



Bestemmingsplan Streefoordlaan

Gemeente Eemnes

Zienswijzen nota

BEL Combinatie
Team Ruimte
21 februari 2024

Inleiding

1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Streefoordlaan Eemnes maakt de bouw van 11 nieuwe woningen mogelijk op de percelen Streefoordlaan 12-18 in Eemnes. Het is de bedoeling dat de 4 bestaande woningen worden gesloopt. Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 20 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend.

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is binnen de termijn van terinzagelegging 1 zienswijze ingediend. In deze nota worden eerst de gronden van de zienswijze samengevat en vervolgens van commentaar voorzien.

Samenvatting van de zienswijzen alsmede de gemeentelijke beoordeling

Algemeen:

- a). De bewoner wil dat het project niet doorgaat en het straatbeeld niet wordt aangepast. Bij voorkeur evenveel woningen als er nu zijn en bouwen in dezelfde stijl met behoud van het leefgebied van vogels en andere diersoorten.
- b). Door meer bewoners komt de veiligheid van de direct omwonenden in geding.

Wateroverlast

- c). Door de ophoging van de grond op perceel 12-18 krijgen omwonenden wateroverlast. In de planregels moeten waarborgen zitten dat er geen wateroverlast ontstaat. Reclamant vraagt zich af welke maatregelen in het bestemmingsplan staan of in andere overeenkomsten om wateroverlast te voorkomen. Gevraagd wordt om deze overeenkomsten te verstrekken.

Hoogte/hoeveelheid

- d). De bebouwing op het vrije perceel bij nummer 12 wordt 2x zo hoog als de huidige bebouwing. Graag opnemen dat dit niet hoger wordt dan de huidige bebouwing.
- e). Bij voorkeur minder huizen. Van 3 naar 11 is veel.

Kinderopvang

- f). De nieuwe bewoners zouden er van op de hoogte moeten zijn, dat naast het plan, een kinderopvang sinds 1991 aanwezig is. Reclamant wil de kinderopvang ongestoord kunnen voortzetten. De woningen mogen alleen als reclamant er van verzekerd is, dat de kinderopvang geen beperkingen wordt opgelegd. Reclamant vindt der er onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijk beperkende effecten van de woningen op de kinderopvang.
- g). Zo nodig dienen voor de nieuwe woningen soepeler geluidsnormen te gaan gelden zodat de bedrijfsvoering van de kinderopvang niet wordt beperkt.

Geluid

- h). Graag voordat de bouw begin een geluidmeting doen tussen nummer 10 en 12.
- i). Het bouwbedrijf heeft beloofd om een kokosscherm te plaatsen tussen 10 en 12. Reclamant wil dat de realisering van het scherm als voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt opgenomen.

Biodiversiteit

- j). Er moet nader onderzoek komen naar de vogel- en vleermuizenpopulatie in de huidige

bebouwing. Veel trekvogels zullen hun grondgebied verliezen. Op dit moment is perceel 10 ook al overbevolkt met vogels. Er blijft geen ruimte over.

k). Het bestemmingsplan moet ervoor zorgen, dat de oude bomen (ouder dan 50 jaar met een omtrek van meer dan 150 cm.) blijven staan. De bebouwing moet hier om heen komen, te bescherming van de volgens en andere diersoorten.

Groen

l). In het nieuwe plan blijft er maar een fractie over van de huidige tuin voor het aanleggen van toegangswegen voor de 11 huizen.

m). Er moet meer groen in het plan komen zowel voor de biodiversiteit als het aanzicht. Op dit moment kan al het groen worden bestraat. Hier moet in het bestemmingsplan een notitie over worden opgenomen zodat meer groen blijft bestaan. De gemeente dient in de planregels verder een verbod op te nemen om de gronden voor Wonen te gebruiken als meer dan 35% van de tuinen wordt betegeld.

n). Reclamant wil graag dat in het bestemmingsplan in overweging wordt genomen, om het perceel Streefoordlaan 12 voor groen te behouden en allen te bouwen op de nummers 14 en 16.

Beoordeling:

Algemeen

a). Deze zienswijze is een korte algemene samenvatting van de gronden van de zienswijze. Hierop gaan wij hieronder nader in.

b). Het is niet duidelijk waar reclamant op doelt. In zijn algemeenheid kan worden gesteld, dat meer woningen, ook meer bewoners betekent en ook meer verkeersbewegingen. De toename is 7 woningen, en dat zou betekenen, circa 20 meer mensen en 50 extra autobewegingen per etmaal komen. Hiermee is de veiligheid van de omgeving niet in het geding.

