

Nota van Inspraak en vooroverleg
Voorontwerp-bestemmingsplan

‘Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b’

Juni 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
1.1 Algemeen.....	2
1.2. Verdere procedure bestemmingsplan	3
2. Inspraakreacties.....	4
2.1 Inspraakreactie 1	4
2.2 Inspraakreactie 2	6
2.3 Inspraakreactie 3	10
2.4 Inspraakreactie 4	12
2.5 Inspraakreactie 5	14
2.6 Inspraakreactie 6	15
3. Vooroverlegreacties	17
3.1 Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland	17
3.2 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VRZHZ)	19
4. Wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan	20

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gorinchem, Lingsesdijk 45, 45a en 45b' met bijbehorende stukken met ingang van woensdag 18 december 2019 t/m dinsdag 11 februari 2020 ter visie gelegen in de informatiehoek van stadhuis, Stadhuisplein 1. Ook heeft dit bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode.

In het kader van de inspraakprocedure zijn zes schriftelijke inspraakreacties ingediend door omwonenden.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de inspraakreacties in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg plaatsgevonden met o.a. diensten van het Rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast is het betrokken bestuur van het waterschap Rivierenland verzocht om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg zijn er twee reacties ingediend door het Waterschap Rivierenland en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ).

Op basis van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Uit deze nota komt naar voren op welke onderdelen dit zal zijn.

1.2. Verdere procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Nadat de inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord en eventuele aanpassingen in het plan zijn verwerkt, besluit het college of het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Dit is een wettelijk verplichte stap. Het ontwerp-bestemmingsplan ligt wederom zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden op het plan reageren door middel van het indienen van een zienswijzen. De gemeente overweegt alle zienswijzen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na afloop van de beroepstermijn (6 weken) heeft het besluit over de vaststelling rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

NB: Om als belanghebbende beroep in te kunnen stellen, moet de belanghebbende ook een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

2. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de zes inspraakreacties kort samengevat en van een antwoord voorzien. Verder staat per inspraakreactie aangegeven of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.1 Inspraakreactie 1

- a. De reclamant vraagt zich af wat het peilniveau is van de bebouwing.
- b. De reclamant is van mening dat niet wordt aangesloten bij de bestaande bouw-mogelijkheden, omdat niet overal wordt voldaan aan de regel dat bebouwing minimaal 5 meter uit de perceelsgrens moet worden gerealiseerd. De reclamant geeft aan dat niet alleen het woonhuis, maar ook de bedrijfsbebouwing lang geen 8,5 meter hoog is.
- c. De reclamant geeft aan dat de bedrijfsactiviteiten altijd op het oostelijk deel van de percelen hebben plaatsgevonden. De reclamant is van mening dat om deze reden de gronden waar nu de bedrijfsgebouwen staan kunnen worden ontwikkeld voor woningbouw, maar de rest moet worden bestemd als tuingrond.
- d. De reclamant vraagt zich af of dat de bomenrij beeldbepalend is en verzoekt de gemeente geen medewerking te verlenen aan de kap van de bomenrij.

Beantwoording inspraakreactie 1

Ad a

Door een deskundig bureau is een hoogtemeting van het terrein uitgevoerd. Op basis van deze inmeting is vastgesteld op welke NAP-hoogte het terrein en de bestaande bebouwing zijn gelegen. Hieruit is geconcludeerd dat het vloerpeil van de woning Lingsedijk 45a is gelegen op 1 meter boven NAP. De nieuwe woningen worden op het peilniveau van de woning Lingsedijk 45a gerealiseerd. De begripsbepaling voor 'peil' in de regels van het bestemmingsplan zal hierop worden gewijzigd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Reclamant bedoelt dat bij de huidige bestemming 'bedrijf' 5 meter vrij gehouden dient te worden gehouden ten opzichte van de perceelsgrens. Deze regel geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen. Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Hiermee wordt de door de reclamant genoemde regel losgelaten. In dit bestemmingsplan is wat betreft de bouwhoogte aangesloten bij de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om een gebouw met een bouwhoogte van 8,5 meter te realiseren.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. In deze afweging is het huidige bestemmingsplan een zwaarwegende factor. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om over het gehele terrein bedrijfsactiviteiten te verrichten en/of bedrijfsgebouwen te realiseren (binnen het gestelde max. bebouwingspercentage, bouwhoogten en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen). Het gehele perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. In de praktijk is het westelijk deel van het perceel de afgelopen jaren minder intensief dan wel niet gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waardoor het

een groene uitstraling heeft gekregen. De gemeente ziet, gelet op de huidige gebruiks- en bouw-mogelijkheden, geen aanleiding om te eisen dat uitsluitend op het oostelijk deel van het perceel woningen mogen worden ontwikkeld.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

