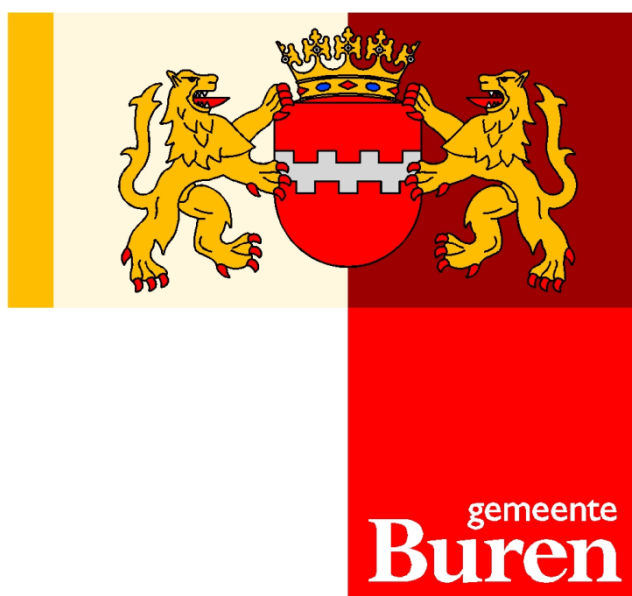


Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant



Datum raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan: 22 februari 2022

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen
Beantwoording zienswijze
3. Bijlagen

1 Inleiding

Op 28 september 2021 heeft het college van B&W besloten om het ontwerpbestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant in procedure te brengen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een woongebied met 55 woningen mogelijk. Het plan is gelegen ten noorden van Kerk-Avezaath grenzend aan de woonwijk Lutterveld II.

Procedure

In de periode van 12 oktober tot en met 22 november 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kerk-Avezaath, Teisterbant' met IDN NL.IMRO.0214.KERTeisterbant-BON1, ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hier opmerkingen op kenbaar te maken bij de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In de genoemde periode zijn er twee reacties binnengekomen en deze zijn ontvankelijk. De voorliggende nota bevat de beantwoording hiervan. De zienswijzen zijn als bijlage (geanonimiseerd) bijgevoegd.

2 Zienswijzen

De zienswijze die is ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze
Zienswijze 1
Zienswijze 2

2.1 Algemeen

Zienswijze 1

Samenvatting

1. Voor boringsvrije zones en kwo-vrije zones gelden er randvoorwaarden ten aanzien van ingrepen in de bodem op basis van paragraaf 3.2.4 en 3.2.5 van de Omgevingsverordening Gelderland. Voor intrekgebieden geldt, naast het verbod op de winning van fossiele energie, ook de zorgplicht. Dit blijkt uit de toelichting op artikel 3.5 van de verordening. Met andere woorden er wordt van het bevoegd gezag verwacht dat wordt nagegaan welke gevolgen een bepaalde ontwikkeling kan hebben voor de functie van intrekgebied.
2. Voor het intrekgebied is het van belang dat verstening beperkt wordt en regenwater zoveel mogelijk onverstoord kan intrekken. Binnen het plangebied neemt de verstening toe met ca. 1,65 ha. Voor zover verstening wordt aangebracht dient dit zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn. Verder is afkoppeling van de regenafvoer van het riool van belang. Het plan voorziet in verbreding van een watergang waardoor mogelijk water sneller wordt afgevoerd in plaats van dat het kan intrekken in de bodem.
3. Ter voorkoming dat watervoerende lagen in de bodem worden geraakt, is het van belang dat wordt uitgesloten dat er diepe grondwerken/-werkzaamheden worden uitgevoerd en installaties op diepte worden aangebracht, bijvoorbeeld voor de winning van bodemenergie.
4. In algemene zin is het van belang dat bij plannen waar grondwaterbescherming aan de orde is, in de planregels de aanduiding grondwaterbescherming wordt opgenomen en dit ook op de verbeelding zo aan te duiden.
5. Verzocht wordt om alsnog een uitgebreide watertoets uit te voeren waarbij gekeken wordt naar de verschillende functies die verband met de bescherming van het grondwater voor de drinkwaterwinning. Van belang is dat de intrekfunctie niet verslechtert en dat zeker wordt gesteld dat watervoerende bodemlagen niet kunnen worden verstoord.

