

Gemeente Bunnik

Inspraakreacties en artikel 3.1.1 Bro-reacties

behorend bij het

Bestemmingsplan Land van Kemp

Juli 2014

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 22 juli 2014.



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Inspraakreacties	5
	Inspraakreactie 1: Zweder van Zuylenlaan 12 te Werkhoven.....	5
	Inspraakreactie 2: Achterdijk 81 te Werkhoven	8
	Inspraakreactie 3: 't Hennetje 19 te Werkhoven.....	9
	Inspraakreactie 4: Achterdijk 67 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 5: Herenstraat 75 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 6: Herenstraat 71 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 7: Herenstraat 75 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 8: Herenstraat 56 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 9: Herenstraat 66 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 10: Herenstraat 71 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 11: Nieuwendaal 34 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 12: Herenstraat 50 te Werkhoven	10
	Inspraakreactie 13: Herenstraat 66a te Werkhoven	13
	Inspraakreactie 14: Achterdijk 77 te Werkhoven (namens een aantal bewoners).....	14
	Inspraakreactie 15: Dorpsraad Werkhoven	20
	Inspraakreactie 16: Herenstraat 68 te Werkhoven	24
3.	Reactie van de gemeente Bunnik op het onderdeel 'waterhuishouding'	25
4.	Artikel 3.1.1 Bro overleg	27
Bijlage 1:	Persoonsgegevens ingekomen inspraakreacties.	
Bijlage 2:	Afsprakennotitie waterhuishouding Landje van Kemp te Werkhoven, d.d. 28 januari 2014, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Land van Kemp heeft van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 ter inzage gelegen in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure. Daarnaast heeft op 7 januari 2014 een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. In totaal zijn zestien inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

In hoofdstuk 3 is de reactie van de gemeente Bunnik op het onderdeel 'waterhuishouding' opgenomen.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in de maanden december 2013 en januari 2014 het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. In totaal hebben zes overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in hoofdstuk 4 opgenomen.

2. Inspraakreacties

Inspraakreactie 1: Zweder van Zuylenlaan 12 te Werkhoven

Reactie

- a. Pagina 18, paragraaf 3.4.2 van de toelichting: Zoals inspreker begrijpt omvat dit voorontwerpbestemmingsplan het gebied binnen de rode contour, zoals beschreven is op pagina 8, figuur 2.1. In paragraaf 3.4.2 wordt een groter gebied omschreven, zoals Weerdenburg en een zoekgebied tussen het verlengde van de Pelikaanweg en de Hollende Wagenweg. De sluitzin van deze paragraaf: "*Voorliggend bestemmingsplan maakt deze woningbouw juridisch-planologisch mogelijk.*" komt verwarrend over. Men kan de gebruikte zinsbouw zodanig interpreteren dat dit bestemmingsplan ook van toepassing is op het gebied buiten de rode contour. Daarnaast, in dezelfde tekst wordt Odijk West (1.500 woningen) genoemd, wat onlangs door de raad is bijgesteld. Is het mogelijk om deze paragraaf deels te schrappen/aan te passen zodat de informatie accuraat weergegeven wordt?
- b. Pagina 30, (artikel 4 Tuin) van de toelichting. De tekst omvat het volgende:
De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de tuinen voor de voorgevel van de woning. Ook komt deze voor op andere delen van tuinen (zijtuinen) die grenzen aan openbaar gebied. Door het hanteren van een afzonderlijke bestemming 'Tuin' wordt een duidelijk en "groen" beeld gecreëerd. In de tuin zijn geen woningen of bijgebouwen toegestaan. Deze moeten worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen'.
In figuur 2.2, pagina 9, valt inspreker op dat bij 3 van de noordelijke percelen een bijgebouw gepland is naast openbaar terrein (minder dan 3 meter, de standaard zoals deze geldt bij alle andere woningen volgens het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012, wat recentelijk bekrachtigd is). Daarnaast lijkt het in hetzelfde figuur alsof bij een van deze 3 percelen dit bijgebouw voor de zijgevel geplaatst is, tegen openbaar terrein zonder groen (zie de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl), binnen een afstand van 2,5 meter vanaf dat openbaar terrein. Tevens, door daar de bestemming Wonen toe te passen, zou dit ertoe kunnen leiden dat hier een schutting van meer dan 30 meter lengte naast de openbare weg geplaatst wordt, welke recht tegenover de gevel ligt van woningen aan de andere zijde van dit openbaar terrein. Om die situatie te voorkomen, kan daar een groenstrook toegepast worden? Daarnaast is de gevellijn voor twee woningen aan de noordzijde niet aangegeven.
- c. In de verbeelding van het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl mist op alle percelen een weergave van het bouwvlak. Daarnaast komt de gevellijn niet overeen met de woningen zoals deze verbeeld zijn op pagina 9, figuur 2.2 van de toelichting. En in de verbeelding lijkt het er tevens op dat het gebied Tuin kleiner weergegeven is dan in figuur 2.2, met name langs de Achterdijk lijkt die strook Tuin veel kleiner.
- d. In algemene zin, wat inspreker opvalt is dat door het ontbreken van de bovengenoemde gegevens de bouwer/toekomstige eigenaren meer vrijheden toegekend worden dan dat er in het vigerend bestemmingsplan toegekend is aan de overige eigenaren/bouwers van Werkhoven. Dit lijkt mijns inziens tot ongelijkheid in rechten, immers alle percelen dienen volgens een gelijke maatstaf ingericht te worden.
- e. Tenslotte, indien de gemeente een groene uitstraling langs de Achterdijk wenst te hebben, is het dan niet verstandig om direct grenzend aan de sloot een strook Openbaar Groen te bestemmen, grenzend aan een bestemming Tuin? Doordat de Bestemming Tuin toegepast is, zou mogelijk elke bewoner nu namelijk het recht hebben om de waterkant op een andere wijze af te werken (terras, riet, damwand, beschoeiing, etc. etc.).

Antwoord gemeente

- a. *De betreffende tekst in paragraaf 3.4.2 en 3.4.3 van de toelichting wordt aangepast zodat de tekst duidelijker is en in overeenstemming met de huidige stand van zaken.*

b. Naar aanleiding van uw opmerking is de bestemming Tuin opgenomen aan meerdere zijden van het noordelijk woongebied, echter niet aan de achterzijde van de percelen. Het is inderdaad mogelijk dat daar een erfafscheiding van 2 meter hoogte wordt gerealiseerd. Dit is echter geen belemmering voor een goede ruimtelijke kwaliteit. De openbare ruimte, met bestemming Verkeer is breed genoeg voor een aantrekkelijk profiel met fietspad en voetpad. Ook indien een gedeelte van deze langzaam verkeersroute aan één zijde gedeeltelijk begeleid wordt door een erfafscheiding van 2 m hoog. Langs een deel van de randen van het noordelijk woongebied wordt tevens de aanduiding 'gevellijn' toegevoegd.

c. De afgelopen jaren zijn er voor nieuwe woongebieden in de gemeente Bunnik vaak (te) gedetailleerde bestemmingsplannen gemaakt. In een aantal gevallen was er sprake van een herontwikkeling van de oorspronkelijke plannen, vanwege de slechte economische situatie en daarmee samenhangend de ingezakte woningmarkt. Zo'n herontwikkeling paste vaak niet in het gedetailleerde bestemmingsplan, waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk was met bijbehorende procedure. Dit kostte extra tijd en geld en leverde vertraging op. De hedendaagse praktijk van gebiedsontwikkeling vraagt om meer flexibiliteit in bestemmingsplannen, zonder dat daarbij de rechtszekerheid in het gedrang komt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Land van Kemp is daarom gekozen voor een globaal bestemmingsplan. Dit globale karakter is vooral van toepassing op de verbeelding van het bestemmingsplan. Omdat er sprake is van een ontwikkelingsgebied, is enige flexibiliteit gewenst. Zo is de bestemmingsgrens van de bestemming Wonen tegelijkertijd ook de grens van het bouwvlak. Zo ontstaat een ruim bouwvlak, waarbinnen nog geschoven kan worden met de situering van de toekomstige woningen. De exacte situering van de woningen ligt immers nog niet vast. Het aantal woningen en de maatvoering van de woningen zijn wel begrensd in de regels.

Wat betreft de aanduiding 'gevellijn' op de verbeelding het volgende. Deze aanduiding is alleen opgenomen op plekken waar het gewenst is dat de voorkant van de woningen georiënteerd is op die gevellijn. Het gaat dan om de Achterdijk, de twee pleintjes in het plangebied en het noordelijk woongebied. Het klopt dus dat niet overal de gevellijn is vastgelegd, alleen daar waar dit uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is. Dit is in lijn met het uitgangspunt van een globaal, flexibel bestemmingsplan.

Daarnaast wordt nog opgemerkt dat het stedenbouwkundig plan, zoals dat in de toelichting is opgenomen, de basis is geweest voor het opstellen van de verbeelding. Het biedt voldoende nauwkeurigheid om de verschillende bestemmingen in het plangebied vast te kunnen leggen. Het stedenbouwkundig plan is echter geen bouwplan met exacte maatvoeringen en is dus niet 1 op 1 vertaald naar de verbeelding. Dit geldt ook voor de bestemming Tuin op de verbeelding. De bestemming Tuin is opgenomen voor die delen van woonpercelen die vrij moeten blijven van gebouwen (woningen en bijgebouwen). Zo ontstaat er lucht en ruimte ten opzichte van het openbaar gebied. Binnen de aangrenzende bestemming Wonen kan geschoven worden met bijvoorbeeld de voorgevel van de woningen. Daardoor is het mogelijk dat er ruimere voortuinen ontstaan, ruimer dan de bestemming Tuin. Dit is ook mogelijk, omdat binnen de bestemming Wonen ook erven en tuinen mogelijk zijn.

d. Onder punt c. is aangegeven waarom is gekozen voor een globaal, flexibel bestemmingsplan voor het plangebied Land van Kemp. Er is sprake van een nieuw te ontwikkelen woongebied. De bestemmingsregeling sluit wel zo veel als mogelijk aan bij de regeling voor woonpercelen uit het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012. Zo is de bestemming Tuin in het bestemmingsplan Land van Kemp overgenomen uit het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012. De inhoud is hetzelfde. Ook de bestemming Wonen is gebaseerd op de regeling uit het bestemmingsplan Dorp Werkhoven 2012. De toegestane maatvoering voor bijbehorende bouwwerken bij woningen (zoals oppervlakte, bouwhoogte) wijkt niet af van wat er is toegestaan bij bestaande woningen in Werkhoven.

