

Nota van Zienswijzen

Ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord'.

Versie: d.d. 14 april 2020

INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan “Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord” heeft vanaf 20 februari 2020 tot en met 2 april 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend door Bewonersbelangen Den Oord (DOBB).

WIJZIGINGEN

De zienswijze heeft tot de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan geleid:

- Aanpassing verloop westgrens plangebied op plankaart.
- Toelichting art: 5.2 en 5.3: aanpassen aanduiding schaal plankaart naar 1:500
- Toelichting art: 2.3.1 figuur 5a “Nieuwe situatie met afstanden tot bestaande bebouwing” toegevoegd.
- Bijlagen, bijlage 4, Aeries-berekening d.d.: 13 november 2019 toegevoegd.
- Begrippen: art 1 begripsomschrijving “erfscheiding” toegevoegd.
- Regels: art 5.2.3a, maximale hoogte lichtmasten wordt 5 meter.
- Regels: art 9.2 vervalt.
- Regels: 6.2.3 hoogte-aanduiding parkeergarage ten opzichte van N.A.P. toegevoegd.
- Regels: 6.2.4.a toegevoegd dat galerijen aan de buitenzijde van de gebouwen niet zijn toegestaan.
- Toelichting: alinea over algemene afwijkingsregels op blz. 32 vervalt.

SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1	
--------------	--

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<i>Plankaart:</i> a. Op de plankaart is ten onrechte het voetpad aan de oostzijde van het speelveld aan de Vlasoord aan het plangebied toegevoegd. b. De schaal van de plankaart/verbeelding is 1:500, dit is in par. 5.2 en 5.3 niet goed vermeld. <i>Toelichting:</i> c. In de toelichting ontbreekt een tekening met de afstanden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing. d. Er is geen expliciet besluit genomen m.b.t. de M.E.R.en er is geen geluidonderzoek gedaan naar de bestaan bebouwing. e. De geluidsituatie wordt alleen voor de nieuwe bebouwing bekeken en niet voor de bestaande bebouwing. f. Uit de toelichting is niet op te maken of het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft in gestemd met het plan. g. De Aeries-berekening ontbreekt en er staat niet aangegeven hoe ver het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied van het plan af ligt.	Het plangebied op de plankaart wordt aangepast. De westelijke grens van het plangebied loopt <i>tot</i> het betreffende voetpad. De grens zal ook op de andere figuren worden aangepast. De plankaart heeft een schaal van 1:500, de vermelding in par.5.2 en 5.3 wordt aangepast. De tekening met de minimale afstanden tussen de nieuwe en de bestaande bebouwing was onderdeel van de afsprakenlijst van 21 januari 2020. In de toelichting wordt daarnaar verwezen. Wij nemen deze afbeelding in de toelichting op. Voor alle initiatieven die onder de drempelwaarden van onderdeel D van het Besluit m.e.r. vallen moet een vorm-vrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Bestemmingsplan Wegwijzer Den Oord valt hier onder. Als het initiatief door anderen dan het bevoegd gezag worden ingediend is het gebruikelijk dat de initiatiefnemer vooraf laat beoordelen of er een m.e.r.-nodig is of dat er een vormvrije m.e.r.volstaat. Als het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Houten) zelf de initiatiefnemer is, dan is een dergelijke aparte aanmelding vooraf niet nodig. Omdat er een maximum snelheid van 30 km/h geldt rond en in het plangebied is een geluidonderzoek niet wettelijk geëist. Dit geldt voor bestaande en nieuwe bebouwing. De wet geluidhinder geeft aan dat geluidhinder niet onderzocht behoeft te worden door middel van een akoestisch onderzoek in een gebied waar een maximale snelheid van 30 km/h geldt. In het gehele plangebied en de omgeving geldt een maximale snelheid van 30 km/h. Daarnaast blijkt uit de beoordeling in het bestemmingsplan dat voor de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dit geldt ook voor de bestaande woningen In haar e-mail bericht van 6 december 2019 heeft het HDSR ingestemd met de waterparagraaf. Het HDSR heeft daarom ook geen zienswijze ingediend. Dit hoeft niet expliciet in de toelichting vermeld te worden. Een deskundig bureau heeft een grove inschatting gemaakt van de mogelijke stikstofdepositie van het plan in de bouw- en gebruiksfasen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is Lingegebied & Diefdijk-Zuid op ca. 11 km afstand. De berekening geeft aan dat de dispositie 0.0 is. De berekening wordt bijgevoegd.

h. Bij de start van de sloop van de school De Wegwijzer had vastgesteld moeten worden of er vleermuizen aanwezig waren. Daar is geen rapport van.	De sloop van de gebouwen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Alleen de huidige situatie moet worden beschouwd. In de huidige situatie zijn er geen vleermuizen meer in het geding. Bij de start van de sloop zijn er geen vleermuizen in de gebouwen aangetroffen.
Regels.	
i. De afgesproken afstandsmaten uit de afsprakenlijst zijn gemeten van gevel tot gevel. Deze wijze van meten zou in 2.1.6. vermeld moeten worden. Erfscheiding is geen gedefinieerd begrip.	De tekening met de afgesproken minimale afstandsmaten tussen bestaande en nieuwe bebouwing wordt opgenomen als afbeelding 5a in de toelichting. Waar en hoe deze maten genomen zijn is daarmee voldoende duidelijk. Ook de wijze van meten is daarmee vastgelegd. De bouwvlakken in de plankaart komen hiermee overeen. Er wordt een begripsbepaling voor erfscheiding toegevoegd.
j. De aangegeven maximale hoogte voor lichtmasten in 5.2.3.a. is 8 meter en dat is niet in overeenstemming met de huidige hoogte van lichtmasten.	Alle wegen in het plan zijn woonstraten die in Houten worden voorzien van een lichtmast van 4.5 tot 5 meter. De maximale hoogte in 5.2.3.a wordt aangepast van 8 naar 5 meter.
k. De hoogte-aanduiding van de parkeergarage in 6.2.3. moet niet t.o.v. maaiveld maar t.o.v. NAP worden vermeld.	De hoogte-aanduiding van de parkeergarage ten opzichte van het maaiveld geeft een goed beeld. De bovenzijde van de vloer die op de parkeergarage ligt mag niet hoger zijn dan maximaal 3.800 + NAP. Dit wordt zo opgenomen in de art. 6.2.3.
l. lid 6.2.4. a kan vervallen aangezien er aan de buitenzijde van de nieuwe gebouwen geen galerijen komen.	Lid 6.2.4.a. heeft ook betrekking op de binnenzijde van de gebouwen en kan daarmee niet vervallen. Er wordt een extra bepaling opgenomen met een verbod op galerijen aan de buitenzijde van de nieuwe gebouwen.
m. 6.3.1.b moet vervallen. Kinderopvang in deze Gebouwen, die bedoeld zijn voor Senioren, is niet van toepassing.	Het toevoegen van een uitzondering op kleinschalige kinderopvang in 6.3.1.b voegt inderdaad niets toe. Deze toevoeging wordt verwijderd.
n. regel 9.2 moet vervallen aangezien er harde afspraken zijn over bouwhoogtes en bouwvolumen.	Het artikel heeft geen betrekking op bouwhoogten maar op bestemmingsgrenzen en bouwvlakken. Ook dit kan vervallen. De regel 9.2 zal worden verwijderd. De tekst over art. 9.2 in de toelichting vervalt ook.