Wateroverlast

c). Ten behoeve van het bestemmingsplan is een wateronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek, dat is afgestemd op de richtlijnen van het Waterschap Vallei en Veluwe, blijkt dat bij de bouw van 11 woningen (in plaats van 4) er een toename is van verharding met 199 m². Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Hierdoor zal hemelwater versneld worden afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen. Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft.

Volgens het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe moet er een berging van 60 mm per m² verhard oppervlak gerealiseerd worden. Met een toekomstig verhard oppervlak van 1.946 m² is er vanuit de Keur van het waterschap Vallei en Veluwe een verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening. Voor het plangebied is de rekensom te maken: 1.946 m² * 60 mm = 117 m³. In de toekomstige situatie zal de afvoer van neerslag, afkomstig van de daken en verharding moeten worden opgevangen op eigen terrein. Het streven van de gemeente is om hemelwater zoveel mogelijk vast te houden in het gebied, bij voorkeur door het bovengronds te bergen of in de bodem te infiltreren. Hiervoor wordt de volgende volgorde aangehouden: vasthouden – infiltreren in bodem – afvoer naar oppervlaktewater (aanliggend) – afvoer naar gemeentelijk hemelwaterriool.

Om te voldoen aan de bergingseis kan waterberging aangelegd worden in de vorm van:

- Sedumdaken tot een helling van maximaal 35% die het water tijdelijk vasthouden en vertraagd afvoeren via de regenpijp.
- Infiltratiekragen onder de parkeerplaatsen en/of rijweg om het water tijdelijk te bergen en vervolgens te laten infiltreren in de ondergrond.

- Wadi of (zak)sloot in de groenstrook om water tijdelijk te bergen en vervolgens te laten infiltreren in de ondergrond.

Het voorgaande dient bij de verdere civieltechnische uitwerking van het plan middels een op te stellen waterhuishoudkundig rioleringsplan te worden bepaald.

Wij begrijpen de zorg van reclamant. Maar bij de uitwerking van het civiele plan en waterhuishoudkundige plan wordt ook vastgelegd, dat niet mag worden afgewaterd naar het perceel van de bureu.

Dit is overigens ook vastgelegd in artikel 6.2.5 van het bestemmingsplan. Hierin is het volgende aangegeven:

“Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van de onder 6.1 sub a genoemde functie wordt niet eerder verleend dan nadat een rapport is overgelegd, waarin door middel van een waterhuishoudkundigplan is aangetoond dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd als uit het waterhuishoudkundigplan blijkt dat er maatregelen getroffen moeten worden, worden deze maatregelen getroffen en in stand gehouden”.

Hoogte/hoeveelheid

d). De bouwhoogtes van de woningen aan de Streefoordlaan (2x 5 woningen) zijn maximaal 8 meter, met een goothoogte van 3 meter. De woning die gericht is naar het Vierkante Bosje is maximaal 10 meter hoog met een goothoogte van 6 meter. De bestaande woningen aan de Streefoordlaan hebben volgens het bestemmingsplan goot- en nokhoogtes van 3/10 en 6/10 meter. De bouwhoogtes van de nieuwe rijenwoningen 3/8 passen bij het straatbeeld en zijn niet te hoog.

De woningen aan het Vierkante Bosje hebben ook goot- en nokhoogtes van 3/10 en 6/10. De nieuwe vrijstaande woning past in dit straatbeeld. Wij vinden de nieuwe woningen daarom ook niet te hoog.

e). Wij vinden de realisatie van 11 woningen in plaats van 4 bestaande woningen op de locatie, mede gelet op de korrel van de nieuwe woningen en de stedenbouwkundige structuur van de wijk, een goede en aanvaardbare invulling van het gebied.

Kinderopvang

f). Het perceel Streefoordlaan 10 heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming. Binnen deze bestemming is een beperkte bedrijfsuitoefening en beroeps- en dienstuitoefening aan huis toegestaan, mits (voor zover van belang):

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het vloeroppervlak beperkt blijft tot 40 m²;
- het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunningplichtige activiteiten plaatsvinden.

De kinderopvang voldoet aan deze eisen. Hierbij moet in acht worden genomen, dat de afstand van de kinderopvang tot de naastgelegen woningen, Streefoordlaan 8 slechts 4 meter bedraagt en van Streefoordlaan 12, slechts 6 meter bedraagt. In de nieuwe situatie wordt de afstand ruim 12 meter, hetgeen een verbetering betekent.

