Molenlanden

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Noordeloos, Park Rietveld’

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemmingen ‘Bedrijf' en 'Agrarisch' naar de bestemmingen 'Woongebied', 'Water' en 'Groen' en ‘Tuin’ en ‘Verkeer’. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 45 woningen mogelijk en een park aan de zuidrand.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 7 maart 2023 bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ‘Noordeloos, Park Rietveld’ (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPRietveldNDL-ON01) vanaf 16 maart 2023 voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Leeswijzer

De behandeling van een zienswijzen ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

2. Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	aanpassing
a.	<u>Gebrek aan participatie</u> De indiener geeft aan geen daadwerkelijke participatie te hebben ervaren.	In de beantwoording van inspraakreactie op het voorontwerp is als aangegeven: *'Het totaalplan van Park Rietveld Noordeloos is op 21 april 2022 ter informatie en raadpleging gepresenteerd aan omwonenden. De indieners van de inspraakreactie hebben aangegeven bezwaren te hebben over de situering van de nieuwe woningen nabij de woningen van indieners aan de Singel in Noordeloos. Het gaat met name over de meest westelijk gelegen woning (bouwnummer 45).* *Naast deze presentatie heeft de ontwikkelaar vanaf mei t/m juli 2022 meerdere gesprekken gevoerd, zowel fysiek op locatie als telefonisch en per e-mail met de indieners van de inspraakreactie. Dit heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen aan het plan van d.d. 21 april 2022 dat is gepresenteerd bij de inloopavond:* - *Een openbare groenstrook is opgenomen tussen de bestaande woningen aan de Singel en woning met bouwnummer 45. Deze zal ingevuld worden met onderhoudsarme bomen. Eerder is geprobeerd hier de fruitbomen te laten staan, waarbij de indieners van de inspraakreactie het beheer zouden doen, hier is door hen vanaf gezien.* - *Het bouwvlak van de woning met bouwnummer 45 is circa 5 meter oostelijk opgeschoven. Hierdoor is de afstand tussen de nieuwe woning en de dichtstbijzijnde woning aan de Singel circa 16,5 meter.* Het plan is zodoende aangepast naar aanleiding van participatie.	Deze reactie heeft niet geleid tot verdere aanpassingen van het plan.

b.	<u>De situering van de meest westelijke woning</u> Door gebrek aan participatie te geringe afstand tot de CPO woningen aan de Singel.	Zie ook beantwoording onder a. Het plan is hierop aangepast door participatie. De afstanden zijn vergroot ten opzichte van het oorspronkelijke plan van april 2022.	Deze reactie heeft niet geleid tot verdere aanpassingen van het plan.
c.	<u>De ligging van het wandelgebied</u> Ligging westelijke ingang park loopt pal langs percelen indieners. Indiener stelt voor het pad te verleggen of weg te halen en dient enkele suggesties aan.	Tijdens de participatie heeft de ontwikkelaar met de indieners op locatie gekeken waar het looppad zou kunnen komen te liggen. In het eerste voorstel liep het pad direct langs de sloot. Op verzoek van de indiener is er een rij bomen blijven staan en is het pad zo ver mogelijk van de sloot (en dus verder van de percelen van de indiener) komen te liggen. Indiener heeft verschillende alternatieven ingediend hoe het wandelpad aangepast zou kunnen worden. Eén van de alternatieven is om het wandelpad op te schuiven en direct langs een twee-onder-één kap woning te laten lopen. Dit gaat ten kosten van een parkeerplaats. Dit zou betekenen dat de woningen alsnog ten westen moeten opschuiven en alsnog dichter bij de indiener van de zienswijzen zou komen. De andere opties zijn om de ingang en uitgang dicht bij elkaar te plaatsen waarbij een deel buiten het plangebied zou komen. Deze alternatieven zijn beoordeeld. De conclusie is dat een toegang tot het park via de west- en oostzijde van het plangebied biedt de mogelijkheid tot maken van een ‘ommetje’ en heeft een hogere belevingswaarde van het park dan toegang via één pad of twee naast elkaar gelegen paden.	Deze reactie heeft niet geleid tot verdere aanpassingen van het plan.

