

Responsnota
Ontwerp-bestemmingsplan
Bull – Tabaksveld 2^e fase

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

1.	
Samenvatting reactie:	Antwoord gemeente:
a) Voor het plan Bull moet als gevolg van toename van het verhard oppervlak, compenserende waterberging binnen het plangebied worden gevonden. Er wordt gekozen voor waterberging buiten het plangebied in de vorm van een nieuwe watergang ten zuiden van de Slink. Indieners maken zich zorgen hierover. Met name omdat de omgeving van de Slink erg kwetsbaar is met betrekking tot wateroverlast. Ter onderbouwing van de bestaande wateroverlast zijn foto's toegevoegd.	Het beleid van het Waterschap Rivierland, ten aanzien van waterberging, is in eerste instantie gericht om waterberging in het plangebied te realiseren. Indien dat niet tot de mogelijkheden behoort – waarbij een afweging tussen ruimtelijke, stedenbouwkundige en economische belangen wordt gemaakt – is het ook mogelijk om waterberging binnen hetzelfde peilvak te realiseren. Dit uitgangspunt is voor dit plan van toepassing. Met deze nieuwe watergang wordt ruimte in het watersysteem gerealiseerd, waardoor het hemelwater van zowel het plan 'Tabaksveld' als het terrein van Bull in het watersysteem ten zuiden van de Meestraat kan worden gebracht. Met het realiseren van deze nieuwe watergang wordt de waterproblematiek aan de Slink niet verergerd. Desondanks wordt samen met de bewoners bezien of de bestaande waterproblematiek kan worden vermindert.
b) De grond die vrijkomt bij het graven van de nieuwe watergang wordt gebruikt voor het aanleggen van een grondwal ten zuiden van de Slink. Hierdoor zal de bestaande wateroverlast toenemen, aangezien het water wordt tegengehouden. Daarnaast wordt de horizon van de indieners vervuild en het woonklimaat aangetast.	Op grond van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk een grondwal op te richten. Desondanks is in overleg met de eigenaar van de grond, waarop de nieuwe watergang wordt gerealiseerd, gesproken om de grondwal niet te realiseren.
c) Indieners hebben hun zorgen met een medewerker van het Waterschap Rivierland besproken en deze deelt hun bezorgdheid. Bij het waterschap zullen bezwaren tegen de waterberging van het plan Bull gemaakt.	Dit staat de indieners vrij, maar staat buiten deze bestemmingsplanprocedure.
d) Voor het Tabaksveld is de afvoer en berging van het hemelwater nog niet geregeld. Dat kan mogelijk in de toekomst ook via plan Bull gebeuren. Is deze visie juist?	In de beantwoording onder a is reeds aangegeven dat de nieuwe watergang de berging van zowel het plan 'Tabaksveld' als het terrein van Bull betreft. Erkend wordt dat de tekst §4.2 aanleiding kan geven tot een misverstand hierover. De tekst wordt verduidelijkt dat de beschreven waterberging beide onderdelen bevat.
Wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan: §4.2 wordt aangepast zodat duidelijk is dat de waterberging in het plan zowel het terrein van Bull als het plan 'Tabaksveld' betreft.	
Zienschijnt ontvankelijk doch ongegrond	
2.	
Samenvatting reactie:	Antwoord gemeente:
a) In het verleden heeft het college goedgekeurd dat C-watergangen grenzend aan indieners perceel gedempt mochten worden. Indieners vermoeden dat dit tot wateroverlast in de kelder zou leiden is uitgekomen. Als gevolg van het	Er is door het college geen toestemming gegeven om de c-watergangen ter plaatse te dempen. Dit is op initiatief van de eigenaar gedaan en handhaving was niet mogelijk. De gemeente heeft ter plaatse een afwaterende voorziening gerealiseerd in de vorm van een