Reactie gemeente Buren

De opmerkingen gemaakt door Vitens worden verwerkt in de toelichting, regels en op de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze gegrond verklaren en deze verwerken in de toelichting, regels en op de verbeelding.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. Als direct omwonenden hebben wij ernstige bezwaren tegen de ontsluiting naar de geplande nieuwbouwwijk Teisterbant via de Achterstraat.
2. Recent hebben de bewoners vernomen dat het voornemen van de Klok groep is om op termijn veel meer dan 55 woningen te plaatsen ten oosten van Teisterbant. Een aantal van 200 tot 300 woningen is genoemd. Dit zou een ernstige afbreuk van ons woongenot vormen aan het eind van een nu nog rustige straat.
3. De bewoners maken zich zorgen om de verkeersveiligheid. De bocht voor hun woning is scherp, smal en onoverzichtelijk door de begroeiing.
4. Er is een belangrijke discrepantie tussen de werkelijkheid en de in het plan onjuist getekende kadastrale grens ter plaatse van de bocht (weg vormt verbinding van voormalig corsoterrein naar de Achterstraat) in de weg voor hun woning.
5. Ook is direct om de hoek een speeltuin gesitueerd. Waar de afwezigheid van verkeer nu geen gevaar vormt voor spelende kinderen, zal het risico op ongevallen stijgen wanneer de nieuwbouw wijk voltooid is.
6. Vooral over het passerende bouwverkeer tijdens de bouwperiode hebben wij grote zorgen.

7. Uit het bestemmingsplan blijkt een schatting van ongeveer 388 verkeersbewegingen per dag voor de geplande 55 woningen. Na extrapolatie van dit getal voor bijvoorbeeld nog eens 250 woningen, gaat het in de toekomst om ongeveer 2150 verkeersbewegingen per dag. Uit de bijlage met de berekeningen voor de geluidsnormen blijkt dat deze zouden worden overschreden bij 1000 verkeersbewegingen per dag (48dB).
8. Eerder advies van de klankbordgroep om de ontsluiting niet via de Achterstraat te plannen is door het college terzijde geschoven.

Reactie gemeente Buren

Ad 1. De verkeersgeneratie kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. De verwachte verkeersgeneratie varieert per woningtype:

- Sociale woningen (koop of huur): 5,6 verkeersbewegingen per woning per dag;
- Rijenwoningen (koop), tussen- of hoekwoningen: 7,4 verkeersbewegingen per woning per dag;
- Halfvrijstaande woningen: 7,8 verkeersbewegingen per woning per dag;
- Vrijstaande woningen: 8,2 verkeersbewegingen per woning per dag.

Op basis van het verkavelingsplan kan berekend worden, dat de totale verkeersgeneratie ongeveer 386 verkeersbewegingen per dag zal bedragen. Deze verkeersbewegingen worden afgewikkeld via verschillende routes (De Abdij, de Thornstraat, Die Haghe, Teisterbantstraat op de Achterstraat en de Achterstraat). Al het verkeer van de nieuwe woonwijk wordt direct of indirect afgewikkeld via de Achterstraat. In 2019 bedroeg de verkeersintensiteit van de Achterstraat nog geen 1.000 motorvoertuigen per etmaal.

Gezien de ligging van het plangebied en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied mag worden aangenomen dat deze toename van het verkeer zonder problemen opgenomen kan worden door de bestaande wegen in Lutterveld II.

- Ad 2. Ongeveer 20 jaar geleden is de laatste woonwijk in Kerk-Avezaath ontwikkeld. Het huidige bestemmingsplan gaat alleen in op de bouw van 55 woningen met de daarbij behorende infrastructuur. Voor een volgende nieuwbouwwijk zal opnieuw een bestemmingsplanprocedure moeten worden opgestart. Onderdeel daarvan vormt de verkeersafwikkeling. Op dit moment zijn er bij de gemeenten geen andere plannen in procedure.
- Ad 3. De gemeente zal er op toezien dat de aansluiting op de Achterstraat volgens de eisen zoals vermeld in de ASVV worden toegepast. Sprake moet zijn van een overzichtelijke aansluiting op de Achterstraat. De begroeiing moet daaraan ondergeschikt zijn.
- Ad 4. De ruimte is voldoende om er een weg met voetpad aan te leggen. Naar aanleiding van de zienswijze is dit nogmaals gecheckt.
- Ad 5. De meeste kinderen die de speeltuin bezoeken moeten een bepaalde afstand overbruggen en sommige moeten daarbij meerdere wegen oversteken. De kinderen wonende in het oosten of zuiden van Kerk-Avezaath zullen door de grotere afstand van de speeltuin meer wegen moeten oversteken dan de kinderen die in het noorden wonen. Een extra oversteek maakt de speeltuin niet meteen verkeersonveilig. Bij het inrichten van de weg rondom de speeltuin zal rekening worden gehouden met het gebruik van de speeltuin door snelheidsmaatregelen te treffen.
- Ad 6. De gemeente deelt die zorgen. Om die reden is de gemeente in overleg met de provincie Gelderland om voor het bouwverkeer ter plaatse een bouwinrit te realiseren aan de provinciale weg N834 voor de realisatie van de 55 woningen. Mocht dat onverhoopt niet doorgaan dan zullen alternatieven onderzocht worden.
- Ad 7. Het bestemmingsplan is opgesteld om 55 woningen te kunnen realiseren. De uitgevoerde onderzoeken zijn hierop gebaseerd. Op dit moment zijn 250 woningen niet aan de orde.
- Ad 8. Voor een woonwijk bestaande uit 55 woningen kan volstaan worden met de voorgestelde ontsluitingen.

