

Nota van zienswijzen

behorend bij het

**Bestemmingsplan Provincialeweg 32a
Bunnik**

The logo of the municipality of Bunnik features a light green circular background on the left. Two wavy, light blue lines extend from the right side of the circle across the page.

gemeente Bunnik

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Zienswijzen	3
Zienswijze 1	3
Zienswijze 2	5

Bijlage 1: persoonsgegevens ingekomen zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Provincialeweg 32a Bunnik heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 november 2014 tot en met 1 januari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. De gemeente heeft drie zienswijzen ontvangen. Eén van de zienswijzen is weer ingetrokken.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 1 januari 2015 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Beide overgebleven zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en daarom ontvankelijk.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

De belanghebbende is van oordeel dat de komst van 25 woningen in zijn directe nabijheid een onevenredig grote inbreuk vormt op zijn privacy. In de zienswijze wordt met name ingegaan op de maximale bouwhoogte en de parkeernormen.

Maximale bouwhoogte

Voor een deel van het gebied is een maximale bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Voor het overige deel van het bouwvlak en plangebied is die maximale bouwhoogte niet van toepassing en kan een gebouw worden gerealiseerd dat beduidend hoger is (15 m) dan de huidige kerktoren.

Een dergelijke bouwhoogte steekt negatief af tegen de woonomgeving en zal een sterke schaduwwerking veroorzaken. Het is een verslechtering ten opzichte van de bestaande situatie.

Daarnaast brengen de bouw mogelijkheden het risico met zich mee dat sprake zal zijn van een aanzienlijke muur die ten westen van de woning en tuin van belanghebbende zal kunnen verrijzen als bebouwing op een afstand van minder dan 10 meter tot zijn woning en een hoogte van 15 meter op een afstand van ruim 14 meter tot de woning.

Een gestapelde vorm van bouwen vormt een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling, zowel vanwege de inbreuk op het bestaande omgevingsbeeld dat uit laagbouw bestaat als vanwege de aantasting van de persoonlijke levenssfeer van belanghebbende.

Voorts vormt de mogelijkheid van bouwen buiten het bouwvlak een inbreuk op de belangen van belanghebbende. Er kan bijvoorbeeld tot een hoogte van 5 meter tot op de perceelgrens worden gebouwd. Mogelijke aanwezigheid van ramen zijn in strijd met het Burgerlijk Wetboek.

Met inachtneming van de omstandigheid dat vooral senioren de doelgroep van bewoners vormen, die veelal de tijd in de woning doorbrengen, zal de privacy van belanghebbende ernstig in het geding komen, aangezien zijn doen en laten vrijwel de hele dag door derden kan worden gevolgd.

Parkeernormen

Er kan niet worden voorzien in volledig parkeren op eigen terrein en het parkeerprobleem kan een beduidend hogere omvang krijgen. Er zou nog gekozen kunnen worden voor meer woningen of appartementen in een duurere sector met daaraan inherent een hogere behoefte aan parkeerplaatsen. Deze kunnen niet worden gerealiseerd op eigen terrein met daaraan inherent een ongewenst hogere parkeerdruk in de omgeving.

Conclusie

Concluderend verzoekt indiener van de zienswijze het bestemmingsplan niet vast te stellen in de huidige vorm, omdat de belangen op het gebied van bouwhoogte en parkeren in het geding komen.

Antwoord gemeente

Algemeen

Het betreft hier een binnenstedelijke herontwikkeling aan de rand van het centrum van Bunnik. Een beperkte verdichting wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht.

Het besluit om medewerking te verlenen aan de bouw van een appartementencomplex en het planologisch mogelijk maken ervan is genomen na een zorgvuldige afweging waarbij naar verschillende aspecten is gekeken, zoals archeologie, ecologie, verkeer/parkeren, beeldkwaliteit/welstand, milieu en water. Hierbij zijn diverse deskundigen betrokken.

Hieronder gaan we in op de punten die door de indiener van de zienswijze worden aangedragen.

Maximale bouwhoogte

Voor een groot deel van het bouwvlak bedraagt de maximale bouwhoogte inderdaad 9 meter. Dit is niet hoger dan de omliggende bebouwing, waaronder de woning van belanghebbende. Bovendien is in het geldende bestemmingsplan eveneens een bouwhoogte van maximaal 9 meter toegestaan. Het is niet juist dat voor het overige deel geen maximale bouwhoogte van toepassing is. Voor het overige deel gelden maximale bouwhoogten van 6, 10 en 12 meter, zoals is aangegeven op de verbeelding. Nergens op het perceel geldt een maximale bouwhoogte van 15 m, zoals de indiener van de zienswijze suggereert.