De bomenrij staat niet op een beschermde en/of beeldbepalende bomenlijst en kunnen zonder een kapvergunning gekapt worden. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het voor de praktische uitvoerbaarheid van het plan noodzakelijk is om de bomen te kappen. Ter compensatie van de kap van de bomen zal aan de noordzijde van het plangebied een groenstrook met bosschages worden gerealiseerd. Deze groenstrook wordt op de plankaart van het bestemmingsplan als 'Groen' bestemd, waarmee de groenstrook juridisch is verankerd in het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd. Binnen de bestemming 'Groen' is bebouwing uitgesloten.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Inspraakreactie 2

- a. De reclamant geeft aan dat als gevolg van dit het plan zijn/haar woongenot wordt aangetast, omdat het huidige uitzicht op het groen wordt weggenomen.
- b. De reclamant geeft aan dat het uit bestemmingsplan niet duidelijk wordt hoeveel en wat voor woningen het college voornemens is te vergunnen. De reclamant verzoekt om het maximum aantal wooneenheden, het soort woningen en als het mogelijk is ook het bebouwingspercentage vast te leggen in het bestemmingsplan.
- c. De reclamant geeft aan dat er voor dit bestemmingsplan geen stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd, waardoor het niet bekend is of er significante effecten optreden ten gevolge van dit plan.
- d. De reclamant stelt dat voor dit plan aanvullende ecologische onderzoeken nodig zijn voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. De reclamant geeft aan dat het juridisch niet mogelijk is om deze aanvullende onderzoeken als voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning.
- e. De reclamant is van mening dat er meer groen moet worden toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan.
- f. De reclamant geeft aan dat als gevolg van de toename van het aantal woningen de geluidsoverlast zal toenemen.
- g. De reclamant geeft aan dat het plan onvoldoende voorziet in een goede ontsluiting. De reclamant geeft aan dat de Lingsesdijk en het Lingsespad nauwelijks geschikt zijn voor een toename van het verkeer ten gevolge van extra woningen.
- h. De reclamant geeft aan dat met de bouw van woningen met een hoogte van 8,5 meter tegenover hun woning, er sprake is van een enorme inbreuk en ernstige aantasting van de privacy.
- i. De reclamant geeft aan wanneer het nadeel van dit plan voor omwonenden onvoldoende wordt beperkt men genoodzaakt is om een planschadeverzoek in te dienen.
- j. De reclamant stelt een alternatief plan voor om op het oostelijk deel twee grote vrijstaande woningen te realiseren, de woningen op het westelijk deel achterwege te laten en dit gebied samen te trekken met het natuurgebied 'Groote Wiel'. De reclamant stelt voor om extra bomen te planten om de biodiversiteit te versterken ter voorkoming van de eikenprocessierups.

Beantwoording inspraakreactie 2

Ad a

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Voor de gemeente zijn het wegbestemmen / het opruimen van de niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie en het in goede staat van onderhoud brengen van het plangebied zwaarwegende factoren om medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente ontkent niet dat het uitzicht van de ten noorden van het plangebied gelegen woningen ten gevolge van dit bouwplan veranderd. Echter, in gevallen als deze is voor de gemeente het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om over het gehele terrein bedrijfsactiviteiten te verrichten en/of bedrijfsgebouwen te realiseren (binnen het gestelde max. bebouwingspercentage en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen). Het gehele perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. In de praktijk is het westelijk deel van het perceel de afgelopen jaren minder intensief dan wel niet gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waardoor het een groen karakter heeft gekregen. De gemeente ziet geen aanleiding om te eisen dat achter het perceel van de reclamant geen woningen mogen worden ontwikkeld. Bovendien wordt middels deze bestemmingsplanwijziging de juridisch-planologische mogelijkheid tot nieuwvestiging van een (aannemers)bedrijf op deze locatie uitgesloten. Deze bestemmingsplanwijziging komt het woongenot van de omliggende woonpercelen ten goede.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Per bouwvlak wordt ter verduidelijking een maximum aantal wooneenheden vastgelegd. De reclamant geeft ten onrechte aan dat het type woning niet is vastgelegd. Op ieder bouwvlak is de bouw-aanduiding 'vrijstaand' opgenomen, waarmee is geregeld dat uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. Gezien in de regels van het bestemmingsplan reeds een regeling is opgenomen voor een maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (artikel 3.2.2) en de grootte van deze woonpercelen acht de gemeente het niet noodzakelijk om voor de woningen op het westelijk deel van het perceel een maximum bebouwingspercentage vast te leggen.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Voor het plan is een stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter hoogte van alle natuurgebieden sprake is van een depositie van 0,00 mol/ha/j. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en het rapport is toegevoegd in de bijlage van het ontwerp-bestemmingsplan.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient te zijn vastgesteld of dat de te slopen bebouwing en de te kappen bomen (met boomholtes) een relevante functie hebben voor vleermuizen, huismussen en de kamsalamander.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