De maximale goot- en bouwhoogte voor woningen wijkt daarentegen wel af. Voor de woningen op het Land van Kemp is een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter vastgelegd. Voor de bestaande woningen is een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter toegestaan. De afwijkende maatvoering heeft echter te maken met de voorgeschreven verdiepinghoogte uit het bouwbesluit. De stelling van inspreker dat de bestemmingsregeling leidt tot ongelijkheid in rechten, onderschrijft de gemeente dan ook niet.

- e. *De voor- en zijtuinen van de woningen langs de Achterdijk hebben de bestemming Tuin. Deze bestemming Tuin grenst direct aan de bestemming Water. Het klopt dat de bewoners zelf de tuin op eigen wijze kunnen inrichten, binnen de kaders die het waterschap stelt aan de inrichting van het talud (in waterschapstermen de insteek). De gemeente ziet in een uniforme inrichting van de taluds langs de Achterdijk geen meerwaarde. In dit plan is ervoor gekozen om de groene pleintjes als openbare ruimte in te richten, daar waar de openbare ruimte ook direct gebruikt kan worden door bijvoorbeeld spelende kinderen.*

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder a. leidt tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het deel van de inspraakreactie onder b. leidt tot aanpassing van de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het noordelijk woongebied.

Het deel van de inspraakreactie onder c, d, en e. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2: Achterdijk 81 te Werkhoven

Reactie

Inspreker heeft een circulaire ontvangen van een inwoner van Werkhoven. Een aantal punten verontrusten inspreker, vandaar zijn inspraakreactie.

- a. De juistheid van de hoogte van het grondwaterpeil wordt in de circulaire ter discussie gebracht. Indien de plannen voor het landje van Kemp worden uitgevoerd, kan dit leiden tot ondergelopen kruipruimtes/kelders met alle gevolgen van dien. Inspreker zit hier niet op te wachten.
- b. Het niet meewerken aan de vaststelling van een nulpunt conform het peilbesluit. Een onderzoek hier naar lijkt inspreker wel belangrijk. Dat het landje van Kemp hierin moet worden meegenomen is evident.
- c. Als een onafhankelijk grondwateronderzoek nodig is om duidelijkheid te scheppen moet dit toch kunnen worden uitgevoerd? De consequenties kunnen groot zijn.

Omdat een en ander samenhangt met de realisatie van het landje van Kemp, lijkt het zinvol pas op de plaats te maken met deze plannen, totdat er duidelijkheid is. Het afgeven van garanties zou al een blijk van vertrouwen zijn.

Antwoord gemeente

- a. *Bijna alle inspraakreacties gaan geheel of gedeeltelijk over de waterhuishouding in Werkhoven. De grondwaterproblematiek, het waterpeil en daarmee samenhangend de al vele jaren bestaande wateroverlast worden vaak genoemd. Insprekers willen weten wat de gevolgen zijn van de geplande woningbouw op het landje van Kemp voor het (grond)waterpeil in Werkhoven. Aangegeven is dat de huidige problemen opgelost dienen te worden en dat er geen nieuwe problemen mogen ontstaan als gevolg van de woningbouw op het landje van Kemp. De gemeente heeft haar reactie op het onderdeel 'waterhuishouding' gebundeld en opgenomen in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota. U wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 3. Daar vindt u het antwoord van de gemeente op uw inspraakreactie, voor wat betreft het onderdeel waterhuishouding.*
- b. *Bij het onderzoek naar de gevolgen van verschillende waterpeilhoogtes is uitgegaan van de praktijkwaterpeilen die het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden hanteert. Deze wijken af van de peilbesluit. De waterpeilen en het grondwaterniveau op een achttal plaatsen in Werkhoven zijn de afgelopen jaren gemonitord en voor het onderzoek gebruikt. Dit is hanteerbaar als een nulpunt. De op te waardenen watergang op het Landje van Kemp is in het onderzoek meegenomen.*
- c. *Het onderzoeksrapport van de Grontmij is beschikbaar gesteld aan de gemeente en de Dorpsraad. De uitgangspunten en de berekeningsmethoden zijn daarin duidelijk aangegeven.*

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast op basis van de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken.

Inspraakreactie 3: 't Hennetje 19 te Werkhoven

Reactie

Hierbij wil inspreker als inwoner van Werkhoven aandacht vragen voor een gedegen onderzoek, voor het starten met de bouwplannen, naar mogelijke gevolgen voor het waterpeil in Werkhoven.

Als bewoners van 't Hennetje hebben insprekers in 1994 en 1995 uitvoerig contact gehad met de gemeente vanwege de wateroverlast in de kruipruimten van de woningen. Daar stond regelmatig 40 - 50 cm water.

Een gehuurde zware pomp leverde na zes uur pompen geen verbetering op; de ruimte blijft opnieuw vollopen. Na overleg met de gemeente hebben insprekers toen op eigen kosten putjes in de brandgang, achter de woningen gelegen, aangelegd welke door de gemeente op het riool zijn aangesloten.

Dit leverde nauwelijks verbetering op en de ambtenaar gaf toen aan dat er eigenlijk meer putten op het plein zouden moeten komen. Daar dit niet gebeurde hebben insprekers weer in overleg in 1998 drainage onder hun woning aangelegd om water onder rij woningen aan hun kant op 't Hennetje af te voeren.

Dit heeft de situatie verbeterd, maar bij veel regen staat er nog regelmatig water in de kruipruimte. Ook de tuin staat bij buien vaak enige uren blank.

Zo'n drie weken geleden heeft inspreker onder de woning isolatie laten aanbrengen en de mensen die de klus klaarden gaven ook aan dat het een erg vochtige kruipruimte is.

Mogelijk kan bij het bebouwen van het Land van Kemp nog eens goed naar de waterhuishouding gekeken worden, zodat niet weer een situatie ontstaat waarbij de kruipruimte tot aan de watermeter onder water staat.

Ook kan er misschien nog eens gekeken worden of er op 't Hennetje en mogelijk ook elders in het dorp niet meer putten nodig zijn om hemelwater snel af te kunnen voeren.

Antwoord gemeente

Bijna alle inspraakreacties gaan geheel of gedeeltelijk over de waterhuishouding in Werkhoven. De grondwaterproblematiek, het waterpeil en daarmee samenhangend de al vele jaren bestaande wateroverlast worden vaak genoemd. Insprekers willen weten wat de gevolgen zijn van de geplande woningbouw op het landje van Kemp voor het (grond)waterpeil in Werkhoven. Aangegeven is dat de huidige problemen opgelost dienen te worden en dat er geen nieuwe problemen mogen ontstaan als gevolg van de woningbouw op het landje van Kemp.

De gemeente heeft haar reactie op het onderdeel 'waterhuishouding' gebundeld en opgenomen in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota. U wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 3. Daar vindt u het antwoord van de gemeente op uw inspraakreactie, voor wat betreft het onderdeel waterhuishouding.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast op basis van de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken.

- Inspraakreactie 4: Achterdijk 67 te Werkhoven**
- Inspraakreactie 5: Herenstraat 75 te Werkhoven**
- Inspraakreactie 6: Herenstraat 71 te Werkhoven**
- Inspraakreactie 7: Herenstraat 75 te Werkhoven**
- Inspraakreactie 8: Herenstraat 56 te Werkhoven**
- Inspraakreactie 9: Herenstraat 66 te Werkhoven**
- Inspraakreactie 10: Herenstraat 71 te Werkhoven**
- Inspraakreactie 11: Nieuwendaal 34 te Werkhoven**
- Inspraakreactie 12: Herenstraat 50 te Werkhoven**

Reactie

De inspraakreacties 4 tot en met 12 zijn gelijk en hebben de volgende inhoud.

a. Onderdeel waterhuishouding

Aangegeven wordt dat de bestemmingsplanprocedure voor 't Landje van Kemp in werking is gezet, terwijl veel zaken nog niet geregeld zijn. Zoals het probleem dat het water in de sloten rond het sportcomplex het niveau van het grondwater beïnvloedt. Het land van Kemp is niet in het lopende grondwateronderzoek meegenomen en net voor de start van dit onderzoek zijn de waterstanden rondom het sportcomplex verhoogd.

Gevraagd wordt of de gemeente een andere verklaring heeft voor het feit dat in de greppel/ sloot die van de Achterdijk richting het 2^e voetbalveld loopt nu +/- 35 cm (zomers +/- 65 cm) water staat terwijl dit voorheen (2011) nog een droge greppel was? De gemeente Bunnik weet ondertussen wat dit heeft betekend voor de grondwaterproblemen op de Herenstraat.

Verder wordt gevraagd wat de grondwaterverhoging, die gaat ontstaan door de aanleg van de nieuwe watergang langs de Achterdijk, voor gevolgen heeft voor ons, 't Land van Kemp en de rest van ons dorp?

De ontwatering wordt hier met meer dan 1.20m verhoogd. Moet er daarom geen onafhankelijk onderzoek worden ingesteld naar de gevolgen van dit plan voor de grondwaterstanden?

Wat wordt bijvoorbeeld de hoogte van de wegen in dit plan t.o.v. de Achterdijk en net zo belangrijk t.o.v. de sportvelden in verband met de mogelijke waterproblemen die daar gaan ontstaan?

b. Onderdeel licht- en geluidoverlast

Er is een rapport uitgebracht over de Vor Brandes terwijl er bestaande woningen dichterbij dit bedrijf staan dan de woningen in dit plan.

De velden en kantine van Aurora staan ook dichterbij de te bouwen woningen. Gaan hier geen problemen door ontstaan (bijvoorbeeld licht- en geluidoverlast) en lost de gemeente Bunnik deze dan op, ook de financiële gevolgen?

Antwoord gemeente

- a. Bijna alle inspraakreacties gaan geheel of gedeeltelijk over de waterhuishouding in Werkhoven. De grondwaterproblematiek, het waterpeil en daarmee samenhangend de al vele jaren bestaande wateroverlast worden vaak genoemd. Insprekers willen weten wat de gevolgen zijn van de geplande woningbouw op het landje van Kemp voor het (grond)waterpeil in Werkhoven. Aangegeven is dat de huidige problemen opgelost dienen te worden en dat er geen nieuwe problemen mogen ontstaan als gevolg van de woningbouw op het landje van Kemp. De gemeente heeft haar reactie op het onderdeel 'waterhuishouding' gebundeld en opgenomen in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota. U wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 3. Daar*

vindt u het antwoord van de gemeente op uw inspraakreactie, voor wat betreft het onderdeel waterhuishouding.

Over de hoogte van de wegen wordt het volgende opgemerkt:

Het peil van de begane grond van de nieuwe woningen ten zuiden van de geplande langzaam verkeersweg in het plan (in het verlengde van de Paradijs) is 3.55 m +NAP. Ten noorden van deze langzaam verkeersweg is het peil van de woningen 3.45m+ NAP. Het peil van de bestaande woningen aan de Achterdijk varieert nogal: van circa 3.34m+ NAP tot 3.64m+ NAP.