Conclusie

De zienswijze ongegrond verklaren. Het voorgenomen initiatief zal niet leiden tot verkeerskundige problemen. Nabij de speeltuin en de aansluiting op de Achterstraat treffen we maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren.

3 Bijlagen

1. Zienswijzen

Bijlage 1.

Zienswijze 1:



Openbaar

Gemeente Buren
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 23
4020 BA MAURIK

Behandeld door

Doorkiesnummer

Ons kenmerk

Onderwerp



2021/081 AMT-GLD/IA

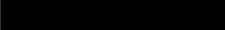
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan en
beeldkwaliteitplan gemaakt Kerk-Avezaath,
Teisterbant

Datum

Email

Uw kenmerk

22 november 2021



--

Geachte raad,

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan en het plan beeldkwaliteit gemaakt Kerk-Avezaath sturen we u bij deze onze zienswijze toe.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een nieuwe woonwijk aan de noordzijde van de bebouwde kom. De planlocatie ligt in een boringsvrije en kwo-vrije zone en in het intrekgebied van de grondwaterwinning Kerk-Avezaath van Vitens.

Voor boringsvrije zones en kwo-vrije zones gelden er randvoorwaarden ten aanzien van ingrepen in de bodem op basis van paragraaf 3.2.4 en 3.2.5 van de Omgevingsverordening Gelderland. Voor intrekgebieden geldt, naast het verbod op de winning van fossiele energie, ook de zorgplicht. Dit blijkt uit de toelichting op artikel 3.5 van de verordening. Met andere woorden er wordt van het bevoegd gezag verwacht dat wordt nagegaan welke gevolgen een bepaalde ontwikkeling kan hebben voor de functie van intrekgebied.

We hebben helaas niet kunnen lezen hoe het plan is getoetst met het oog op deze functies en op welke wijze deze functies in het bestemmingsplan worden beschermd. Voor het intrekgebied is van belang dat verstening beperkt wordt en regenwater zoveel mogelijk onverstoorde kan intrekken. Binnen het plangebied neemt de verstening toe met ca. 1.65 hectare. Voor zover verstening wordt aangebracht dient dit zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn. Verder is afkoppeling van de regenafvoer van het riool van belang. Het plan voorziet in verbreding van een watergang waardoor mogelijk water sneller wordt afgevoerd in plaats dat het kan intrekken in de bodem.

Ter voorkoming dat watervoerende lagen in de bodem worden geraakt, is het van belang dat wordt uitgesloten dat er diepe grondwerken/-werkzaamheden worden uitgevoerd en installaties op diepte worden aangebracht, bijvoorbeeld voor de winning van bodemenergie. Voor zover dat toch nodig is, dient er eerst te worden onderzocht of dat uitvoerbaar is, mede gelet op de provinciale beschermingsregels in de Omgevingsverordening.

In algemene zin is het van belang dat bij plannen waar grondwaterbescherming aan de orde is, in de planregels de aanduiding grondwaterbescherming wordt opgenomen en dit ook op de verbeelding zo aan te duiden. In voorliggend geval zou het dan gaan om de functie van

koude- en warmteopslagvrije zone, boringsvrije zone en intrekgebied, zie hiervoor de voorbeeldbijlage II. Daarbij kan dan een rechtstreekse verwijzing opgenomen worden naar de bepalingen hiervoor in de provinciale Omgevingsverordening. In bijlage I treft u een voorbeeldtekst aan voor het onderdeel grondwaterbescherming voor de toelichting in een bestemmingsplan.

We verzoeken u om alsnog eerst een uitgebreide watertoets uit te voeren waarbij gekeken wordt naar de verschillende functies in verband met de bescherming van het grondwater voor de drinkwaterwinning. Wij hopen dat u alsnog deze watertoets grondwaterbescherming uitvoert en erop toeziet dat het plan niet wordt aangenomen indien de grondwaterbeschermingsfuncties zouden kunnen worden aangetast. Van belang is dat de intrekfunctie niet verslechtert en dat zeker wordt gesteld dat watervoerende bodemlagen niet kunnen worden verstoord.