De afstand van de woning van de belanghebbende tot het appartementencomplex bedraagt 15 meter en de afstand tot het gedeelte met een hoogte van maximaal 12 meter bedraagt ruim 20 meter. Tussen de woning van belanghebbende en het bouwplan is nog een woning met aan- en bijgebouwen en tuin gesitueerd.

Kortom, de maximale hoogten zijn lager dan de indiener van de zienswijze aangeeft en de afstanden tot de woning zijn groter. Met dergelijke hoogten, afstanden en de tussengelegen woning met aan- en bijgebouwen en tuin is geen sprake van een sterke schaduwwerking of van een onacceptabele inbreuk op het bestaande omgevingsbeeld. Bovendien is in het geldende bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 ongeveer eenzelfde bouwvolume mogelijk. Het bouwvlak (identiek aan het nu opgenomen bouwvlak) kan daarin volledig worden bebouwd, waarbij een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 9 meter (en voor een klein deel 10 meter) geldt.

Wat betreft het bouwen tot een hoogte van 5 meter op de perceelgrens kan het volgende worden opgemerkt. Met de regeling voor bouwen buiten het bouwvlak is aangesloten bij het gemeentelijke beleid. De regels zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012, dat voor de kern Bunnik geldt. Omdat het perceel van belanghebbende niet direct grenst aan het perceel Provincialeweg 32a heeft het eventueel bouwen op de perceelgrens bovendien geen gevolgen voor belanghebbende. Daarbij zouden zijn directe burens ook tot een hoogte van 5 meter (en goothoogte van 3,3 meter) op de perceelgrens kunnen bouwen en zelf kan belanghebbende dit ook. Dit is gebruikelijk binnen een woonbestemming.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek mogen er inderdaad geen ramen of vensters worden aangebracht in de gevel op de perceelgrens als daar gebouwd zou worden. De ramen/vensters en deuren zullen dus in de drie andere gevels moeten worden gerealiseerd. Hiervoor hoeft niets in het bestemmingsplan te worden geregeld.

Wat betreft de privacy kan het volgende worden opgemerkt. De ramen in het appartementencomplex van waaruit zicht is op de tuin van belanghebbende betreffen slaapkamerramen en keukenramen. Geen vertrekken waar men zich de hele dag bevindt. Bovendien bedraagt de afstand minimaal 15 meter.

Parkeernormen

41 van de benodigde 44 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Voor de overige parkeerplaatsen is ruimte in het openbaar gebied, aangezien de parkeerdruk in de directe omgeving laag is. Aanvankelijk waren meer parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, maar op verzoek van omwonenden is het aantal parkeerplaatsen teruggebracht, waarbij zij als argument de lage parkeerdruk in de omgeving gaven. Voor een uitgebreide onderbouwing ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Er kunnen niet meer dan 25 woningen worden gebouwd op deze locatie, zoals belanghebbende oppert, aangezien dit als maximum is vastgelegd in het bestemmingsplan. Van het realiseren van woningen in een duurdere sector met een hogere parkeerbehoefte is eveneens geen sprake. Woningen in een duurdere klasse levert geen hogere parkeernorm op, aangezien de 18 vrije sectorappartementen nu reeds in de klasse met de hoogste parkeernorm vallen (twee parkeerplaatsen per woning). Daarnaast wordt in een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente vastgelegd dat er 6 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Duurdere woningen met een hogere parkeernorm in de plaats van de sociale huurwoningen is op grond van deze overeenkomst niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze is ongegegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Omvang in relatie tot perceel

Belanghebbenden geven aan dat de ontwikkelaar een te groot appartementengebouw met bijbehorende parkeerbehoefte op een te klein perceel wil realiseren.

Parkeren

Naar mening van belanghebbenden is er onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er onvoldoende rekening gehouden met de reeds forse parkeerbelasting in de buurt vanwege het winkelcentrum. Volgens belanghebbenden worden er slechts 39 van de benodigde 44 parkeerplaatsen gerealiseerd en dan ook niet allemaal op eigen terrein.

Woon- en leefomgeving

Er zal sprake zijn van een aanmerkelijk intensiever gebruik van het perceel met bijbehorende verkeersdrukte en geluid en dat alles in de onmiddellijke nabijheid van het perceel van belanghebbenden.

De parkeerbehoefte zou volledig in een parkeergarage opgevangen dienen te worden. Het bovengronds parkeren langs de perceelgrens heeft een zeer negatieve invloed op de woon- en leefomgeving van belanghebbenden.