De bovenzijde van de wegen in het plan is circa 10 cm lager dan de bovenzijde van de begane grondvloer. Het water van de wegen wordt via straatkolken afgevoerd via het nieuw aan te leggen schoonwaterriool. Samen met de aan te brengen drainage in het plan, wordt het schoon water rechtstreek afgevoerd naar de watergang. Het regenwater wordt dus niet afgewenteld richting de sportvelden.

- b. Om na te gaan of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningbouw op het land van Kemp, zijn aanvullende onderzoeken verricht op o.a. het gebied van licht, geluid en industrielawaai. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn als volgt:

Licht

Er is onderzoek verricht naar de kans op lichthinder voor bewoners van de nieuw te bouwen woningen door de aanwezige lichtinstallaties op het trainingsveld van de voetbalvereniging en van de tennisvereniging. Uit het onderzoek blijkt dat op 10 meter van de grens van het plan ruim wordt voldaan aan de grenswaarde voor de lichtsterkte. De huidige verlichting langs de tennisvelden geeft dus geen overlast voor de woningbouw op het landje van Kemp. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat mogelijke toekomstige verlichting rond het hoofdveld eveneens geen lichtoverlast zal geven voor de woningbouw op het landje van Kemp.

Geluid sportpark / MFA

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de geplande woningen veroorzaakt door de aanwezige MFA en het sportcomplex "Hoog Weerdenburg".

MFA

De geluidsbijdragen veroorzaakt door de verschillende activiteiten zijn nader onderzocht. Het betreft de activiteiten bij de scholen, de buitenschoolse opvang, de peuteropvang, de sporthal en de jeugdvereniging. Uit het onderzoek blijkt dat deze activiteiten geen overschrijding geven van de gestelde richtwaarden.

Tennisvereniging Aurora

Het tennissen in de avonduren leidt tot te hoge geluidswaarde in de avonduren. Om het geluid in de avonduren op de gevels van de woningen te beperken is een geluidsscherm nodig. Dit scherm met een hoogte van 2,5 meter, wordt langs het bestaande tegelpad geplaatst dat langs de tennisbanen loopt. Het scherm komt over de volle lengte van de tennisvelden, vanaf het houten schuurtje tot aan het eind van het 4^e veld. Het scherm komt op grond die in eigendom is van de gemeente. Met de gemeente worden dan ook afspraken gemaakt over eigendom, beheer en onderhoud.

Daarnaast worden bij de nieuw te bouwen woningen in de gevels -daar waar nodig- geluidswerende voorzieningen opgenomen, zodat het geluidsniveau binnen ruim aan de normen voldoet.

Muziekgeluid vanuit de kantine van de tennis kan overlast veroorzaken. Gezien het huidige gebruik en omdat op de deur een deurdranger aanwezig is, zijn geen aanvullende voorzieningen nodig.

Voetbalvereniging Aurora

Het geluid veroorzaakt door trainingsactiviteiten en het spelen van wedstrijden op de reguliere wedstrijddagen blijft binnen de gestelde richtwaarden. De woningbouw vormt ook geen belemmering om in de toekomst eventueel kunstgras en verlichting aan te brengen op het hoofdveld.

Muziekgeluid vanuit de kantine van de voetbalvereniging kan bij het openstaan van de deuren overlast veroorzaken in de avond en nachtperiode. Hierdoor zijn aanvullende maatregelen nodig.

Er zijn twee mogelijkheden:

1. *Het aanbrengen van een scherm op de rand van het terras, langs de gehele lengte van het hoofdveld. De hoogte van het scherm dient 3 meter hoog te zijn voor het deel evenwijdig aan de kantine en 3,5 meter hoog voor het gedeelte van het terras aan de zijde van de geplande woningen.*
2. *Zoveel mogelijk de deuren van de kantine gesloten houden in de avond en nachtperiode wanneer de muziek aanstaat. Om dit gedrag te borgen en stimuleren worden deurdrangers geplaatst op de deuren, waardoor de deuren vanzelf sluiten.*
Beide mogelijkheden zijn met enkele bestuursleden besproken en worden voorgelegd aan het voltallige bestuur van de vereniging. Hierover is nog geen besluit genomen.

Toernooien en feestelijkheden sportverenigingen

De situatie dat in de avonden toernooien gespeeld worden en feesten worden georganiseerd blijft binnen de norm van 12 keer per jaar. Hiervoor zijn dan ook geen maatregelen nodig.

Voorlichting toekomstige bewoners

Mensen kopen of huren vrijwillig een woning op het Landje van Kemp dat gelegen is naast een sportpark en de MFA. Kopers en huurders zullen erop worden gewezen dat zij daar enige geluidsoverlast van kunnen ondervinden. BAM zal daarnaast kopers in de verkoopbrochure (van de betreffende woningen) erop wijzen dat de geluidwaarden op de gevel hoger uitkomen dan de richtwaarden. Potentiële nieuwe huurders en kopers kunnen dit meenemen in hun afweging om te gaan kopen of huren. Overigens voldoet het geluidniveau binnen in ruime mate.

Industrielawaai De Vor Brandes

Er is nader onderzoek gedaan naar geluid afkomstig van het bedrijf De Vor Brandes. Uit het onderzoek blijkt dat de Vor Brandes door de bouw van de woningen niet wordt beperkt in haar "geluidsrecht". Het plan belemmert het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering.

De diverse onderzoeksrapporten worden als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast op basis van de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken.

Daarnaast worden de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot licht, geluid en industrielawaai verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 13: Herenstraat 66a te Werkhoven

Reactie

Als inwoners van Werkhoven en specifiek als bewoners van ons huis aan de Herenstraat 66a maken wij ons grote zorgen over de gevolgen van een eventuele verhoging van de waterstand in ons dorp na realisering van de woningbouw op het landje van Kemp.

Al sinds de realisering van het plan Pelikaan, ruim dertig jaar geleden, hebben wij overlast van water rondom en onder ons huis. De gemeente heeft in 1983 zelfs een drainage in onze tuin en in die van de burens aangelegd om overtollig water af te voeren. Volgens mij werkt deze drainage al lange tijd niet meer. Ook op dit moment staat er water onder de vloer van ons huis.

Wij verzoeken u dan ook om allereerst actie te ondernemen met de betreffende instanties die de waterhuishouding in onze gemeente moeten regelen om de huidige situatie m.b.t. water te verbeteren. Vervolgens willen wij benadrukken dat de gemeente er verantwoordelijk voor is dat na de toekomstige woningbouw in ons dorp en met name op het landje van Kemp het waterpeil niet verder verhoogd wordt.

Antwoord gemeente

Bijna alle inspraakreacties gaan geheel of gedeeltelijk over de waterhuishouding in Werkhoven. De grondwaterproblematiek, het waterpeil en daarmee samenhangend de al vele jaren bestaande wateroverlast worden vaak genoemd. Insprekers willen weten wat de gevolgen zijn van de geplande woningbouw op het landje van Kemp voor het (grond)waterpeil in Werkhoven. Aangegeven is dat de huidige problemen opgelost dienen te worden en dat er geen nieuwe problemen mogen ontstaan als gevolg van de woningbouw op het landje van Kemp.

De gemeente heeft haar reactie op het onderdeel 'waterhuishouding' gebundeld en opgenomen in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota. U wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 3. Daar vindt u het antwoord van de gemeente op uw inspraakreactie, voor wat betreft het onderdeel waterhuishouding.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast op basis van de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken.

Inspraakreactie 14: Achterdijk 77 te Werkhoven (namens een aantal bewoners)

Reactie

a. Stedenbouwkundig plan

Allereerst vinden insprekers het gepresenteerde stedenbouwkundig plan beduidend afwijken van het laatste plan van april 2012. De insprekers vinden het plan onaantrekkelijk en de landelijke uitstraling van de dorpsrand verdwijnt met dit plan totaal; dit heeft een drukkend effect op de waarde-perceptie en daarmee op de waarde van de bestaande woningen. Voorts is het tegen de afspraken omtrent het dorpse karakter.

Volgens insprekers is er nog genoeg inbreiding mogelijk in het dorp (waarmee bijv. ook de bedrijven met zware machines verplaatst zouden kunnen worden) en weinig behoefte voor extra woningen bij de bewoners van de Gemeente Bunnik. Met de MFA is er al genoeg inbreuk gemaakt op het landelijke en vrije uitzicht waarvoor insprekers (en met ons meerdere mensen aan de Achterdijkzijde / dorpsrand) destijds de kavel gekocht hebben.

Met het bebouwen van het Land van Kemp verdwijnt de nu aanwezige dorpsgrens, insprekers zijn bang dat daarmee de deur wordt opengezet naar verdere uitbreiding in de nabije toekomst. Bijvoorbeeld de landbouwgrond in de bocht van de Achterdijk net na de hoek Pelikaanweg/Achterdijk. Tevens vinden insprekers als aanwonenden het frustrerend dat zij wel bij de eerste opzet betrokken zijn geweest, maar dat hun ingebrachte ideeën nu totaal overboord gezet zijn.

b. Verkeerssituatie Achterdijk

Tijdens de inloopbijeenkomst van 7 januari 2014 te Werkhoven werd door een medewerker van de Gemeente Bunnik aangegeven dat de Achterdijk verbreed zal worden, de thans aanwezige greppel zou bij de weg gevoegd worden.

Verdere verbreding wordt niet overwogen om te voorkomen dat de Achterdijk een racebaan wordt.

Insprekers vinden de verbreding van de Achterdijk ongewenst en wel om de volgende redenen:

De huidige situatie geeft aan dat er maximaal 30 kilometer per uur gereden mag worden en ter hoogte van de MFA 15 kilometer per uur. Deze snelheid wordt in 9 van de 10 gevallen "flink" overschreden. De Achterdijk wordt in de ochtend- en avondspits als sluiproute gebruikt door verkeer uit Wijk bij Duurstede en Houten. Een bredere weg heeft extra aanzuigende werking voor het toch al bestaande sluipverkeer.

Daarnaast wordt deze weg ook door grote tot zeer grote agrarische voertuigen, vracht- en bouwverkeer gebruikt. Hierdoor ontstaan verkeerssituaties waarbij weggebruikers elkaar geen ruimte geven. Gevaarlijke situaties waarbij verkeer over de grasstrook en stoep rijdt om elkaar te kunnen passeren komen regelmatig voor.