Aan de noordrand van het plangebied wordt een groenstrook gerealiseerd. Deze groenstrook wordt op de plankaart van het bestemmingsplan als 'Groen' bestemd, waarmee de groenstrook juridisch is verankerd in het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd. Binnen de bestemming 'Groen' is bebouwing uitgesloten. Verder zullen de gronden tussen de bouwvlakken van de woningen en de groenstrook, de voortuinen van de woningen, op de plankaart van het bestemmingsplan worden bestemd als 'Tuin'. In de regels van het bestemmingsplan zijn regels voor de bestemming 'Tuin' toegevoegd. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad f

Op de locatie was jarenlang een (aannemers)bedrijf gevestigd. In de huidige situatie wordt het terrein minder intensief dan wel niet gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Daarmee ondervinden omwonenden op dit moment geen/minder geluidsoverlast van bedrijfsactiviteiten, maar dit is niet de feitelijke juridisch-planologische situatie. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om ter plaatse een (aannemers)bedrijf te starten. De geluidsuitstraling van een (aannemers)bedrijf, en daarmee mogelijke geluidsoverlast voor omwonenden, is vele mate groter dan de geluidsuitstraling van zes vrijstaande woningen. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de achtertuinen ten zuiden van de woningen

worden gerealiseerd en de woningen ontsloten worden via de zuidwestzijde van het plangebied. Daarmee is het niet aannemelijk dat de reclamant en de overige omwonenden ten noorden van het plangebied onevenredige geluidsoverlast zullen ondervinden. Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een (aannemers)bedrijf, en daaraan gerelateerde geluidsuitstralende bedrijfsactiviteiten, op deze locatie uitgesloten.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad g

Zoals in hoofdstuk 3.2 Verkeer en parkeren van de toelichting staat beschreven worden de woningen ontsloten via een pad naar de Lingsesdijk. Het pad heeft op het smalste punt een breedte van circa 5 meter (zie situatietekening welke is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan) en voldoet daarmee aan de richtlijnen in het Handboek wegontwerp erftoegangswegen (CROW-publicatie 329) en de ASVV 2012 van het CROW (de landelijk geldende richtlijnen).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is, op basis van CROW-publicatie 381, de verkeersgeneratie van dit plan berekend. De totale verkeersgeneratie in de nieuwe situatie (zes vrijstaande woningen) bedraagt 49 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie is dermate laag dat het niet aannemelijk is dat dit zal leiden tot negatieve effecten op het gebied van verkeersdoorstroming en/of verkeersveiligheid.

De toename van het aantal verkeersbewegingen van dit plan is per saldo verwaarloosbaar. In de huidige situatie bevindt zich op de locatie al een bedrijfslocatie voor een (aannemers)bedrijf. Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt de mogelijkheid tot nieuwvestiging van een (aannemers)bedrijf, en daaraan gerelateerde transportbewegingen, op deze locatie uitgesloten.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad h

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Op basis van deze afweging acht de gemeente het plangebied een geschikte locatie voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling. De gemeente ontkent niet dat het uitzicht van de ten noorden van het plangebied gelegen woningen ten gevolge van dit bouwplan veranderd. Echter, de nieuwe woningen worden, mede door de tussenliggende watergang, op voldoende afstand van de omliggende woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de noordrand van het plangebied een groenstrook gerealiseerd (zie ad e). Hierdoor is er sprake van een groene afscherming van het plangebied en wordt aantasting van de privacy voor omliggende woonpercelen geminimaliseerd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad i