De maximale bouwhoogte is 9 meter, maar de bovenste bouwlaag wordt volledig boven die 9 meter gerealiseerd. In vergelijking met de omliggende woningen, past een grotere bouwhoogte niet in de bestaande omgeving. Als gevolg van de omvang van het bouwplan in relatie tot de bouwhoogte zal de lichtinval in de woning van belanghebbenden drastisch wijzigen en zal sprake zijn van een negatieve schaduwwerking.

Massieve 4 etages hoge muren passen niet in het huidige aanzicht van de woonbuurt en het uitzicht van belanghebbenden zal op negatieve en onevenredige wijze wijzigen.

Er bevinden zich veel ramen aan de zijde van de tuinen van aanwonenden. Dit heeft een grote en onevenredige impact op de privacy in de woning en achtertuin van belanghebbenden. Alle 25 wooneenheden zullen direct zich hebben op de woning en tuin.

Tenslotte is er een negatieve impact op de waarde van het eigendom van belanghebbenden.

Verkeersveiligheid

Belanghebbende maken zich niet alleen zorgen over de verkeersdrukte, maar ook over de veiligheid. Er wordt over een voetpad ontsloten. De Camminghalaan leidt naar scholen, sporthal, bibliotheek, kinderopvang en muziekschool en is daardoor van belang voor vele jeugdige weggebruikers.

Akoestisch

Tot slot wordt opgemerkt dat de blijkens het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren appartementen, vanwege het verkeer op zowel de Provincialeweg als de Camminghalaan, de voorkeurswaarde van 48dB wordt overschreden. Wanneer sprake is van een stedelijke situatie, kan in principe ontheffing worden verleend tot een maximale geluidsbelasting van maximaal 63dB. De maximale meetwaarden zijn echter met stille banden aftrek van 5dB weergegeven. Provincialeweg = zuidgevel = 58 dB (58+5=63), Camminghalaan = westgevel = 57 dB (57+5=62). Hierbij is bovendien nog geen rekening gehouden met cumulatieve effecten van alle akoestisch relevante bronnen. Beide wegen kruisen elkaar op de hoek van het gebouw en de effecten van de samenloop van reflecties op de gevels door de loggia's en balkons zijn nog niet verdisconteerd.

Daarnaast zal cumulatie gaan optreden als gevolg van de nieuwe aansluiting Houten op de A12 die binnenkort in gebruik genomen zal worden en de ontwikkeling van de wijk in het dorpscentrum rond het Anne Frank gebeid. De aansluiting Houten geeft extra verkeersgeluid voor cliënten en dit ontwerpplan De Gaarde zal hierbij naar verwachting een negatieve versterking opleveren. De ontsluitingsweg van de nieuwe wijk in het dorpscentrum zal dezelfde zijn als die voor dit plan De Gaarde. Daardoor zal in samenhang de verkeersdrukte en parkeerdrukte alsmede de geluidsbelasting en verkeersonveiligheid verder toenemen. Naar mening van belanghebbenden is geen sprake van een stedelijke situatie en is onvoldoende rekening gehouden met cumulatieve effecten. Voor dit moment kan niet anders dan aangenomen worden dat de wettelijke norm voor geluidsbelasting van 63dB bij bewoning zeker overschreden zal gaan worden.

Het akoestisch onderzoek dat aan dit ontwerp ten grondslag ligt, kan en mag uw raad niet gebruiken om te concluderen dat aan de geluidnormen kan worden voldaan.

Conclusie

Belanghebbendenverzoeken de zienswijze gegrond te verklaren en niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan in deze vorm en opzet.

Antwoord gemeente

Algemeen

Het betreft hier een binnenstedelijke herontwikkeling aan de rand van het centrum van Bunnik. Een beperkte verdichting wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar geacht.

Het besluit om medewerking te verlenen aan de bouw van een appartementencomplex en het planologisch mogelijk maken ervan is genomen na een zorgvuldige afweging waarbij naar verschillende aspecten is gekeken, zoals archeologie, ecologie, verkeer/parkeren, milieu en water. Hierbij zijn diverse deskundigen betrokken.

Hieronder gaan we in op de punten die door de indiener van de zienswijze worden aangedragen.

Omvang in relatie tot perceel

De gemeente heeft vooraf stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld om aan te geven wat maximaal mogelijk is op deze locatie, waaronder maximaal 2 lagen met een kap (in overleg met welstand is de kap gewijzigd in een terugliggende derde laag) waarbij een hoger accent op de hoek Camminghalaan- Provincialeweg denkbaar is, bouwen binnen het bebouwingsvlak, parkeren moet voldoen aan parkeernota, enz. Het bestemmingsplan voldoet hieraan.

Bovendien is in het geldende bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012 ongeveer eenzelfde bouwvolume mogelijk. Het bouwvlak (identiek aan het nu opgenomen bouwvlak) kan daarin volledig worden bebouwd, waarbij een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 9 meter (en voor een klein deel 10 meter) geldt.