Door de bebouwing van het Land van Kemp komen er per etmaal extra verkeersactiviteiten bij. Geschrokken zijn wij van het aantal extra activiteiten genoemd in het "Bestemmingsplan Land van Kemp" van de Grondmij Nederland B.V. te Houten dat op de inloopavond ter inzage lag. Zie pagina 26 artikel 4.12 Verkeer "Ontsluiting en verkeersafwikkeling". Deze zullen voor het merendeel in de ochtend- en avondspits plaatsvinden. Door het verbreden van de weg en de toename van verkeersbewegingen kan de Achterdijk veranderen in een racebaan hetgeen zeker niet ten goede zal komen aan de algemene verkeersveiligheid en die van de MFA. In het bijzonder de veiligheid van de kinderen verdient prioriteit.

De huidige versmalling en de snelheidsbeperking tot 15 kilometer per uur dwingen al het verkeer tot verminderen van de snelheid ter plekke en zijn dus effectief. Een verbreding van de Achterdijk zou dit effect zeer nadelig beïnvloeden. Overwogen zou kunnen worden het doorgaande landbouwverkeer over de N229 te leiden, een optie die ook voor Cothen in beeld is. Bewoners van het Landje van Kemp dienen gestimuleerd te worden niet door het dorp te rijden, maar gebruik te maken van de route Achterdijk, Oostromsdijkje, N229.

Kan aangegeven worden hoe de eventuele verbreding van de Achterdijk gefinancierd gaat worden?

c. Rioolwaterzuivering:

De weersomstandigheden wijzigen sterk, bij hevige regenval kan het riool de afvoer nauwelijks verwerken. Het gevolg is veel wateroverlast, overstromende dakgoten en omhoogkomend water in gootstenen en toiletten. Met het oog op de ontwikkeling van de bouwlocaties Delteyk, de Werkhof, Het Land van Kemp alsmede overige uitbreidingen willen insprekers weten wat de consequentie is op de capaciteit van het riool. Het riool is via een persleiding aangesloten op de rioolzuivering in Bunnik.

Is de capaciteit voldoende ook tijdens de eerdergenoemde hevige regenval "hoosbuien"?

d. Waterhuishouding:

Veel is er al gezegd en geschreven over de waterhuishouding in Plan Pelikaan. Metingen zijn verricht. Berichten over de resultaten worden in twijfel getrokken. Sommige bewoners aan de Achterdijk hebben al pompen in de kruipruimte staan om het nodige grondwater met enige moeite af te voeren. Voor sommigen essentieel i.v.m. de leidingen van de heteluchtverwarming die door de kruipruimte lopen.

Wat is de impact van de ontwikkeling van het nieuwbouwplan op deze waterhuishouding? Kan de Gemeente en/of Stichtse Rijnlanden schriftelijk bevestigen dat de waterhuishouding na het verwezenlijken van het bouwplan geen problemen/schade op zal leveren voor de bestaande woningen aan de Achterdijk en het Plan Pelikaan?

Doelstelling 1 zou echter moeten zijn dat huidige problemen worden opgelost; **doelstelling 2** dat er geen nieuwe problemen bijkomen.

Mocht er schade/overlast ontstaan wie kan hiervoor dan aansprakelijk worden gesteld? Vooraf dient eerst een goede uitgangspositie bepaald te worden. Insprekers gaan ervan uit dat de Gemeente Bunnik bij het verstrekken van een bouwvergunning de huidige bewoners vrijwaart voor de nadelige "watereffecten".

e. Maaiveldhoogte van het Land van Kemp

De MFA zou in eerste instantie gedeeltelijk in de grond verzonken zijn. Dit om de afgesproken nokhoogte te realiseren t.o.v. de maaiveldhoogte. Omdat dit nogal kostbaar was heeft de Gemeente Bunnik uiteindelijk besloten om de maaiveldhoogte vóór de bouw eerst te verhogen. Hierdoor is de nokhoogte van de MFA hoger uitgevallen dan in het bestemmingsplan was opgenomen.

Tijdens de inloopbijeenkomst werd aangegeven dat de grond van "het Land van Kemp" ook verhoogd zal worden.

Is een verhoging daadwerkelijk noodzakelijk? Is er een kans dat de maaiveldhoogte van het Land van Kemp boven de maaiveldhoogte uitkomt van de huidige woningen aan de Achterdijk? Zo ja, wat zijn de gevolgen van deze verhoging - voor waterhuishouding, licht en uitzicht - voor de woningen aan de Achterdijk? Hogere woningen aan de rand van het dorp hebben naar mening van insprekers een flinke waardedaling van de bestaande woningen tot gevolg. Insprekers gaan ervan uit dat de hoogte van het maaiveld wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Op deze manier wordt tenminste voordat met de eventuele bebouwing wordt begonnen, duidelijkheid gegeven over de hoogte van het maaiveld.

f. Geluidsoverlast:

Metingen zijn er verricht m.b.t. de geluidsoverlast van "De Vor Brandes" t.o.v. de te bouwen woningen. Een deel van de bewoners ondervindt al overlast van de sportaccommodatie. Het tot in de late avond 'pokken' van tennisballen en het laten branden van de verlichting; feesten in de sportkantine tot diep in de nacht (ook gedurende de week) vergezeld van keiharde, bonkende muziek. Dat wordt voor de bewoners van het nieuwe plan vele malen erger. Ook de feesten en evenementen bij de MFA geven behoorlijke geluidsoverlast.

Zijn er metingen verricht m.b.t. de geluidsoverlast die de toekomstige bewoners kunnen ondervinden van de sportaccommodatie en de MFA? Zo ja, wat zijn resultaten daarvan t.o.v. de norm die hiervoor staat?

g. Parkeergelegenheid in het nieuw te bouwen plan

Er zijn parkeergelegenheden in het plan opgenomen die afgestemd zijn op de norm die daarvoor staat. Veelal zal de hoeveelheid aan parkeerplaatsen achteraf niet voldoende blijken. Dit kan o.a. veroorzaakt worden doordat men garages gaat verbouwen tot hobby/opslag/kantoorruimte c.q. bij de woonkamer/keuken gaat voegen. Hierdoor zal men auto's elders gaan parkeren, denk aan parkeren op groenstroken in de wijk of buiten de wijk op de Achterdijk. Dit zal zeker niet bevorderlijk zijn voor aanzicht, leefomgeving en verkeersveiligheid.

Kan er een restrictie opgenomen worden (in bestemmingsplan of evt. in het koopcontract) waaruit blijkt dat het niet is toegestaan om de bij de woning behorende garage te verbouwen tot hobby / opslag / kantoorruimte dan wel toe te voegen aan de woonkamer/keuken. Tenzij er permanente parkeerfaciliteit op eigen terrein wordt gecreëerd.

h. Bouw Land van Kemp

Met betrekking tot de bouw willen insprekers een waarborg hebben dat de woningen geen schade zullen ondervinden door het heien (boren/trillen) en het zware bouwverkeer. Tijdens de bouw dient bouwverkeer uit het dorp geweerd te worden. In verband met de belangen van omwonende dient voor aanvang van de bouw de staat van de bebouwing vastgelegd te worden middels een zogenaamde bouwkundige opname/rapport belendende percelen.

Antwoord gemeente

- a. *Al in het bestemmingsplan Dorpen – Werkhoven uit 2002 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming Landschappelijk Groen naar Wonen. De woningbouw op het land van Kemp is ook opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Destijds was er zelfs sprake van 'Werkhoven West' met een uitbreiding van circa 300 woningen. Een dergelijke grote uitbreiding is op dit moment niet meer aan de orde. Uitbreiding van de kern Werkhoven met de bouw van woningen op het land van Kemp is wenselijk, aangezien het draagvlak voor (maatschappelijke) voorzieningen daarmee ondersteund wordt.*

De BAM is al een aantal jaren betrokken bij de planontwikkeling en treedt nu op als projectontwikkelaar. Ten aanzien van de participatie van omwonenden, nieuwe bewoners en andere belanghebbenden heeft de BAM getracht dit op de volgende manier in het proces te borgen. Op 2 juni 2009 heeft een eerste kennismaking plaats gevonden tussen BAM en bewoners aan de Achterdijk en Herenstraat in Werkhoven, grenzend aan het Landje van Kemp. Op 3 juni vond een kennismaking plaats met de dorpsraad. In het vervolg hierop zijn alle inwoners van Werkhoven uitgenodigd voor een meedenkavond voor de start van de ontwikkeling op 30 juni 2009.

Tijdens de eerste meedenkavond is aan de mensen gevraagd wat zij vinden van dorpslandelijk wonen, zoals afgesproken tussen de gemeente en BAM. Daaruit kwamen de volgende kenmerken naar voren; traditionele architectuur, laagbouw, informele openbare ruimte, ruime kavels en vooral vraag naar koopwoningen. Tijdens de tweede meedenkavond zijn vier stedenbouwkundige modellen gepresenteerd, gebaseerd op de geformuleerde kenmerken. Voorkeursmodellen waren: De Brink (met toepassing van pleintjes) en Erfstructuur (met een speelse rommelige opzet). De voorkeur ging ook uit naar een watergang aan de Achterdijk en niet aan de kant van de sportvelden; daardoor ontstaat meer ruimte tussen de bestaande woningen aan de Achterdijk en de nieuwe woningen op het Landje van Kemp.

Daarna is een klankbordgroep geformeerd; een groep van ca. 12 personen, bestaande uit aanwonenden, vertegenwoordigers van sport, school en dorpsraad. Met de klankbordgroep is een definitief model gemaakt in drie opeenvolgende sessie eind 2009. Het resultaat is medio februari 2010 gepresenteerd aan de inwoners van Werkhoven.

Medio 2010 was BAM bezig overeenkomsten af te ronden met Kemp en de gemeente, echter bleek uiteindelijk het plan financieel niet haalbaar. In overleg met partijen is het plan aangepast binnen de geformuleerde uitgangspunten. Ook de uitgangspunten zijn besproken, met name het aandeel sociale woningbouw, echter daar werd aan vastgehouden. Deze besprekingen en onderhandelingen hebben een jaar in beslag genomen en uiteindelijk geresulteerd in een aangepast plan, met minder wegen en snippergroen, maar nog wel gebaseerd op de erfstructuur.

Het aangepaste plan is begin 2012 gepresenteerd aan het dorp in de vorm van een presale. Geïnteresseerden konden zich inschrijven. Groot gemis in het plan was het ontbreken van goedkope koopwoningen. De interesse was te laag om het plan in deze vorm en met dit programma door te zetten. Opnieuw volgde een onderhandeling met Kemp en de gemeente. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de uitgangspunten door toevoeging van goedkope koopwoningen en het sluiten van overeenkomsten met Kemp en de gemeente medio 2013. De overeenkomsten zijn gebaseerd op een aangepast plan, dat meer gebaseerd is op het Brink model.

