

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Brouwhuis – Rivierensingel tussen 717 - 727".

Het ontwerpbestemmingsplan "Brouwhuis – Rivierensingel tussen 717 - 727" is, conform de wettelijke procedure, op 8 augustus 2012 gepubliceerd en heeft vanaf 9 augustus t/m 19 september 2012 ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
1 Reclamant 1 Gedateerd 14-09-2012 Ontvangen 13-09-2012	1. De gemeente heeft niet voldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. De gemeente heeft niet onderzocht of er voldoende belangstelling is voor de woningen. Men is bang dat er leegstand op gaat treden ivm de grote hoeveelheid huizen die te koop staan in de wijk Brouwhuis.	Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De grond is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Realisatie en verkoop van woningen levert een positief rendement op.
	2. Uit de Quicksan Flora en Fauna van Econsultancy blijkt dat de locatie onderkomen biedt aan algemene broedvogels, konijnen en eekhoorns en daarmee een geschikte habitat vormt voor een aantal grondgebonden zoogdieren. Dit soort percelen waar er niet heel erg veel meer van zijn behoren tot het karakter van de wijk Brouwhuis.	Uit de quickscan blijkt dat er op dit perceel geen specifieke waarden aanwezig zijn of te verwachten zijn. Er zijn geen beschermde broedvogels aangetroffen of te verwachten. De te verwachten algemene broedvogels hebben ook in de omgeving voldoende broedgelegenheid. Van de eekhoorn is geen vaste woon- op verblijfplaats aangetroffen. Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren geldt de algemene zorgplicht, maar zijn geen speciale maatregelen nodig.
	3. De begroeiing met bomen en planten vormt een soort natuurlijke geluidsscherm tegen de geluiden van de Rivierensingel en de N279, waarin in de toekomst een tweebaansweg plaats moet maken voor een twee maal tweebaansweg.	Volgens de rekenvoorschriften van de Wet geluidhinder fungeert een groenstrook/bosperceel niet als een geluidbarrière. Bij een toekomstig mogelijke verdubbeling van de N279 zal uiteraard opnieuw onderzoek moeten worden gedaan naar de gevolgen voor de geluidbelasting hiervan naar de woonomgeving. In dat kader zal dan bezien moeten worden of er maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting t.g.v. het verkeer op die weg te reduceren.
	4. De bewoners hebben hun huis aangeschaft voor het woongenot dat dit perceel met zich meebrengt. Het bouwplan zoals aangegeven door de eigenaar bevat drie woningen waardoor er gevreesd wordt voor aantasting van de privacy en het vrije uitzicht.	Het perceel is altijd onderdeel geweest van de planmatige ontwikkeling van de wijk Brouwhuis. Het betreft een binnenstedelijke situatie, een voortzetting en completering van de bestaande bebouwing aan de Rivierensingel. Gezien de diepte van de bestaande woningen aan de Rivierensingel kan reclamant tegemoet worden gekomen door de diepte van de bouwvlakken 3 meter terug te leggen
	5. Aangegeven wordt een planschadeclaim in te dienen. Hetgeen invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van dit plan.	Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een planschadeverzoek worden ingediend. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
		<i>Conclusie</i> Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Brouwhuis – Rivierensingel tussen 717 - 727".

Het ontwerpbestemmingsplan "Brouwhuis – Rivierensingel tussen 717 - 727" is, conform de wettelijke procedure, op 8 augustus 2012 gepubliceerd en heeft vanaf 9 augustus t/m 19 september 2012 ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
		verbeelding van het bestemmingsplan. De bouwvlakken worden 3 m minder diep.
2 Reclamant 2 Gedateerd 28-8-2012 Ingekomen 30-8-2012	1. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Wel is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer maar er is niet onderzocht of in deze wijk voldoende belangstelling is voor woningen van deze prijs categorie. Gevreesd wordt voor leegstand. Uit het bestemmingsplan blijkt dat er rekening wordt gehouden met een afname van het aantal inwoners en dat er daarom wordt gekozen voor een consoliderende benadering. Daarom zou een incidentele verdichting zich daar prima mee verdragen, zo stelt de gemeente. Maar juist bij consolidering zou iedere uitbreiding uit den boze zijn. Verzocht wordt alsnog onderzoek te doen naar de behoefte aan deze woningen.	Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Realisatie en verkoop van woningen levert een positief rendement op. Onderzoek naar de woningmarkt is niet nodig.
	2. Uit de Quicksan Flora en Fauna van Econsultancy blijkt dat de locatie onderkomen biedt aan algemene broedvogels, een geschikt habitat vormt voor een aantal grondgebonden zoogdieren en incidenteel amfibieën, terwijl het ook geschikt is voor eekhoorns door de aanwezigheid van geschikte nestbomen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt expliciet erkend dat percelen zoals dit perceel behoren bij het karakter van Brouwhuis en bijdragen aan het goede leefklimaat in deze wijk. In plaats van deze constatering te gebruiken om de aantasting ervan niet mogelijk te maken wordt besloten deze bijdrage aan het leefklimaat op te offeren. Deze 'groenstrook' heeft ook een functie als een soort natuurlijk geluidsscherm tegen de geluiden van de weg die er achter liggen.	Uit de quickscan blijkt dat er op dit perceel geen specifieke waarden aanwezig zijn of te verwachten zijn. Er zijn geen beschermde broedvogels aangetroffen of te verwachten. De te verwachten algemene broedvogels hebben ook in de omgeving voldoende broedgelegenheid. Van de eekhoorn is geen vaste woon- op verblijfplaats aangetroffen. Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren geldt de algemene zorgplicht, maar zijn geen speciale maatregelen nodig. Voor wat betreft de beantwoording van het natuurlijk geluidsscherm, zie de beantwoording onder 1.3.
	3. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Het bouwplan betreft de bouw van een drietal woningen. In de nieuwe situatie kijkt men op het perceel, zowel in de tuin als in de woning. Hierdoor wordt gevreesd voor: - privacyaantasting - Beperking inval zonlicht, schade aan beplanting, vrees voor schaduwwerking.	Het perceel is altijd onderdeel geweest van de planmatige ontwikkeling van de wijk Brouwhuis. Het betreft een binnenstedelijke situatie, een voortzetting en completering van de bestaande bebouwing aan de Rivierensingel. De woningen mogen een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m hebben. Dit zijn normale woonhuizen. De op dit moment aanwezige bomen hebben een

Nota van zienswijzen bestemmingsplan "Brouwhuis – Rivierensingel tussen 717 - 727".

Het ontwerpbestemmingsplan "Brouwhuis – Rivierensingel tussen 717 - 727" is, conform de wettelijke procedure, op 8 augustus 2012 gepubliceerd en heeft vanaf 9 augustus t/m 19 september 2012 ter inzage gelegen. Er zijn binnen genoemde termijn twee schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht die hieronder kort worden samengevat en becommentarieerd.

Indiener zienswijze	Samenvatting inhoud zienswijze	Beantwoording
	- verlies van vrij uitzicht - verwachte lichthinder	grotere hoogte. Dit levert geen onevenredige verandering op. Gezien de diepte van de bestaande woningen aan de Rivierensingel kan reclamant tegemoet worden gekomen door de diepte van het bouwvlak 3 meter terug te leggen.
	4. Aangegeven wordt een planschadeclaim in te dienen. Hetgeen invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid van het plan. Verzocht wordt het ontwerpplan niet vast te stellen of aan te passen.	Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan een planschadeverzoek worden ingediend. De eventuele schadebedragen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
		<i>Conclusie</i> Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. De bouwvlakken worden 3 m minder diep.