Voor de kinderopvang is geluidonderzoek verricht. Hieruit blijkt het volgende.

De openingstijden van de kinderopvang bevindt zich in de dag periode. Uit de rekenresultaten blijkt dat de richtwaarde van 45 dB(A) in deze periode niet wordt overschreden. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vormt derhalve geen belemmering.

Voor wat betreft het maximaal geluidsniveau zijn voor de beoordeling spelende kinderen, alsmede het dichtslaan van portieren van ouders die hun kinderen komen ophalen, een gegeven voor de

representatieve bedrijfssituatie. Uit de rekenresultaten blijkt dat de richtwaarde van 65 dB(A) in de dag periode op een aantal toetspunten wordt overschreden tot maximaal 2 dB. De maximale geluidbelasting van 70 dB(A) wordt nergens overschreden. Op basis van de maximale geluidbelasting van 67 dB(A) bedraagt de benodigde geluidwering 12 dB (67-55) om het binnen niveau van 55 dB(A) te kunnen garanderen. Met bouwkundige voorzieningen is het technisch haalbaar om een dergelijke geluidwering te behalen, zodat een goed woon- en leefklimaat in de woningen wordt gegarandeerd.

In de voorwaarden van het bestemmingsplan zal daarom conform de wens van reclamant, een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, dat er een erfafscheiding komt tussen de woningen 10 en 12.

Deze zienswijze achten wij gegrond.

g). Het is niet wenselijk om soepelere normen voor de woningen en kinderopvang qua geluid in te voeren. Dat is gelet op het bovenstaande ook niet nodig.

Geluid

h). Het is niet duidelijk waarom reclamant een geluidmeting wenst. Bij een meting wordt al het geluid, ook dat van de snelweg en andere wegen in de omgeving gemeten. Een meting is daarom ook geen middel om iets betrouwbaars te kunnen stellen over de bouw van woningen op de percelen van de Streefoordlaan.

i). Zie onder f.

Biodiversiteit

j). Hetgeen reclamant vraagt, is al geregeld in het bestemmingsplan. In artikel 6.2.4

(Voorwaardelijke verplichting nadere onderzoeken) is het volgende aangegeven:

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van de onder 6.1 sub a genoemde functie wordt niet eerder verleend dan nadat een rapport is overgelegd, waarin door middel van nader onderzoek is aangetoond dat er geen onevenredige belemmeringen zijn vanuit:

- a. Te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen zijn aangegeven en uitgevoerd, en/of;
- b. Afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming;
- c. De milieu hygiënische situatie op het gebied van bodem.

k). Voor het kappen van bomen geldt in Eemnes het kapbeleid. Dit houdt in, dat bomen van particulieren zonder vergunning gekapt mogen worden, tenzij deze bomen op de lijst beeldbepalende bomen staan. De bomen op de percelen van de Streefoordlaan staan niet op die lijst en mogen zodoende worden gekapt. Er zijn geen redenen om daarvan in het bestemmingsplan af te wijken.

Groen

l). De constatering van reclamant, dat de tuinen kleiner worden klopt.

m). In geen enkel bestemmingsplan in Eemnes zijn regels gesteld over het al dan niet verhard van tuinen. Hoewel dat op het eerst oog wellicht een goede regeling zou lijken, is een dergelijke regeling niet te handhaven en wordt een dergelijke regeling ook niet overwogen voor de bestemmingsplan Streefoordlaan.

n). Streefoordlaan 12 heeft thans de bestemmingen tuin en wonen en dus niet de bestemming groen zoals reclamant kennelijk meent. Zoals hierboven al aangeven, achten wij de bouw van woningen op deze plek ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie:

Wij achten de zienswijze onder f en i gegrond en voor het overige ongegrond.

Aan het bestemmingsplan wordt de volgende bepaling toegevoegd:

6.2.6 Voorwaardelijke verplichting fysieke afscheiding

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de onder 6.1 sub a genoemde functie wordt niet eerder verleend nadat zeker is gesteld, dat tussen de woningen Streefoordlaan 10 en 12 een fysieke afscheiding wordt geplaatst, die voor de voorgevelrooilijn van Streefoordlaan 10, 1 meter hoog is en achter de voorgevelrooilijn van Streefoordlaan 10, 2 meter hoog is.