt de overgang naar het nieuwe dorpse woongebied Keizershoeve II. Naar het zuiden verplaatsen van het bouwvlak is stedenbouwkundig niet gewenst en ook niet mogelijk i.v.m. de ontsluiting in het zuiden van het plangebied. Hier komt een belangrijke verbinding voor langzaam verkeer. Er moet voldoende ruimte overblijven voor deze ontsluiting, die technisch nog niet is uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Daarnaast is de afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens van reclamant ruim 25 meter. Dit is stedenbouwkundig gezien een ruime maat als afstand tussen zijdelingse perceelsgrenzen, ook in een dorpse setting als in Ewijk.
	Reclamant vreest voor een (onaanvaardbare) aantasting van zijn privacy, in verband met de in het ontwerpbestemmingsplan toegelaten mogelijkheid dat de woningen gelegen in het gebied bestemd tot Wonen een zodanige (maximale) bouwhoogte hebben in combinatie met het (vooralsnog) ontbreken van een groene buffer, dat de bewoners van de aldaar te realiseren woningen rechtstreeks zicht op en/of in zijn woning en/of zijn (achter)tuin kunnen/zullen hebben.	Bij het ontwerp van het bestemmingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte naast het uitgeefbare gebied waar de woningen komen. Doordat de woongebieden compact zijn blijft er voldoende ruimte over aan de randen van het plangebied voor openbaar groen en/of water. Dit is van belang voor de kwaliteit en identiteit van de wijk. Daarnaast wordt hierdoor voldoende afstand tot de woningen gehouden gelegen in Keizershoeve II. De afstand tussen de woningen in beide wijken zal ruim 25 meter bedragen. De bouwhoogte bedraagt 11 meter. Deze bouwhoogte komt vaker voor in Keizershoeve en is bovendien nodig vanwege de opgeschroefde eisen qua verdiepingshoogte uit het Bouwbesluit. Aanpassen van de bouwhoogte dan wel verplaatsen van het bouwvlak is gezien bovenstaande niet nodig en ook niet mogelijk.
	De verschillende bouwaanduidingen toegekend aan het gedeelte dat bestemd is tot Wonen lijken	Er zijn twee bouwaanduidingen van toepassing voor de bestemming Wonen; bouwaanduiding twee-aaneen en specifieke bouwaanduiding-

	tegenstrijdig aan elkaar te zijn, althans niet zonder meer met elkaar te rijmen te zijn. Dit kan (juridische) problemen en/of discussie opleveren bij - bijvoorbeeld - de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.	patio. Door deze flexibiliteit was het mogelijk één patiowoning te bouwen of een twee-aaneen gebouwde woning. Uit de gesprekken met de toekomstige bewoners is gebleken dat een twee-aaneen gebouwde woning de voorkeur heeft. Daarmee vervalt de noodzaak om de specifieke bouwaanduiding 'patio' op te nemen in het bestemmingsplan. Deze is daarom geschrapt, waardoor er geen strijdigheid meer bestaat met de andere bouwaanduiding.
--	---	---

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 3 leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Wel vindt er een ambtshalve wijziging plaats doordat de specifieke bouwaanduiding-patio opgeheven is en verwijderd zal worden uit de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

Naam	Inhoud	Reactie
Reclamant 4 t/m 29	Uit het ontwerp-bestemmingsplan volgt niet duidelijk en niet voldoende concreet op welke wijze tijdens de bouw/ontwikkeling van Ecowieck en na realisatie van dit woongebied wordt omgegaan met verkeersverbindingen tussen de wijk waarin reclamanten woonachtig zijn ('t Hof van Campe) en het centrum van Ewijk. Verkeersveiligheid is hierbij een speerpunt.	In de toelichting komt aan bod dat binnen het plangebied de ontsluitingsweg vanuit Keizershoeve II naar de Klaphekstraat wordt doorgetrokken via de Hekkeslag. En daarnaast een (langzaam)verkeersverbinding aan de zuidzijde van het plangebied. Daarmee is en blijft de Hekkeslag de belangrijkste verbinding tussen genoemde gebieden. Hier wordt de weg op ingericht. Dit zal ook gelden tijdens de ontwikkeling en de bouw van de wijk. De route voor bouwverkeer wordt nog vastgelegd in de afspraken en een omgevingsvergunning. Voor het bouwverkeer van de woningen wordt de bouwroute via de Hekkeslag aangehouden. Zo wordt het nieuwe aan te leggen fietspad ten zuiden van het plangebied een veilig alternatief voor langzaamverkeer gedurende de bouw en heeft het ook prioriteit deze z.s.m. aan te leggen. Het voorlopig ontwerp over de inrichting van de openbare ruimte wordt t.z.t. aangeboden aan omwonenden met de mogelijkheid hierop te reageren. Hierin worden de nadere eisen opgenomen.
	Het ontbreekt in het ontwerp-bestemmingsplan aan een groene buffer (met opgaand hout) aan de oostelijke zijde van het ontwerp-bestemmingsplan,	De gemeente heeft gekozen voor een globaal bestemmingsplan. De uitwerking over de inrichting van de openbare ruimte is nog in ontwikkeling. Binnen de bestemming Groen zijn ook paden en

	parallel aan het aldaar gelegen water. Reclamanten verlangen dat aldaar een groene buffer (met opgaand hout) wordt opgenomen, eventueel door middel van een voorwaardelijke verplichting of op andere juridische bindende wijze, waarbij de ontwikkelaar(s) verplicht wordt (worden) een dergelijke buffer te realiseren tijdens de ontwikkeling van de wijk, althans direct daarna.	voorzieningen voor waterbeheer mogelijk. In dit gebied wordt ook de A-watgang verbreed i.k.v. watercompensatie. Een hakhoutwal is geen onderdeel van de bestemming Groen en is niet mogelijk aangezien de groene buffer als onderhoudspad dient voor de A-watgang. Meer ruimte voor groen (biodiversiteit) en water is een van de ecologische principes voor de ecowijk. Omdat de inrichting van de openbare ruimte nog nader uitgewerkt gaat worden, is het niet mogelijk hier nadere regels aan te verbinden. De bestemming is al 'Groen' en de intentie van de gemeente is er om het gebied met groen in te richten. In het bestemmingsplan is daarom middels de bestemming Groen de ambitie in voldoende mate vastgelegd.
--	---	---

Conclusie

De zienswijzen van Reclamant 4 t/m 29 leiden niet tot aanpassing van het plan.