Wij hopen dat u de gevraagde aanpassingen doorvoert en wensen u veel succes met de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsmanager

BIJLAGE I: TEKSTVOORSTEL TOELICHTING

Drinkwaterbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een intrekgebied grondwater, boringsvrije zone en koude- en warmteopslagvrije zone. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikel 3.5, par. 3.2.4 en par. 3.2.5) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Zo zijn bodemenergiesystemen verboden en is het verboden om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

De zorgplicht grondwaterbescherming vraagt aandacht om te voorkomen dat bepaald handelen of juist het nalaten daarvan de kwaliteit van het grondwater aantast.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening voor boringsvrije zones, koude- en warmteopslagvrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege de ter plaatse aanwezige boringsvrije zone, koude- en warmteopslagvrije zone en het intrekgebied. De aanduiding 'milieuzone – beschermingszone grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat deze regels uit de verordening ten behoeve van de bescherming van het grondwater in acht genomen moeten worden. De regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland hebben een rechtstreekse werking en deze gelden dus, ook los van het bestemmingsplan, altijd.

BIJLAGE II: TEKSTVOORSTEL

BESTEMMING 'MILIEUZONE – BESCHERMINGSZONE GRONDWATER: BORINGSVRIJE ZONE, KOUDE- EN WARMTEOPSLAGVRIJE ZONE EN INTREKGEBIED

"Artikel XX – Milieuzone Beschermingszone Grondwater: boringsvrije zone, koude- en warmteopslagvrije zone en intrekgebied.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone Beschermingszone Grondwater: boringsvrije zone, koude- en warmteopslagvrije zone en intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor deze zones zijn naast de regels van dit plan tevens de regels van toepassing zoals die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

Zienswijze 2:

Betreft: zienswijze tav geplande nieuwbouwwijk Teisterbant in Kerk-Avezaath (bestemmingsplan: IMRO-idn: NL.IMRO.0214.KERTeisterbant-BON1, VERSIE IMRO2012)

Datum: 21 november 2021

Geachte gemeenteraad,

Als direct omwonende hebben wij ernstige bezwaren tegen de ontsluiting naar de geplande nieuwbouwwijk Teisterband via de Achterstraat. In praktijk zal deze ontsluiting de voornaamste toegangsweg worden voor de geplande wijk. Recent hebben we vernomen dat het voornemen van Klok groep is om op termijn veel meer dan 55 woningen te plaatsen op het land gelegen hierachter; genoemd is een getal van nog eens 200 tot 300 woningen. Buiten het feit dat dit een ernstige afbreuk is voor ons woongenot aan het einde van een nu nog rustige doodlopende straat, maken we ons ook zorgen over de verkeersveiligheid.

De bocht bij ons voor is scherp, smal en onoverzichtelijk vanwege begroeiing. Daarnaast is er sprake van een belangrijke discrepantie tussen de werkelijkheid en de in het plan onjuist getekende kadastrale grens ter plaatse van deze bocht. Naast deze onveilige bocht is direct om de hoek bovendien ook een speeltuin gesitueerd. Waar de afwezigheid van verkeer nu geen gevaar vormt voor spelende kinderen, zal het risico op ongevallen stijgen wanneer de nieuwbouw wijk voltooid is. Vooral over het passende bouwverkeer tijdens de bouwperiode hebben wij grote zorgen.

Uit het bestemmingsplan blijkt een schatting van ongeveer 388 verkeersbewegingen per dag voor de geplande 55 woningen. Na extrapolatie van dit getal voor bijvoorbeeld nog eens 250 woningen, gaat het in de toekomst om ongeveer 2150 verkeersbewegingen per dag. Uit de bijlage met de berekeningen voor de geluidsnormen blijkt dat deze zouden worden overschreden bij 1000 verkeersbewegingen per dag (48dB).

Eerder advies van de klankbordgroep om de ontsluiting niet via de Achterstraat te plannen is door het college terzijde geschoven. Vanwege bovenstaande argumenten en met het oog op een goede lange termijn planning ten aanzien van de te verwachten uitbreiding van de geplande wijk, vragen wij de ontsluiting via de Achterstraat te heroverwegen. De argumentatie dat uitbreiding van de wijk nu niet ter beoordeling ligt is in onze ogen onjuist. In gesprekken met gemeente en vertegenwoordigers van Klok groep en in het licht van de maatschappelijke en politieke ontwikkelingen op de nationale huizenmarkt, is de ambitie tot uitbreiding van de wijk door alle partijen duidelijk aan ons kenbaar gemaakt.

Met vriendelijke groet,