bestemmingsplan komt er nog meer water richting indieners perceel. Verzocht wordt een en ander met de provincie te overleggen. Waarom wordt water op gemeentelijk terrein en dat van Bull niet opgevangen?	drainage om overlast te voorkomen. Daarnaast wordt het hemelwater in het plangebied afgevoerd naar het watersysteem ten zuiden van de Meerstraat. Als gevolg daarvan ontstaat er geen toename van water in westelijke richting waar de gronden van indiener zijn gelegen.
b) Het is indiener niet duidelijk hoe het midden gebied bebouwd gaat worden. Nog een rijtje woningen is iets waar het dorp niet op zit te wachten.	In het midden gebied zoals indiener bedoelt, heeft de ontwikkelaar de intentie om vrijstaande starterswoningen te realiseren. In het plan is flexibiliteit ingebouwd om indien er behoefte is aan andere woningtypen daar ook ruimte voor te bieden. Dit is in het bestemmingsplan reeds verwoord in §3.4.
c) Is er op zoveel huizen niet te weinig openbare groenvoorziening?	In de stedenbouwkundige opzet van het plan is gekozen voor een robuuste groenvoorziening centraal gelegen in het plangebied. Tevens is langs de aan te leggen ontsluitingsweg ruimte gereserveerd voor enkele grotere bomen. Daarmee is voldoende groen in het plan voorzien. Bovendien is door de ruime opzet van de kavels aan de buitenrand van het plangebied veel ruimte voor groen op privéterrein.
Wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan: Geen.	
Zienswijze ontvankelijk doch ongegrond	
3.	
Samenvatting reactie:	Antwoord gemeente:
a) In het bestemmingsplan wordt in overleg met het waterschap gekozen voor aanleg van een externe bergingslocatie. Infiltratie zal moeilijker zijn, maar de mogelijkheden zijn wel aanwezig. Gemakshalve wordt naar bergingsmogelijkheden buiten het plangebied gezocht. Berging binnen het gebied is onvoldoende onderzocht. De onderbouwing is summier.	Zie beantwoording bij 1a. De onderbouwing in het bestemmingsplan wordt aangepast / voldoende geacht.
b) Dat waterberging van plan 'Tabaksveld 1 ^e en 2 ^e fase' aan het plan Bull wordt gekoppeld en via Bull wordt geregeld is onvoldoende beschreven. De berekeningen die worden gehanteerd zijn niet juist. Het koppelen van plannen heeft voor indiener met betrekking tot waterberging verstrekkende gevolgen.	Zie beantwoording onder 1d. De berekeningen die zijn gehanteerd zijn wel juist. Zij zijn door het waterschap beoordeeld en akkoord bevonden. Het Waterschap heeft de aanvoer van het water op de A-watgang in het watersysteem ten zuiden van de Meerstraat berekend op een aanvoer van hemelwater als gevolg van een maatgevende bui op de terreinen van het plan 'Tabaksveld' en het terrein van tuincentrum Bull. Als gevolg van deze waterafvoer zal er voor indiener geen extra wateroverlast optreden.
c) Door het grote (maaiveld hoogte) verschil tussen het perceel van indiener en dat van Bull zullen nog grotere afwateringsproblemen ontstaan.	Bij het opstellen van het civiele plan voor het bouwrijp maken van de percelen zal dit worden meegenomen. Dit onderdeel is geen onderdeel van een bestemmingsplan.
d) Het bestaande afwateringsprobleem van indiener zal onacceptabele vormen gaan aannemen. Indiener wil niet de dupe worden	Indiener ervaart reeds waterproblematiek. Deze zal als gevolg van dit bestemmingsplan niet toenemen (zie ook beantwoording onder

van economische belangen van Bull en gemeente. De zorgen en problemen van indiener zijn inmiddels met waterschap, gemeente en Bull besproken. De verantwoordelijkheid voor de waterproblemen op indieners perceel ligt bij de gemeente.	1b). De bestaande waterproblematiek heeft geen relatie met de bouwplannen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In gezamenlijk overleg met indiener, waterschap en gemeente wordt bekeken hoe de bestaande problematiek kan worden verminderd. Opgemerkt wordt dat de problemen ten aanzien van waterafvoer voor een perceel in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaar en niet die van de gemeente zijn.
e) De bebouwing van het plangebied zal verstrekende gevolgen hebben voor de woonsituatie van indiener. Het vrije uitzicht zal ingrijpend veranderen en het woonklimaat wordt aangetast.	De aantasting van het woonklimaat en verandering van vrij uitzicht zijn aspecten die aan bod komen bij een verzoek om tegemoetkoming in planschade. Dit kan worden aangevraagd op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
f) Indiener wenst met betrekking tot bebouwing en uitzicht op bebouwing en tuinen dat eenduidige regels worden opgesteld voor erfafscheidingen, hekwerken en tuinhuizen, waarbij gemeente op naleving en handhaving van deze regels moet toezien.	In het bestemmingsplan zijn eenduidige regels opgesteld met betrekking tot het gebruik en het oprichten van bebouwing bij woningen. Daarnaast is in wettelijke regelingen aangegeven in hoeverre zonder een vergunning bouwwerken kunnen worden gerealiseerd.
g) Het bebouwen van het plangebied Bull zal voor indiener leiden tot het niet kunnen verwezenlijken van afspraken over het ontwikkelen van bouwplannen op indieners perceel.	Onduidelijk is op welke wijze het realiseren van bebouwing in het plangebied enige ontwikkeling van het perceel van indiener verhindert.
Wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan: Geen.	
<i>Zienswijze ontvankelijk doch ongegrond</i>	

Ambtelijke aanpassingen

In het bestemmingsplan worden onderstaande ambtelijke aanpassingen doorgevoerd.

In de toelichting wordt in §4.3 het nader archeologisch onderzoek verwoord. Daaruit is gebleken dat het gebied kan worden vrijgegeven onder de voorwaarde dat de archeologische waarden in situ worden bewaard. Daarom wordt een beperking opgenomen voor ondergronds bouwen, tenzij kan worden aangetoond dat er geen waarden worden aangetast. Voor een gedeelte van de woonbestemming in het noordoostelijk gedeelte van het plangebied moeten de gronden eerst worden opgehoogd. Voor de wegen geldt dat het uitgraven van het wegcunet archeologisch wordt begeleid. Dit wordt in de regels van het plan als voorwaarde opgenomen.