

Nota van zienswijze bestemmingsplan Laar/Groenstraat.

 , Laar 9 te Berlicum

Samenvatting zienswijze:

Maximaal toekomstvaste vastlegging van behoud van het open karakter en uitstraling van het gebied en huidige zichtlijnen in de structuurvisie.

Het gebied Groenstraat/Laar heeft nu een open karakter. Toekomstige concessies aan dit open karakter door bijvoorbeeld eventuele bebouwing van (delen) van resterende agrarische gebied passen hier niet bij. Ook in het bestemmingsplan moeten aanvullende waarborgen ingebouwd worden om de visie die er nu is op het gebied ook voor toekomstige generaties te waarborgen. In ieder geval het aspect "openheid" zou in het bestemmingsplan geborgd moeten worden;

Bescherming van belangrijke zichtlijnen vanuit de woning Laar 9.

De woning aan het Laar 9 is architectonisch zo vormgegeven dat er vanuit de woning maximaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande vrije zichtlijnen aan de voor- en achterzijde van de woning. Door de geplande groenstrook en hoogstam fruitbomen in het inrichtingsplan zou deze zichtlijn volledig worden belemmerd. Het inrichtingsplan zou hiermee meer rekening moeten houden;

Ontwatering van het plangebied.

Door de relatieve lage ligging van het gebied moet extra aandacht worden geschonken aan de ontwatering ervan. In tegenstelling tot hetgeen in het bestemmingsplan staat omschreven zijn er minder sloten in het gebied en zijn belangrijke afvoersloten niet met elkaar verbonden.

Ten behoeve van een herstel en optimalisatie van de waterafvoer dringt reclamant aan op het vastleggen van een sloot langs het perceel Laar 9, zoals is ingetekend op de bijlage bij de ingediende zienswijze. Daarbij moet rekening worden gehouden met het onderhoud van de Beukenhaag op de grens van het perceel Laar 9;

Herstel van de loop van de Wambergse Beek.

Er ligt een kans om in het plangebied te oorspronkelijke loop van de Wambergse beek te herstellen. Dit zou ook meegenomen kunnen worden met de te ontwikkelen gebiedsvisie voor het gebied Laar. Reclamant vraagt de gemeente om de ontwikkelaars hiervan op de hoogte te stellen en hun rol hierin te pakken.

Beantwoording zienswijze:

Maximaal toekomstvaste vastlegging van behoud van het open karakter en uitstraling van het gebied en huidige zichtlijnen in de structuurvisie.

De bedoelde openheid is als zodanig vastgelegd in het landschappelijk inrichtingsplan behorende bij de ontwikkeling Laar/Groenstraat. De verplichting tot het feitelijk naleven en aanleggen van dit plan is via een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels (artikel 3.4.1). Een dergelijke bepaling heeft tot gevolg dat er strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat op het moment dat het inrichtingsplan niet wordt uitgevoerd. Als extra zekerheid is in de anterieure overeenkomst eveneens de verplichting opgenomen de landschappelijke inpassing te realiseren. Aan het niet naleven hiervan is een boetebeding gekoppeld.

Met deze regelingen doen wij het maximale om de gewenste openheid te borgen. Juridisch gezien is het niet mogelijk om het gebied planologisch helemaal op slot te zetten. Voor een aanpassing van de planologische regeling zal echter altijd een uitgebreide belangenprocedure nodig zijn met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en beroep.

Wij merken ook nog op dat we nú de kans pakken om het gebied op een stedenbouwkundig hoogwaardige wijze in te vullen. Als we het terrein zouden laten zoals het is, zal op een bepaald moment in de toekomst opnieuw de discussie worden aangezwengeld óf en op welke wijze het terrein voor woningbouw ontwikkeld kan worden. Het is dan maar afwachten of dat dan op dezelfde wijze ingevuld gaat worden als nu of dat er voor een intensievere variant wordt gekozen.

Bescherming van belangrijke zichtlijnen vanuit de woning Laar 9.

Het inrichtingsplan is zodanig aangepast dat meer rekening wordt gehouden met zichtlijnen vanuit de woning Laar 9.

Ontwatering van het plangebied.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft ligt het plangebied niet bijzonder laag ten opzichte van de weg. Het causale verband tussen het rooien van bomen en de mogelijke verlaging van het terrein is niet aangetoond. Het is ons ook niet bekend of pakweg in de afgelopen tien jaar bomen zijn gerooid. Het bodemonderzoek geeft daarnaast aan dat de bodem van het plangebied "redelijk droog" is en dat regenwater "makkelijk kan infiltreren" (zie Toelichting pagina 36). Bij het bepalen van de (minimum) peilhoogte van de nieuwe woningen houden wij rekening met de hoogteligging van de woningen in verband met de vereiste drooglegging en de aansluitmogelijkheden voor nutsvoorzieningen en riolering. De terrein en afwateringssituatie wijzigt nauwelijks. Om deze reden is het niet nodig dat de ontwatering extra aandacht krijgt.

Reclamant geeft vervolgens aan dat er minder sloten in het gebied zijn dan aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien zijn belangrijke afvoersloten in werkelijkheid niet met elkaar verbonden. Volgens pagina 36 van de toelichting van het bestemmingsplan zorgen echter de watergangen die aan het plangebied grenzen voor de afwatering van het terrein. In de nieuwe situatie zal dat niet anders zijn. Deze watergangen voeren allemaal (regen)water af.

Voor wat betreft de wens van reclamant een sloot te graven langs het perceel Laar 9, merken wij op dat deze sloot niet nodig is voor herstel of optimalisatie van de waterafvoer. De inritten worden namelijk voorzien van duikers en de grond is makkelijk doorlaatbaar. De feitelijke afwateringssituatie verandert mede daardoor niet.

Herstel van de loop van de Wambergse Beek.

Bij de gebiedsontwikkeling aan het Laar zal invulling worden gegeven aan een integrale ontwikkeling van het gebied dat globaal wordt begrensd door Laar, Nieuw Laar, Schellekesveld, Groenstraat en de agrarische bedrijven aan Laar 11 en 31. De wens van een alternatieve loop van de Wambergse beek wordt in dit proces meegenomen.

Een eventuele alternatieve loop van de Wambergse beek staat echter los van onderhavige bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

De ingediende zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het inrichtingsplan, zodanig dat meer rekening wordt gehouden met de zichtlijnen vanuit de woning Laar 9. Voor het overige leidt de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.