Voor het plan is door een deskundig bureau een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat deze bestemmingsplanwijziging voor geen van de woningen rondom het plangebied (Componistenstraat 36 t/m 50, Dalem Donk 21 t/m 29 en Lingsesdijk 110-120), een planologisch nadeligere situatie tot gevolg heeft. De planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan reeds biedt, maken dat er geen sprake is van waardevermindering van de omliggende woningen. Men komt daarmee niet in aanmerking voor een planschade- tegemoetkoming.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad j

Het plan betreft een privaat initiatief. De gemeente waardeert het meedenken van haar bewoners, maar het aangedragen alternatief is voor de ontwikkelaar niet economisch haalbaar.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Inspraakreactie 3

- a. De reclamant is van mening dat de nieuwe bebouwing zo ver mogelijk van de sloot moet worden gerealiseerd (in verband met hun privacy). De reclamant geeft aan dat hun huis ook verder van de openbare weg is gelegen.
- b. De reclamant maakt bezwaar tegen de maximum bouwhoogte van 10 meter voor de woningen achter hun woning. De reclamant geeft aan dat de bouwhoogte van hun woning ook lager is.
- c. De reclamant geeft aan graag een groene afscheiding te zien aan de slootkant.
- d. De reclamant geeft aan dat het plan nadelige gevolgen heeft voor hun woongenot en de waarde van hun woning. De reclamant is van mening dat er sprake is van planschade.

Beantwoording inspraakreactie 3

Ad a

Zoals op de in de bijlage van het bestemmingsplan bijgevoegde situatietekening is te zien wordt de woning achter de woning van de reclamant op grote afstand van de sloot gerealiseerd. Om dit juridisch-planologisch te borgen wordt het bouwvlak van de betreffende woning ingekort. Zoals in artikel 3.2.1 van de regels van het bestemmingsplan staat beschreven, zijn woningen (hoofdgebouwen) uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Voor wat betreft de bouwhoogte van de woningen is een ruimtelijke afweging gemaakt tussen de positionering van de geplande woningen en de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om op het perceel achter de woning van de reclamant (bedrijfs)gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter te realiseren. Deze (bedrijfs)gebouwen kunnen conform het huidige bestemmingsplan tot op de rand van de sloot worden gepositioneerd. De nieuwe woningen, achter de woning van de reclamant, kunnen weliswaar 1,5 meter hoger worden, maar deze woningen worden op een grotere afstand van de woning van de reclamant gerealiseerd. Op basis van deze afweging is geconcludeerd dat de ruimtelijke impact van de woningen achter de woning van de reclamant, met een bouwhoogte van 10 meter, minder is dan bij een maximale invulling conform het huidige bestemmingsplan. Gezien de grote afstand van de geplande woningen tot de sloot ziet de gemeente geen aanleiding om de maximale bouwhoogte van de woningen, achter de woning van de reclamant, te verlagen. Bovendien is op het perceel van de reclamant een hogere bouw- en goothoogte toegestaan, namelijk een maximum bouw- en goothoogte van 11 meter respectievelijk 8 meter.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Aan de noordrand van het plangebied wordt een groenstrook gerealiseerd. Deze groenstrook wordt op de plankaart van het bestemmingsplan als 'Groen' bestemd, waarmee de groenstrook juridisch is verankerd in het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd. Binnen de bestemming 'Groen' is bebouwing uitgesloten.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen. Voor de gemeente zijn het wegbestemmen / het opruimen van de niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie en het in goede staat van onderhoud brengen van het plangebied zwaarwegende factoren om medewerking te verlenen aan dit plan. De gemeente ontkent niet dat het uitzicht van de ten noorden van het plangebied gelegen woningen ten gevolge van dit bouwplan veranderd. Echter, in gevallen als deze is voor de gemeente het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om over het gehele terrein bedrijfsactiviteiten te verrichten en/of bedrijfsgebouwen te realiseren (binnen het gestelde max. bebouwingspercentage). Het gehele perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. In de praktijk is het westelijk deel van het perceel de afgelopen jaren minder intensief dan wel niet gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waardoor het een groen karakter heeft gekregen.

De nieuwe woningen worden, mede door de tussenliggende watergang, op voldoende afstand van de omliggende woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt aan de noordrand van het plangebied een groenstrook gerealiseerd (zie ad e). Hierdoor is er sprake van een groene afscherming van het plangebied.

Bovendien wordt middels deze bestemmingsplanwijziging de juridisch-planologische mogelijkheid tot nieuwvestiging van een (aannemers)bedrijf op deze locatie uitgesloten. Deze juridisch-planologische wijziging komt het woongenot van de omliggende woonpercelen ten goede.