Om een goede woonkwaliteit te realiseren die aansluit bij het dorpslandelijk wonen, is in een brainstormsessie met stedenbouwkundige, landschapsarchitect, architect en andere betrokken partijen bedacht om wonen aan pleintjes toe te voegen. Een veilige en besloten woonomgeving, waar kinderen kunnen spelen en burens elkaar ontmoeten.

Het plan past nog steeds in het dorpse en landelijke karakter van Werkhoven. Het plan kent een gevarieerd woningbouwprogramma. In het stedenbouwkundig plan is geprobeerd aan te sluiten op de woningbouw aan de andere kant van de Achterdijk, door vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen aan de Achterdijk te situeren.

- b. *Er is geen sprake van een verbreding van de Achterdijk in verband met de toekomstige woningbouw op het landje van Kemp. Dit deel van de inspraakreactie is waarschijnlijk gebaseerd op een misverstand. De vragen in de inspraakreactie die samenhangen met de veronderstelde verbreding behoeven dan ook geen antwoord.*

Landbouwverkeer op de Achterdijk in Werkhoven is onvermijdelijk omdat er langs de provinciale weg N229 ter hoogte van Werkhoven geen parallelweg ligt. De Achterdijk functioneert hier als zodanig. De zorg van de bewoners langs de Achterdijk is begrijpelijk, maar de gemeente kan dat grote verkeer niet weren. De provincie wil het landbouwverkeer niet op de hoofdrijbaan van de N299 toelaten. Vanuit verkeersveiligheid is dit begrijpelijk, want het langzame landbouwverkeer zou op de N229 tot veel (overigens verboden) inhaalgedrag leiden, met alle verkeersveiligheidsrisico's van dien. Voor dit moment is de situatie helaas niet oplosbaar.

De woningbouw op het landje van Kemp zal leiden tot meer verkeersbewegingen. Meer verkeer betekent niet per definitie dat er harder gereden gaat worden, soms integendeel. Het verwachte aantal extra verkeersbewegingen is op zichzelf redelijk en gebaseerd op richtlijnen uit de praktijk. De huidige intensiteiten liggen rond de 1.500 motorvoertuigen per etmaal. Dit is afgeleid uit metingen uit 2013 op de aangrenzende wegvakken van de Achterdijk buiten de bebouwde kom en de Hollendewagenweg. Met de nieuwbouw op het landje van Kemp zou dat circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal worden. Op grond van verkeerskundige richtlijnen is dat met de huidige inrichting van de Achterdijk nog verantwoord.

In het plan is een directe verbinding voor langzaam verkeer tussen het dorp en MFA Het Kwartier opgenomen, in de vorm van een fietspad/voetpad in het verlengde van de straat Paradijs. Bij de kruising met de Achterdijk wordt deze verhoogd aangelegd. De fietsers krijgen voorrang vanuit de Paradijs naar de MFA en vice versa. Deze maatregel verhoogt de verkeersveiligheid voor de fietsers maar heeft tevens een snelheidsremmende werking op de Achterdijk en is daarmee positief voor de verkeersveiligheid op de Achterdijk.

- c. *Door een extern bureau is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de toekomstige woningbouw landje van Kemp op het bestaande rioolstelsel in Werkhoven. In het onderzoek is ook rekening gehouden met andere nieuwbouwlocaties in Werkhoven. Op de locatie landje van Kemp wordt een gescheiden rioolsysteem aangelegd. Dit betekent dat het regenwater niet naar het riool in Werkhoven wordt afgevoerd, maar naar het oppervlaktewater. Daarvoor wordt extra waterberging gerealiseerd langs de Achterdijk. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel van Werkhoven. Het onderzoek wijst uit dat de uitbreiding van de riolering ter plaatse van het landje van Kemp geen invloed heeft op het functioneren van de riolering in de directe woonomgeving.*
- d. *Bijna alle inspraakreacties gaan geheel of gedeeltelijk over de waterhuishouding in Werkhoven. De grondwaterproblematiek, het waterpeil en daarmee samenhangend de al vele jaren bestaande wateroverlast worden vaak genoemd. Insprekers willen weten wat de gevolgen zijn van de geplande woningbouw op het landje van Kemp voor het (grond)waterpeil in Werkhoven. Aangegeven is dat de huidige problemen opgelost dienen te worden en dat er geen nieuwe problemen mogen ontstaan als gevolg van de woningbouw op het landje van Kemp. De gemeente heeft haar reactie op het onderdeel 'waterhuishouding' gebundeld en opgenomen in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota. U wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 3. Daar vindt u het antwoord van de gemeente op uw inspraakreactie, voor wat betreft het onderdeel waterhuishouding.*
- e. *Het peil van de begane grond van de nieuwe woningen ten zuiden van de geplande langzaam verkeersweg in het plan (in het verlengde van de Paradijs) is 3.55 m +NAP. Ten noorden van*

deze langzaam verkeersweg is het peil van de woningen 3.45m+ NAP. Het peil van de bestaande woningen aan de Achterdijk varieert nogal: van circa 3.34m+ NAP tot 3.64m+ NAP. Het peil van de nieuwe woningen is dus vergelijkbaar met het peil van de bestaande woningen aan de Achterdijk. De nieuwe woningen komen niet hoger te liggen.

- f. Om na te gaan of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningbouw op het land van Kemp, zijn aanvullende onderzoeken verricht op o.a. het gebied van licht, geluid en industrielawaai. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn als volgt:

Licht

Er is onderzoek verricht naar de kans op lichthinder voor bewoners van de nieuw te bouwen woningen door de aanwezige lichtinstallaties op het trainingsveld van de voetbalvereniging en van de tennisvereniging. Uit het onderzoek blijkt dat op 10 meter van de grens van het plan ruim wordt voldaan aan de grenswaarde voor de lichtsterkte. De huidige verlichting langs de tennisvelden geeft dus geen overlast voor de woningbouw op het landje van Kemp. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat mogelijke toekomstige verlichting rond het hoofdveld eveneens geen lichtoverlast zal geven voor de woningbouw op het landje van Kemp.

Geluid sportpark / MFA

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de geplande woningen veroorzaakt door de aanwezige MFA en het sportcomplex "Hoog Weerdenburg".

MFA

De geluidsbijdragen veroorzaakt door de verschillende activiteiten zijn nader onderzocht. Het betreft de activiteiten bij de scholen, de buitenschoolse opvang, de peuteropvang, de sporthal en de jeugdvereniging. Uit het onderzoek blijkt dat deze activiteiten geen overschrijding geven van de gestelde richtwaarden.

Tennisvereniging Aurora

Het tennissen in de avonduren leidt tot te hoge geluidswaarde in de avonduren. Om het geluid in de avonduren op de gevels van de woningen te beperken is een geluidsscherm nodig. Dit scherm met een hoogte van 2,5 meter, wordt langs het bestaande tegelpad geplaatst dat langs de tennisbanen loopt. Het scherm komt over de volle lengte van de tennisvelden, vanaf het houten schuurtje tot aan het eind van het 4^e veld. Het scherm komt op grond die in eigendom is van de gemeente. Met de gemeente worden dan ook afspraken gemaakt over eigendom, beheer en onderhoud.

Daarnaast worden bij de nieuw te bouwen woningen in de gevels -daar waar nodig- geluidswerende voorzieningen opgenomen, zodat het geluidsniveau binnen ruim aan de normen voldoet.

Muziekgeluid vanuit de kantine van de tennis kan overlast veroorzaken. Gezien het huidige gebruik en omdat op de deur een deurdranger aanwezig is, zijn geen aanvullende voorzieningen nodig.

Voetbalvereniging Aurora

Het geluid veroorzaakt door trainingsactiviteiten en het spelen van wedstrijden op de reguliere wedstrijddagen blijft binnen de gestelde richtwaarden. De woningbouw vormt ook geen belemmering om in de toekomst eventueel kunstgras en verlichting aan te brengen op het hoofdveld.

Muziekgeluid vanuit de kantine van de voetbalvereniging kan bij het openstaan van de deuren overlast veroorzaken in de avond en nachtperiode. Hierdoor zijn aanvullende maatregelen nodig.

Er zijn twee mogelijkheden:

1. Het aanbrengen van een scherm op de rand van het terras, langs de gehele lengte van het hoofdveld. De hoogte van het scherm dient 3 meter hoog te zijn voor het deel evenwijdig aan de kantine en 3,5 meter hoog voor het gedeelte van het terras aan de zijde van de geplande woningen.

2. Zoveel mogelijk de deuren van de kantine gesloten houden in de avond en nachtperiode wanneer de muziek aanstaat. Om dit gedrag te borgen en stimuleren worden deurdrangers geplaatst op de deuren, waardoor de deuren vanzelf sluiten. Beide mogelijkheden zijn met enkele bestuursleden besproken en worden voorgelegd aan het voltallige bestuur van de vereniging. Hierover is nog geen besluit genomen.

Toernooien en feestelijkheden sportverenigingen

De situatie dat in de avonduren toernooien gespeeld worden en feesten worden georganiseerd blijft binnen de norm van 12 keer per jaar. Hiervoor zijn dan ook geen maatregelen nodig.

Voorlichting toekomstige bewoners

Mensen kopen of huren vrijwillig een woning op het Landje van Kemp dat gelegen is naast een sportpark en de MFA. Kopers en huurders zullen erop worden gewezen dat zij daar enige geluidsoverlast van kunnen ondervinden. BAM zal daarnaast kopers in de verkoopbrochure (van de betreffende woningen) erop wijzen dat de geluidwaarden op de gevel hoger uitkomen dan de richtwaarden. Potentiële nieuwe huurders en kopers kunnen dit meenemen in hun afweging om te gaan kopen of huren. Overigens voldoet het geluidniveau binnen in ruime mate.

Industrielawaai De Vor Brandes

Er is nader onderzoek gedaan naar geluid afkomstig van het bedrijf De Vor Brandes. Uit het onderzoek blijkt dat de Vor Brandes door de bouw van de woningen niet wordt beperkt in haar "geluidsrecht". Het plan belemmert het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering.