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>De bedrijfslocatie van indiener gaat verdwijnen</u> De indiener, als huurder van een bedrijfspand, stelt dat hij noodgedwongen dient te vertrekken van de huidige bedrijfslocatie	De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om de locatie te herontwikkelen naar nieuwe woningbouwlocatie en heeft hierbij ook tijdig de huurder hiervan op de hoogte gesteld. In zijn algemeenheid compenseert de gemeente solitaire bedrijfslocaties in en nabij de kernen. Onder andere is een forse bedrijfsuitbreiding bij het bedrijventerrein in Schelluinen gepland. Hiervoor wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. Het is niet de rol van de gemeente om actief bedrijven te verplaatsen.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.
b.	<u>Niet op de hoogte gehouden</u> De indiener geeft aan niet op de hoogte te worden gehouden van de ontwikkelingen / plannen door brieven van de gemeente.	De ontwikkelaar heeft een brief naar de omwonenden gestuurd voor uitnodiging informatieavond 21 april 2022. Deze mededeling heeft ook op het informatiebord gehangen in het Noorderhuis. De indiener is op de hoogte gebracht van deze informatie avond aangezien hij hier bij aanwezig was en met de ontwikkelaar heeft gesproken over de plannen. Hiernaast heeft de verhuurder van het gebouw in 2019 mondeling aangegeven dat de locatie herontwikkeld wordt naar woningbouw en dat hiermee de huidige bedrijfsactiviteiten zullen worden beëindigd. Dit sluit ook aan met wat de indiener aangeeft dat indiener al zeker een jaar aan het zoeken is naar een andere locatie. Dit doet indiener omdat indiener op de hoogte is gesteld dat het eindigt op de huidige locatie vanwege de bestemmingsplan wijziging. De indiener wordt meegenomen in communicatie en is eerder op de hoogte gesteld dan de omwonenden.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

c.	<u>Stroomnet</u> Indiener verwacht dat de woningen met zonnepanelen niet aangesloten kunnen worden op het stroomnet, vanwege beperkte netcapaciteit. Indiener denkt dan ook dat hierdoor het terrein nog lange tijd onbebouwd zal blijven.	Huisaansluitingen worden aangesloten op het net. Het is aan de ontwikkelaar om tijdig met de nutspartijen overleg te voeren en eventuele maatregelen te treffen. Deze gesprekken lopen al met de netbeheerder.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan
d.	<u>Rioolcapaciteit</u> Indiener verwacht dat het terrein nog lange tijd onbebouwd blijft vanwege beperkte rioolcapaciteit.	Voor de nieuwe ontwikkeling van Park Rietveld wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd, dat wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De rioolproblemen die spelen in de gemeente Molenlanden, spelen niet in dit plangebied en directe omgeving daarvan.	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan
e.	<u>Nader ecologisch onderzoek ontbreekt</u> Indiener denkt dat het terrein nog lange tijd onbebouwd blijft vanwege, aangezien nader ecologisch onderzoek nodig is naar de rugstreeppad in het plangebied.	Naar aanleiding van de zienswijze is er in mei en juni 2023 aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de rugstreeppad. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de oppervlaktewateren op de planlocatie en in de directe omgeving ervan geen essentiële functie hebben voor de rugstreeppad. De beoogde ingreep leidt derhalve niet tot negatieve effecten op de rugstreeppad. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Gedurende de (bouw)ontwikkeling dient het terrein ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit is tevens opgenomen in de bestemmingsplantoelichting.	Deze reactie heeft geleid tot een aanvulling van het plan: - Aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad is uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting en het rapport is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.
f.	<u>Flora en Fauna</u>; Er is geen apart onderzoek gedaan naar mogelijke diersoorten ter plaatse van de Braamstruik	Een aanvullend onderzoek is benodigd wanneer met de voorgenomen activiteit(en) een verbodsbepaling overtreden kan worden. Wanneer uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er essentiële onderdelen van het leefgebied van beschermde soorten aanwezig zijn dient er een ontheffing aangevraagd te	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan

		worden om dit onderdeel van het essentiële leefgebied aan te tasten of weg te nemen. In de quickscan is een beoordeling gemaakt ten aanzien van beschermde soorten welke in de omgeving (binnen een straal van 2 km) van het plangebied zijn waargenomen. Deze beoordeling is gemaakt ten aanzien van essentiële onderdelen van het leefgebied van deze soorten. Zoals in de quickscan benoemd vormt de braamstruik, en het omliggende gras en water, geen essentieel leefgebied voor beschermde soorten welke in de omgeving zijn waargenomen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de heikikker, waarvoor de aanwezigheid van voortplantingswater en daarmee de aanwezigheid van landhabitat is uitgesloten. Doordat de aanwezigheid van essentiële onderdelen van het leefgebied van beschermde soorten is uitgesloten is een aanvullend onderzoek niet benodigd.	
g.	<u>Bodemonderzoek;</u> Indiener vraagt zich af op basis waarvan bodemsanering niet nodig zou zijn. Daarnaast is geen nader onderzoek gedaan naar de mesthoop.	Als op een locatie geen ontwikkeling plaatsvindt (situatie blijft gelijk) en het geval van ernstige bodemverontreiniging is niet spoedeisend, dan hoeft er niet te worden gesaneerd. Er is dan namelijk geen sprake van onaanvaardbare risico's voor mens en het ecosysteem of risico op verspreiding van de verontreiniging via het grondwater. Wordt de locatie wel ontwikkeld of is er sprake van gewijzigd bodemgebruik, dan is dat een natuurlijk moment om het geval van ernstige bodemverontreiniging te saneren en eist het bevoegd gezag dit ook. Ongeacht of er hierbij sprake is van een bestemmingsplanwijziging of niet. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2. c kan een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).	Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. Bij uitvoering wordt de ontwikkelaar gehouden aan eisen van het bevoegd gezag.