Voor het plan is door een deskundig bureau een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat deze bestemmingsplanwijziging voor geen van de woningen rondom het plangebied (Componistenstraat 36 t/m 50, Dalem Donk 21 t/m 29 en Lingsesdijk 110-120), een planologisch nadeligere situatie tot gevolg heeft. De planologische mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan reeds biedt, maken dat er geen sprake is van waardevermindering van de omliggende woningen. Men komt daarmee niet in aanmerking voor een planschade-tegemoetkoming.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Inspraakreactie 4

- a. De reclamant is van mening dat het bouwvlak, achter zijn woning, te dicht op de sloot ligt. De reclamant stelt voor om de oude bebouwde grens van de schuur aan te houden welke gelijk loopt met de zuidzijde van de reeds bestaande woning.
- b. De reclamant vindt het te bebouwen oppervlak te groot (50% van ca. 420 m² bouwvlak). De reclamant stelt voor om de noordelijke grens van het bouwvlak richting het zuiden op te schuiven.
- c. De reclamant maakt bezwaar tegen de maximum bouwhoogte van 10 meter. Ter bescherming van zijn privacy stelt de reclamant voor om, in combinatie met het gestelde onder b, om de maximale bouwhoogte te verlagen naar 8,5 meter (gelijk aan de overige woningen).
- d. De reclamant vraagt zich af wat het peilniveau is van de bebouwing.
- e. De reclamant geeft aan de grens tussen perceel Lingsesdijk 45, 45 a en b over het te bebouwen oppervlak van het perceel Lingsesdijk 45 b loopt, waardoor het niet klopt dat de maximum bouw- en goothoogte op de grens ineens anders is.
- f. De reclamant geeft aan graag een groene afscheiding te zien aan de slootkant.

Beantwoording inspraakreactie 4

Ad a

Het bouwvlak van de woning achter de woning van de reclamant wordt aan de noordzijde ingekort, waardoor deze woning verder van de sloot dient te worden gerealiseerd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Zie ad a. De noordelijke grens van het bouwvlak is richting het zuiden opgeschoven.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Voor wat betreft de bouwhoogte van de woningen is een ruimtelijke afweging gemaakt tussen de positionering van de geplande woningen en de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om op het perceel achter de woning van de reclamant (bedrijfs)gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter te realiseren. Deze (bedrijfs)gebouwen kunnen conform het huidige bestemmingsplan tot op de rand van de sloot worden gepositioneerd. De nieuwe woningen, achter de woning van de reclamant, kunnen weliswaar 1,5 meter hoger worden, maar deze woningen wordt op een grotere afstand van de woning van de reclamant gerealiseerd. Gezien de woningen op het westelijk deel van het plangebied op kortere afstand van de sloot zijn gesitueerd, en om deze woningen ook een achtertuin te kunnen geven, is er voor gekozen om voor deze woningen de maximale bouw- en goothoogte te begrenzen op 8,5 meter respectievelijk 5,5 meter. Op basis van deze afweging is geconcludeerd dat de ruimtelijke impact van de woningen achter de woning van de reclamant, met een bouwhoogte van 10 meter, minder is dan bij een maximale invulling conform het huidige bestemmingsplan. Gezien de grote afstand van de geplande woningen tot de sloot ziet de gemeente geen aanleiding om de maximale bouwhoogte van de woningen, achter de woning van de reclamant, te verlagen. Bovendien is op het perceel van de reclamant een hogere bouw- en goothoogte toegestaan, namelijk een maximum bouw- en goothoogte van 11 meter respectievelijk 8 meter.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

Door een deskundig bureau is een hoogtemeting van het terrein uitgevoerd. Op basis van deze inmeting is vastgesteld op welke NAP-hoogte het terrein en de bestaande bebouwing zijn gelegen. Hieruit is geconcludeerd dat het vloerpeil van de woning Lingsesdijk 45a is gelegen op 1 meter boven NAP. De nieuwe woningen worden op het peilniveau van de woning Lingsesdijk 45a gerealiseerd. De begripsbepaling voor 'peil' in de regels van het bestemmingsplan zal hierop worden gewijzigd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

De aanduidingen maximum bouw- en goothoogte zijn gekoppeld aan de bouwvlakken en gelden uitsluitend voor de woningen binnen deze bouwvlakken. De geometrische bouwvlakken staan los van de kadastrale eigendomsgrenzen. Zoals in artikel 3.2.1 van de regels van het bestemmingsplan staat beschreven, zijn woningen (hoofdgebouwen) uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad f