De diverse onderzoeksrapporten worden als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

- g. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Het aantal parkeerplaatsen is daarmee in principe voldoende; het risico op elders parkeren is natuurlijk niet uitgesloten. In de parkeernormen is echter wel degelijk rekening gehouden met de ervaring dat garages steeds minder vaak benut worden voor het parkeren van de auto. Dit geldt overigens ook voor een oprit bij een woning. Zo heeft een woning met garage en oprit in theorie 2 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen erf. In de parkeernorm wordt echter gerekend met 1 parkeerplaats. Het opnemen van een restrictie via publiekrechtelijke of privaatrechtelijke weg over het gebruik van de garage bij een woning is niet wenselijk en bovendien lastig te handhaven.
- h. Het is gebruikelijk dat in opdracht van de ontwikkelaar, vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden, een bouwkundige opname wordt uitgevoerd in de directe omgeving van het bouwterrein. De ontwikkelaar bepaalt hoe groot het risicogebied is en welke woningen hier binnen vallen. De gemeente speelt hierin geen rol en is ook niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De route van het bouwverkeer wordt in overleg met de gemeente bepaald. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de verkeersveiligheid in Werkhoven in het algemeen en die van Het Kwartier in het bijzonder.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder d. en f. leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast op basis van de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken. Daarnaast worden de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot licht, geluid en industrielawaai verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Het deel van de inspraakreactie onder a, b, c, e, g. en h. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 15: Dorpsraad Werkhoven

Reactie

- a. Allereerst geeft de dorpsraad aan het te betreuren dat de voorstellen van de klankbordgroep grotendeels terzijde zijn geschoven en er uiteindelijk een naar onze mening voor Werkhoven minder optimaal plan wordt voorgesteld. De leden van de klankbordgroep zijn pas via het voorontwerp geïnformeerd over de afwijkingen. Het zo goed begonnen proces van betrokkenheid en inspraak loopt daarmee uit op een grote teleurstelling. Dit zal de animo om aan inspraakprocedures deel te nemen niet vergroten en draagt niet bij aan de geloofwaardigheid van de gemeente in dezen.
- b. Zoals bekend is er op verschillende plaatsen in Werkhoven sprake van een hoge grondwaterstand. Voor de wijk Pelikaan is deze nader in kaart gebracht door de Grontmij. Er is bij veel inwoners van Werkhoven onduidelijkheid over de effecten van bebouwing op het landje van Kemp op de grondwaterstand in met name de wijk Pelikaan. Bovendien is er onduidelijkheid over het peilbesluit en de bijbehorende waterhoogten in het gebied Weerdenburgselaan en het landje van Kemp. Deze onduidelijkheden zorgen voor onzekerheid en ongerustheid. De dorpsraad is op de hoogte van en betrokken bij het onderzoek dat door de Grontmij in opdracht van het waterschap wordt uitgevoerd naar deze waterproblematiek. De dorpsraad vindt dat op grond van dit onderzoek zeker moet worden gesteld dat uitvoering van het plan tot bebouwing van het landje van Kemp geen of ten minste een gunstig effect heeft op de grondwaterstanden in de bebouwde kom van Werkhoven. De dorpsraad hecht eraan dat de resultaten van dit onderzoek in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.
- c. In het voorontwerpbestemmingsplan is nog niets vastgelegd over de hoogte van het maaiveld. De dorpsraad gaat er vanuit dat het ontwerpbestemmingsplan ook op dit punt duidelijkheid zal bieden. Een maaiveldhoogte gelijk aan het straatniveau van de Achterdijk (en de sportvelden) lijkt passend. Lokale ophoging van het maaiveld, zoals is gebeurd bij de MFA, is ongewenst.
- d. Ook de verkeerssituatie op de Achterdijk blijft de aandacht vragen, zeker gezien de aanwezigheid van het Kwartier. De veiligheid van de kinderen verdient blijvend de hoogste prioriteit. Het is daarbij van belang dat -afgezien van het verkeer afkomstig van het landje van Kemp- de verkeersstromen niet toe zullen nemen. Verbreding van de Achterdijk ligt dan ook zeker niet in de rede. Sluipverkeer naar het Oostromdijkje richting A27 en Utrecht moet worden tegengegaan.
- e. Als laatste punt wil de dorpsraad de sportvelden noemen. Het kan naar zijn mening niet zo zijn dat als gevolg van bebouwing op het landje van Kemp de sportverenigingen belemmerd worden in hun activiteiten zoals die afgelopen jaren hebben plaatsgevonden. Het is dan ook van belang dat door de gemeente goed overleg wordt gevoerd met deze verenigingen en dat de resultaten van dit overleg worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord gemeente

- a. *De BAM is al een aantal jaren betrokken bij de planontwikkeling en treedt nu op als projectontwikkelaar. Ten aanzien van de participatie van omwonenden, nieuwe bewoners en andere belanghebbenden heeft de BAM getracht dit op de volgende manier in het proces te borgen. Daarbij wordt opgemerkt dat niet op ieder moment in het proces afstemming met alle partijen heeft plaatsgevonden, vanwege uiteenlopende redenen. Op 2 juni 2009 heeft een eerste kennismaking plaats gevonden tussen BAM en bewoners aan de Achterdijk en Herenstraat in Werkhoven, grenzend aan het Landje van Kemp. Op 3 juni vond een kennismaking plaats met de dorpsraad. In het vervolg hierop zijn alle inwoners van Werkhoven uitgenodigd voor een meedenkavond voor de start van de ontwikkeling op 30 juni 2009.*

Tijdens de eerste meedenkavond is aan de mensen gevraagd wat zij vinden van dorpslandelijk wonen, zoals afgesproken tussen de gemeente en BAM. Daaruit kwamen de volgende kenmerken naar voren; traditionele architectuur, laagbouw, informele openbare ruimte, ruime kavels en vooral vraag naar koopwoningen. Tijdens de tweede meedenkavond zijn vier stedenbouwkundige modellen gepresenteerd, gebaseerd op de geformuleerde kenmerken. Voorkeursmodellen waren: De Brink (met toepassing van pleintjes) en Erfstructuur (met een speelse rommelige opzet). De voorkeur ging ook uit naar een watergang aan de Achterdijk en niet aan de kant van de sportvel-

den; daardoor ontstaat meer ruimte tussen de bestaande woningen aan de Achterdijk en de nieuwe woningen op het Landje van Kemp.

Daarna is een klankbordgroep geformeerd; een groep van ca. 12 personen, bestaande uit aanwonenden, vertegenwoordigers van sport, school en dorpsraad. Met de klankbordgroep is een definitief model gemaakt in drie opeenvolgende sessie eind 2009. Het resultaat is medio februari 2010 gepresenteerd aan de inwoners van Werkhoven.

Medio 2010 was BAM bezig overeenkomsten af te ronden met Kemp en de gemeente, echter bleek uiteindelijk het plan financieel niet haalbaar. In overleg met partijen is het plan aangepast binnen de geformuleerde uitgangspunten. Ook de uitgangspunten zijn besproken, met name het aandeel sociale woningbouw, echter daar werd aan vastgehouden. Deze besprekingen en onderhandelingen hebben een jaar in beslag genomen en uiteindelijk geresulteerd in een aangepast plan, met minder wegen en snippergroen, maar nog wel gebaseerd op de erfstructuur.

.Het aangepaste plan is begin 2012 gepresenteerd aan het dorp in de vorm van een presale. Geïnteresseerden konden zich inschrijven. Groot gemis in het plan was het ontbreken van goedkope koopwoningen. De interesse was te laag om het plan in deze vorm en met dit programma door te zetten. Opnieuw volgde een onderhandeling met Kemp en de gemeente. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de uitgangspunten door toevoeging van goedkope koopwoningen en het sluiten van overeenkomsten met Kemp en de gemeente medio 2013. De overeenkomsten zijn gebaseerd op een aangepast plan, dat meer gebaseerd is op het Brink model.

Om een goede woonkwaliteit te realiseren die aansluit bij het dorpslandelijk wonen, is in een brainstormsessie met stedenbouwkundige, landschapsarchitect, architect en andere betrokken partijen bedacht om wonen aan pleintjes toe te voegen. Een veilige en besloten woonomgeving, waar kinderen kunnen spelen en burens elkaar ontmoeten.

Het plan past nog steeds in het dorpse en landelijke karakter van Werkhoven. Het plan kent een gevarieerd woningbouwprogramma. In het stedenbouwkundig plan is geprobeerd aan te sluiten op de woningbouw aan de andere kant van de Achterdijk, door vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen aan de Achterdijk te situeren.

- b. Bijna alle inspraakreacties gaan geheel of gedeeltelijk over de waterhuishouding in Werkhoven. De grondwaterproblematiek, het waterpeil en daarmee samenhangend de al vele jaren bestaande wateroverlast worden vaak genoemd. Insprekers willen weten wat de gevolgen zijn van de geplande woningbouw op het landje van Kemp voor het (grond)waterpeil in Werkhoven. Aangegeven is dat de huidige problemen opgelost dienen te worden en dat er geen nieuwe problemen mogen ontstaan als gevolg van de woningbouw op het landje van Kemp.
De gemeente heeft haar reactie op het onderdeel 'waterhuishouding' gebundeld en opgenomen in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota. U wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 3. Daar vindt u het antwoord van de gemeente op uw inspraakreactie, voor wat betreft het onderdeel waterhuishouding.
- c. Het peil van de begane grond van de nieuwe woningen ten zuiden van de geplande langzaam verkeersweg in het plan (in het verlengde van de Paradijs) is 3.55 m +NAP. Ten noorden van deze langzaam verkeersweg is het peil van de woningen 3.45m+ NAP. Het peil van de bestaande woningen aan de Achterdijk varieert nogal: van circa 3.34m+ NAP tot 3.64m+ NAP. Het peil van de nieuwe woningen is dus vergelijkbaar met het peil van de bestaande woningen aan de Achterdijk. De nieuwe woningen komen niet hoger te liggen.
De MFA ligt ten opzichte van de nieuwe woningen wel een stuk hoger, namelijk op 4.50m + NAP.
- d. Er is geen sprake van een verbreding van de Achterdijk in verband met de toekomstige woningbouw op het landje van Kemp. In het plan is een directe verbinding voor langzaam verkeer tussen het dorp en MFA Het Kwartier opgenomen, in de vorm van een fietspad/voetpad in het verlengde van de straat Paradijs. Bij de kruising met de Achterdijk wordt deze verhoogd aangelegd. Deze snelheidsremmende maatregel is positief voor de verkeersveiligheid.

De route van het bouwverkeer wordt in overleg met de gemeente bepaald. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de verkeersveiligheid in Werkhoven in het algemeen en die van Het Kwartier in het bijzonder.

- e. *Om na te gaan of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningbouw op het land van Kemp, zijn aanvullende onderzoeken verricht op o.a. het gebied van licht en geluid dat afkomstig is van de sportvelden. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn als volgt:*

Licht

Er is onderzoek verricht naar de kans op lichthinder voor bewoners van de nieuw te bouwen woningen door de aanwezige lichtinstallaties op het trainingsveld van de voetbalvereniging en van de tennisvereniging. Uit het onderzoek blijkt dat op 10 meter van de grens van het plan ruim wordt voldaan aan de grenswaarde voor de lichtsterkte. De huidige verlichting langs de tennisvelden geeft dus geen overlast voor de woningbouw op het landje van Kemp. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat mogelijke toekomstige verlichting rond het hoofdveld eveneens geen lichtoverlast zal geven voor de woningbouw op het landje van Kemp.