Parkeren

Volgens de huidige bouwtekeningen, die als basis dienen voor het bestemmingsplan, worden er 41 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en kunnen de overige parkeerplaatsen worden opgevangen in de openbare ruimte, aangezien de parkeerdruk in de directe omgeving laag is. Aanvankelijk waren er meer parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, maar op verzoek van omwonenden is het aantal parkeerplaatsen teruggebracht, met onder andere als argument de lage parkeerdruk in de omgeving. Voor een uitgebreide onderbouwing ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

Woon- en leefomgeving

Er vindt geen parkeren langs de perceelgrenzen met omwonenden plaats (dat is in overleg met omwonenden juist geschrapt). Bovendien grenst het perceel van belanghebbenden niet aan het perceel Provincialeweg 32a. Er is dan ook geen sprake van een negatieve invloed op de woon- en leefomgeving van belanghebbenden als gevolg hiervan.

Er zal geen sprake zijn van een drastische wijziging van de lichtinval in de woning en van onacceptabele negatieve schaduwwerking, aangezien er tussen de woning van belanghebbenden en het te bouwen appartementencomplex nog twee woningen met bijbehorende bebouwing staan, evenals twee coniferen met een hoogte van ongeveer 10 meter langs de perceelsgrens met Provincialeweg 32.

Er is geen sprake van massieve 4 etages hoge muren, aangezien het penthouse met een terugliggende gevel wordt gebouwd.

De ramen aan de zijde van de tuinen van aanwonenden bevinden zich in de slaapvertrekken en keuken. Dit zijn geen ruimten waar men de hele dag verblijft. Ook niet alle appartementen hebben uitzicht op de tuin van aanwonenden. Bovendien komt het dichtstbijzijnde raam op een afstand van ongeveer 25 meter van de woning van belanghebbenden. De afstand van de appartementen tot de achtertuin van belanghebbenden is zelfs groter dan de afstand van de bestaande woningen aan de J.F.Kennedylaan tot aan hun achtertuin. Bovendien staat hun schuur/garage tussen de appartementen en hun achtertuin.

Ten aanzien van de veronderstelde waardevermindering van de woning kan beroep op wettelijk geregelde planschade gedaan worden. De bestemmingsplanprocedure voorziet hier niet in.

Verkeersveiligheid

Omdat de Camminghalaan inderdaad onderdeel van een doorgaande fietsroute is, is de ontsluiting van het appartementencomplex aan de J.F. Kennedylaan voorzien. Deze kruist inderdaad het trottoir. Dit is gebruikelijk bij uitritten. De verkeersveiligheid komt daardoor niet in het geding.

Akoestisch

Bij toetsing aan de Wet geluidhinder moeten de geluidsbelastingen inclusief de aftrek ex. art. 110g (= stille banden aftrek) worden gehanteerd. Daarnaast moeten de geluidsbelastingen per weg afzonderlijk worden getoetst. Dit is in het akoestisch onderzoek juist uitgevoerd.

Voor de toekomstige woningen waar een hogere waarde moet worden vastgesteld moet onderzoek worden gedaan naar de gecumuleerde geluidsbelasting. Ook bij toetsing aan het Bouwbesluit dienen de gecumuleerde geluidsbelastingen te worden gehanteerd. Hierbij mag de aftrek ex. art. 110g niet worden toegepast. De gecumuleerde geluidsbelastingen (Provincialeweg + Camminghalaan) zijn in het akoestisch onderzoek bepaald, exclusief de aftrek ex. art. 110g. De noodzakelijke geluidswering van de gevels zal worden bepaald op basis van deze gecumuleerde geluidsbelastingen. Bij het indienen van de omgevingsvergunning bouwen wordt de geluidwering getoetst.

De locatie ligt buiten de geluidszone van de A12 en de nieuwe weg. De bijdrage van deze wegen hoeft daarom niet nader te worden beschouwd. Ten opzichte van de verwachte verkeersintensiteiten in 2025 is de verkeersbijdrage van het plan zelf zodanig klein dat kan worden gesteld dat het verkeer direct in het algemene verkeersbeeld is opgenomen. Het extra verkeer levert hierdoor geen significante bijdrage aan de geluidsbelasting.

Conform de Wet geluidhinder moet de situatie als een binnenstedelijke situatie worden beschouwd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



gemeente Bunnik

Singelpark 1 Postbus 5
3984 CA Bunnik 3980 CA Bunnik

Telefoon (030) 659 48 48
Website www.bunnik.nl
E-mail info@bunnik.nl
Twitter @gembunnik.nl