Geluid sportpark / MFA

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de geplande woningen veroorzaakt door de aanwezige MFA en het sportcomplex "Hoog Weerdenburg".

MFA

De geluidsbijdragen veroorzaakt door de verschillende activiteiten zijn nader onderzocht. Het betreft de activiteiten bij de scholen, de buitenschoolse opvang, de peuteropvang, de sporthal en de jeugdvereniging. Uit het onderzoek blijkt dat deze activiteiten geen overschrijding geven van de gestelde richtwaarden.

Tennisvereniging Aurora

Het tennissen in de avonduren leidt tot te hoge geluidswaarde in de avonduren. Om het geluid in de avonduren op de gevels van de woningen te beperken is een geluidsscherm nodig. Dit scherm met een hoogte van 2,5 meter, wordt langs het bestaande tegelpad geplaatst dat langs de tennisbanen loopt. Het scherm komt over de volle lengte van de tennisvelden, vanaf het houten schuurtje tot aan het eind van het 4^e veld. Het scherm komt op grond die in eigendom is van de gemeente. Met de gemeente worden dan ook afspraken gemaakt over eigendom, beheer en onderhoud.

Daarnaast worden bij de nieuw te bouwen woningen in de gevels -daar waar nodig- geluidswerende voorzieningen opgenomen, zodat het geluidsniveau binnen ruim aan de normen voldoet.

Muziekgeluid vanuit de kantine van de tennis kan overlast veroorzaken. Gezien het huidige gebruik en omdat op de deur een deurdranger aanwezig is, zijn geen aanvullende voorzieningen nodig.

Voetbalvereniging Aurora

Het geluid veroorzaakt door trainingsactiviteiten en het spelen van wedstrijden op de reguliere wedstrijddagen blijft binnen de gestelde richtwaarden. De woningbouw vormt ook geen belemmering om in de toekomst eventueel kunstgras en verlichting aan te brengen op het hoofdveld.

Muziekgeluid vanuit de kantine van de voetbalvereniging kan bij het openstaan van de deuren overlast veroorzaken in de avond en nachtperiode. Hierdoor zijn aanvullende maatregelen nodig.

Er zijn twee mogelijkheden:

1. *Het aanbrengen van een scherm op de rand van het terras, langs de gehele lengte van het hoofdveld. De hoogte van het scherm dient 3 meter hoog te zijn voor het deel evenwijdig aan de kantine en 3,5 meter hoog voor het gedeelte van het terras aan de zijde van de geplande woningen.*

2. *Zoveel mogelijk de deuren van de kantine gesloten houden in de avond en nachtperiode wanneer de muziek aanstaat. Om dit gedrag te borgen en stimuleren worden deurdrangers geplaatst op de deuren, waardoor de deuren vanzelf sluiten. Beide mogelijkheden zijn met enkele bestuursleden besproken en worden voorgelegd aan het voltallige bestuur van de vereniging. Hierover is nog geen besluit genomen.*

Toernooien en feestelijkheden sportverenigingen

De situatie dat in de avonduren toernooien gespeeld worden en feesten worden georganiseerd blijft binnen de norm van 12 keer per jaar. Hiervoor zijn dan ook geen maatregelen nodig.

Voorlichting toekomstige bewoners

Mensen kopen of huren vrijwillig een woning op het Landje van Kemp dat gelegen is naast een sportpark en de MFA. Kopers en huurders zullen erop worden gewezen dat zij daar enige geluidsoverlast van kunnen ondervinden. BAM zal daarnaast kopers in de verkoopbrochure (van de betreffende woningen) erop wijzen dat de geluidwaarden op de gevel hoger uitkomen dan de richtwaarden. Potentiële nieuwe huurders en kopers kunnen dit meenemen in hun afweging om te gaan kopen of huren. Overigens voldoet het geluidniveau binnen in ruime mate.

De diverse onderzoeksrapporten worden als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Conclusie

Het deel van de inspraakreactie onder b. en e. leidt tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast op basis van de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken.

Daarnaast worden de uitkomsten van de onderzoeken met betrekking tot licht en geluid verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Het deel van de inspraakreactie onder a, c. en d. leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 16: Herenstraat 68 te Werkhoven

Reactie

Inspreker woont sinds 1984 aan de Herenstraat 68 te Werkhoven, eerst met ouders en later met het eigen gezin. Sinds 1984 is er sprake van overlast door water in de kelder en kruipruimte. Met regenbuien is de keldervloer helemaal nat. Het water stond eerst 2 tot 3 cm hoog. Dit is door de jaren heen erger geworden. Het water staat centimeters hoog waardoor er iedere dag gedweild moet worden om rotting door vocht te beperken. Dit is een fysiek zware klus. Bij de inspraakreactie is een foto gevoegd van wateroverlast in juni 2009. Bij hevige regenbuien lijkt het op het erf en in de tuin van inspreker wel een zwembad. Een gedeelte van de woonruimte kan dus niet volledig gebruikt worden en in de rest van de woning is een verhoogd vochtpercentage. De keldertrap heeft te lijden onder het water en vocht en de plassen op het erf gevel veel ongemak.

Inspreker verzoekt om een gedegen, onafhankelijk onderzoek naar de oorzaak van de jarenlange overlast waarbij het totale gebied van Werkhoven wordt gemeten. Inspreker vermoedt dat de drainageleiding in de buurt niet meer werkt omdat deze niet onderhouden is. Tevens is het zeer aannemelijk dat het grondwaterpeil niet conform het peilbesluit gehandhaafd wordt.

Inspreker dringt aan op een heroverweging van de grondwaterstand in samenwerking met het waterschap, zodat de uitvoering van het watergebiedsplan geen knelpunten oplevert voor de waterhuishouding in Werkhoven nu en in de toekomst.

Verwacht wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast zodat het watersysteem in Werkhoven goed geregeld is bij woninguitbreiding.

Tot slot houdt inspreker de gemeente aansprakelijk voor de inmiddels geleden schade en nog te lijden schade vanwege grond- en/of hemelwateroverlast.

Antwoord gemeente

Bijna alle inspraakreacties gaan geheel of gedeeltelijk over de waterhuishouding in Werkhoven. De grondwaterproblematiek, het waterpeil en daarmee samenhangend de al vele jaren bestaande wateroverlast worden vaak genoemd. Insprekers willen weten wat de gevolgen zijn van de geplande woningbouw op het landje van Kemp voor het (grond)waterpeil in Werkhoven. Aangegeven is dat de huidige problemen opgelost dienen te worden en dat er geen nieuwe problemen mogen ontstaan als gevolg van de woningbouw op het landje van Kemp.

De gemeente heeft haar reactie op het onderdeel 'waterhuishouding' gebundeld en opgenomen in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota. U wordt daarom verwezen naar hoofdstuk 3. Daar vindt u het antwoord van de gemeente op uw inspraakreactie, voor wat betreft het onderdeel waterhuishouding.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast op basis van de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken.

3. Reactie van de gemeente Bunnik op het onderdeel 'waterhuishouding'.

Inleiding

In bepaalde delen van Werkhoven is sprake van grondwateroverlast. In de inspraakreacties geven bewoners aan dat de woningbouw op het Land van Kemp niet mag leiden tot een toename van de grondwateroverlast op hun percelen.

De gemeente en het hoogheemraadschap (HDSR) kennen deze problematiek. Onder een groot deel van Werkhoven ligt een zwaar kleipakket. Dit heeft als gevolg dat neerslag slecht naar diepere grondlagen wegvloeit met grondwateroverlast als gevolg.

De gemeente en het HDSR hebben de afgelopen maanden overleg gevoerd met de Dorpsraad Werkhoven, de heer Beemer (één van de bewoners die grondwateroverlast ervaart) en de BAM als ontwikkelaar van het Landje van Kemp. Enerzijds over de door bewoners van de omgeving Achterdijk ervaren overlast als gevolg van hoge grondwaterstanden. Anderzijds over de keuze van het oppervlaktewaterpeil in de watergangen rondom het uitbreidingsplan Land van Kemp en de invloed die de keuze heeft op het grondwater in het huidige Werkhoven.

Partijen hebben een gezamenlijk vertrekpunt vastgesteld namelijk, het creëren van een aantrekkelijke nieuwe woonwijk met een adequate waterhuishouding die geen negatieve effecten heeft op de bestaande grondwaterstanden in de bebouwde kom van Werkhoven.

Onderzoek

De afgelopen 2 jaar zijn grondwaterstanden bemeten. Daartoe zijn in overleg een aantal peilbuizen aangebracht die de afgelopen 2 jaar zijn gemonitord. Het doel daarbij was om feitelijk te kunnen vaststellen welke grondwaterpeilen in die periode zijn opgetreden, tevens dienend als referentiekader.

Vervolgens zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd. Het eerste onderzoek ging o.a. in op de mogelijkheden die er in theorie zijn om een eind te maken aan de optredende hoge grondwaterstanden in het westelijk deel van Werkhoven (o.a. omgeving Achterdijk, Plan Nieuwendaal, Plan Pelikaan, gedeelte Herenstraat en een gedeelte van de Achterdijk).

Het tweede onderzoek is gedaan in het kader van de keuze van het oppervlaktewaterpeil rondom het Land van Kemp. Daarin zijn een aantal mogelijke peilscenario's door partijen gekozen die elk aan een aantal criteria zijn getoetst. Een belangrijk toetscriterium daarbij was het mogelijke effect van dat scenario op de grondwaterstanden van het betreffende deel van de huidige bebouwde kom van Werkhoven.

Keuze oppervlaktewaterpeil en vervolgacties Land van Kemp

Zowel het HDSR, de gemeente, de dorpsraad Werkhoven, de heer Beemer en de BAM hebben kennis genomen van het Onderzoek Oppervlaktescenario's Werkhoven van de Grontmij waarbij de effecten van de verschillende 5 scenario's op de grondwaterstanden in Werkhoven (bestaand) zijn doorgerekend. Ook zijn de effecten van die scenario's op een aantal ander parameters gekwantificeerd. Op basis van de weging van alle effecten komen de partijen tot de keuze voor scenario 3 met een vast oppervlaktewaterpeil van **2.00+ NAP** (zomer- en winterpeil). Dit peil geldt ook voor de watergang rond de sportvelden en voor de watergang langs de Weerdenburgselaan.

Het oppervlaktewaterpeil in scenario 3 heeft geen negatieve gevolgen voor de grondwaterstanden in het bestaande Werkhoven.

Uitwerking plan

De keuze voor scenario 3 voor het peil in de watergangen rondom het plan is uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de waterhuishouding in het plan Land van Kemp. Het HDSR toetst dit plan via de zogenaamde Watertoets. Daarbij speelt de benodigde waterberging als gevolg van de toename van het verhard oppervlak een belangrijke rol.

Het peil van de begane grond van de nieuwe woningen ten zuiden van de geplande langzaam verkeersweg in het plan (in het verlengde van de Paradijs) is 3.55 m +NAP. Ten noorden van deze langzaam verkeersweg is het peil van de woningen 3.45m+ NAP. Het peil van de bestaande woningen aan de Achterdijk varieert nogal: van circa 3.34m+ NAP tot 3.64m+ NAP. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor de woningen wordt de hoogte van het peil vastgelegd.

Peilbesluit

Het oppervlaktewaterpeil in de watergangen wordt niet juridisch vastgelegd in een bestemmingsplan, maar in een peilbesluit dat wordt vastgesteld door het hoogheemraadschap. Dit betreft een openbare procedure met mogelijkheden tot bezwaar en beroep.

Monitoring

Daarbij wordt aangetekend dat monitoring van de grondwaterstanden, waarbij ook particuliere meetgegevens worden betrokken, de komende jaren relevant is en blijft. Daarom wordt de monitoring van de grondwaterstanden tot minimaal een jaar na het opleveren van het plan voortgezet incl. de uitbreiding van 1 peilbuis t.p.v. huisnummer 101. Partijen spreken de intentie naar elkaar uit om eventuele negatieve gevolgen, als die zich aantoonbaar als gevolg van de realisering van het bouwplan zullen voordoen, ook te compenseren respectievelijk tegen te gaan. Bijvoorbeeld door aanvullende, doelmatige maatregelen indien de praktijk toch anders uitwijst dan wat op basis van de studie is geconcludeerd. Die maatregelen zullen in overleg nader worden bepaald.

Vervolg grondwateroverlast

Met een keuze van een oppervlaktewaterpeil in de watergangen rondom het Land van Kemp wordt de bestaande grondwaterproblematiek niet opgelost. HDSR, de Dorpsraad Werkhoven, de heer Bemer en de gemeente spreken daarom af om na de zomerperiode 2014 verder te praten over de bestaande grondwaterproblemen in Werkhoven en over mogelijke oplossingsrichtingen. Dit traject heeft geen relatie met de bestemmingsplanprocedure.

4. Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan Land van Kemp aan de onderstaande overlegpartners toegestuurd. In totaal hebben zes overlegpartners gereageerd. Deze zijn vetgedrukt in onderstaande lijst.

1. **Provincie Utrecht (afd. gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling)**
2. Bestuur Regio Utrecht
3. **Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**
4. Vitens
5. **N.V. Nederlands Gasunie, district West**
6. Stedin
7. **Veiligheidsregio Utrecht**
8. **Woonadviescommissie VAC Bunnik**
9. Gemeente Wijk bij Duurstede
10. **Gemeente Houten**
11. Welstand en Monumenten Midden Nederland

Onderstaand zijn de reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1. Provincie Utrecht (afd. gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling)

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Reactie

In 2013 en de jaren ervoor heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over de ruimtelijke ontwikkeling van het Land van Kemp. Op 13 januari 2014 heeft een vooroverleg plaatsgevonden tussen het waterschap en de gemeente over het bestemmingsplan. Naar aanleiding van dit vooroverleg is een afsprakennotitie gemaakt met daarin afspraken om de toekomstige waterhuishouding in het plangebied uit te werken. *Zie bijlage 2 voor de afsprakennotitie.* Het waterschap kan op dit moment nog geen definitief wateradvies geven over het bestemmingsplan. De ruimtelijke gevolgen van de toekomstige waterhuishouding zijn nog niet goed genoeg in beeld. Het waterschap verwacht dat de afsprakennotitie goede handvaten biedt om het bestemmingsplan aan te passen. Pas als alle wateraspecten goed uitgezocht zijn, kan een definitief wateradvies worden gegeven.

In het kort zijn de belangrijkste verbeterpunten:

- In de huidige versie van het bestemmingsplan is de waterhuishouding nog onvoldoende uitgewerkt. Door de gemeente is toegezegd dat de waterhuishouding in een nieuwe versie beter wordt uitgewerkt
- Binnen het plan is nu nog onvoldoende ruimte voor waterberging. De gemeente en initiatiefnemers gaan op zoek naar locatie(s) om meer waterberging te realiseren.
- Er lopen nog 2 gebiedsprocessen met betrekking tot wat de waterhuishoudkundige effecten (grond- en oppervlaktewater) van het plan op de omgeving zijn. Deze processen zijn nog lopende. De resultaten kunnen ruimtelijke effecten hebben en zijn nog niet in het bestemmingsplan beschreven.

Antwoord gemeente

In hoofdstuk 3 is de reactie van de gemeente Bunnik op het onderdeel waterhuishouding opgenomen. Daarnaast wordt waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan aangepast op basis van

de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap ten behoeve van een definitief wateradvies.

3. N.V. Nederlandse Gasunie, district West

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Antwoord gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Veiligheidsregio Utrecht

Reactie

- a. De Veiligheidsregio Utrecht stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Er is dan ook geen aanleiding om te adviseren over het nemen van eventuele aanvullende maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid of de voorbereiding op de rampenbestrijding.
- b. Geadviseerd wordt om het voorontwerp van het stedenbouwkundig plan m.b.t. de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning, te laten toetsen door de afdeling preventie van het VRU-district Binnensicht-Lekstroom.

Antwoord gemeente

- a. *Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*
- b. *Bij de beoordeling van het plan voor de openbare ruimte zal de gemeente Bunnik advies vragen bij de afdeling preventie van het VRU.*

5. Woonadviescommissie VAC Bunnik

Reactie

In november 2013 hebben wij het stedenbouwkundige plan van het Land van Kemp beoordeeld en daarover advies uitgebracht. Dat stedenbouwkundige plan was vrijwel identiek aan het beeldkwaliteitplan, bijlage 5 van het Bijlagenboek bij dit voorontwerpbestemmingsplan.

Op dat uitgebrachte VAC advies is door de gemeente Bunnik en projectontwikkelaar BAM positief gereageerd, daar waar mogelijk wordt dat VAC advies opgevolgd.

De VAC acht het daarom niet nodig die bevindingen op het stedenbouwkundige plan, zijnde het beeldkwaliteitplan in het Voorontwerpbestemmingsplan, te herhalen en meldt hierbij alleen nog een vijftal aanvullende bevindingen.

a. Onderdeel 4.12 Verkeer

Een derde paragraaf toevoegen met het kopje **Verkeersveiligheid**. De volgende tekst zou daartoe als voorbeeld kunnen dienen:

Zoals hierboven is aangegeven is de Achterdijk een doorgaande route waarop na voltooiing van de woningbouw op het land van Kemp, twee ontsluitingswegen, acht individuele opritten en een fietspad

in het verlengde van Paradijs uitkomen. Om het invoegen en oversteken van de Achterdijk veilig te laten verlopen is van belang, dat:

- *De maximum snelheid voor de Achterdijk op 30 km/uur blijft gehandhaafd.*
- *Een veilige, mogelijk voorrangskruising, voor overstekende fietsers wordt gecreëerd.*
- *Het uitzicht van autobestuurders op de Achterdijk niet wordt belemmerd, bijvoorbeeld door bomen.*

b. Onderdeel 4.13 Water

In de paragraaf over de 'Algemene principes' wordt aangegeven om de waterkwaliteit en -kwantiteit te borgen volgens het 'standstill-beginsel'. Dit kan alleen als (1) die gegevens, een waterkwaliteitanalyse en waterpeil metingen, nu vastgelegd zijn of worden, (2) eveneens (regelmatig) worden bepaald na voltooiing van de woningbouw op het Land van Kemp en (3) er sturingsmaatregelen in het (nieuwe) watersysteem worden ingebouwd om die oorspronkelijke data te handhaven.

De hierboven genoemde punten (1), (2) en (3) vinden we niet terug in het voorontwerp bestemmingsplan.

- c. *Wij stellen voor om met betrekking tot "water", vooral waterpeil, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hierbij te betrekken en nog eens goed alle consequenties van het nieuwbouwplan door te spreken.*
- d. *In 4.3, de paragraaf over de MFA in de laatste zin het woord "als" toevoegen; Daarnaast zal het gebouw van de multifunctionele accommodatie in de feitelijke situatie werken als een buffer tussen het schoolplein en de woningen.*
- e. *In 4.13, over waterberging, wordt de perceelsgrootte gegeven als 2,4 hectare, in alle andere vermeldingen wordt een grootte van 2,5 hectare genoemd (par. 1.2, 2.2, 4.2 en 4.10).*

Antwoord gemeente

- a. *Het tekstvoorstel wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.*
- b. *In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de waterparagraaf geheel aangepast op basis van de actuele stand van zaken en uitgevoerde onderzoeken.*
- c. *De gemeente heeft haar reactie op het onderdeel 'waterhuishouding' gebundeld en opgenomen in hoofdstuk 3 van deze inspraaknota. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.*
- d. *De voorgestelde redactionele aanpassing wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.*
- e. *In paragraaf 4.13 wordt de genoemde perceelsgrootte aangepast naar 2,5 hectare.*

6. Gemeente Houten

Reactie

Met belangstelling hebben wij het bestemmingsplan gelezen, er zitten voor Houten geen belangen in. Wel wil ik u een suggestie doen. Op pagina 26 staat het volgende: "Bij een erftoegangsweg past een verkeersintensiteit van maximaal 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Ook met de planontwikkeling is sprake van een aanzienlijk lagere verkeersintensiteit." Hier moet worden gespecificeerd wat de aantallen in de huidige situatie zijn en wat het totaal wordt met de toevoeging van de 63 woningen. Er wordt verwacht dat het gaat om een aanzienlijk lagere intensiteit, dit is echter niet onderbouwd. Dit zou kunnen worden verduidelijkt met tellingen die beschikbaar zijn.

Antwoord gemeente

De huidige intensiteiten liggen rond de 1.500 motorvoertuigen per etmaal. Dit is afgeleid uit metingen uit 2013 op de aangrenzende wegvakken van de Achterdijk buiten de bebouwde kom en de Hollendewagenweg. Met de nieuwbouw op het landje van Kemp zou dat circa 2.000 motorvoertuigen per etmaal worden. Op grond van verkeerskundige richtlijnen is dat met de huidige inrichting van de Achterdijk nog verantwoord.

*In het plan is een directe verbinding voor langzaam verkeer tussen het dorp en MFA Het Kwartier opgenomen, in de vorm van een fietspad/voetpad in het verlengde van de straat Paradijs. Bij de kruising met de Achterdijk wordt deze verhoogd aangelegd. Deze snelheidsremmende maatregel is positief voor de verkeersveiligheid.
De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.*