Aan de noordrand van het plangebied wordt een groenstrook gerealiseerd. Deze groenstrook wordt op de plankaart van het bestemmingsplan als 'Groen' bestemd, waarmee de groenstrook juridisch is verankerd in het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd. Binnen de bestemming 'Groen' is bebouwing uitgesloten.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Inspraakreactie 5

De reclamant verzoekt om het bosrijke groengebied met bestaande voetpad in stand te houden, om de volgende redenen:

- Er is hier sprake van een zogenoemd 'Tiny Forest'.
- De biodiversiteit te waarborgen.
- CO2 opslag, zuurstofafgifte en fijnstofopname te garanderen.
- Tegen klimaatveranderingen en voor warmtereductie.
- Er in Nederland al te veel bos wordt gekapt.
- Er zuinig dient te worden omgegaan met groene grondgebieden.

Beantwoording inspraakreactie 5

Het plan betreft een niet in gebruik zijnde bedrijfslocatie (aannemersbedrijf). De gemeente ontkent niet dat de inrichting van het plangebied ten gevolge van dit bouwplan veranderd. Echter, in gevallen als deze is voor de gemeente het huidige bestemmingsplan het uitgangspunt. Conform het huidige bestemmingsplan is het toegestaan om over het gehele terrein bedrijfsactiviteiten te verrichten en/of bedrijfsgebouwen te realiseren (binnen het gesteld max. bebouwingspercentage en afstanden tot zijdelingse perceelgrenzen). Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. In de praktijk is een deel van het bedrijfsperceel de afgelopen jaren minder intensief dan wel niet gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waardoor het een groen karakter heeft gekregen. Middels deze bestemmingsplanwijziging de juridisch-planologische mogelijkheid tot nieuwvestiging van een (aannemers)bedrijf op deze locatie uitgesloten, wat de omliggende natuur ten goede komt.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6 Inspraakreactie 6

- a. De reclamant vraagt zich af waarom de woonbestemming op het westelijk deel zo kort op het bosje (natuurbestemming) is gelegen. De reclamant geeft aan dat de minimale verplichte afstand 5 meter dient te bedragen.
- b. De reclamant vraagt zich af wie het grensgebied controleert, zodat de natuurgebied gewaarborgd blijft.
- c. De reclamant geeft aan zich zorgen te maken over de toegangsweg. De reclamant is van mening dat de toegangsweg te smal is, waardoor gevaarlijke situatie kunnen ontstaan met voetgangers en fietsers.
- d. De reclamant geeft aan zich zorgen te maken over het bouwverkeer wat nadelige gevolgen kan hebben voor de toegangsweg, de dijk en de aangrenzende woningen.

Beantwoording inspraakreactie 6

Ad a

Reclamant refereert naar een regel in het huidige bestemmingsplan dat bedrijfsgebouwen op 5 meter van de perceelsgrens dienen te worden gerealiseerd. Middels deze bestemmingsplanwijziging wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar 'Wonen'. Hiermee wordt deze regel losgelaten. Het gebied ten westen van het plangebied is bestemd als 'Natuur'. Rondom dergelijke natuurgebieden geldt geen verplichte minimale bebouwingsvrije zone van 5 meter. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voldoende afstand gehouden tussen de geplande woningen en het natuurgebied. Ter bescherming van het natuurgebied wordt op de plankaart van het bestemmingsplan aan de westzijde van het plangebied de woonbestemming en het bouwvlak 2 meter ingekort (in oostelijke richting) ten opzichte van de kadastrale erfgrens. De tussenliggende zone wordt op de plankaart van het bestemmingsplan bestemd als 'Tuin'. In de regels van het bestemmingsplan wordt de bestemming 'Tuin' toegevoegd. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de bouwmogelijkheden beperkt, waarmee de instandhouding van het natuurgebied is gewaarborgd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Zie ad a. In de regels van het huidige bestemmingsplan staat dat op de gronden met de bestemming 'Natuur' géén gebouwen mogen worden gebouwd. Indien de toekomstige bewoners van de westelijke woning alsnog bouwactiviteiten verricht binnen de bestemming 'Natuur', en daarmee feitelijk buiten zijn kadastrale eigendommen activiteiten verricht, zal de gemeente handhavend optreden.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Zoals in hoofdstuk 3.2 Verkeer en parkeren van de toelichting staat beschreven worden de woningen ontsloten via een pad naar de Lingsesdijk. Het pad heeft op het smalste punt een breedte van circa 5 meter (zie situatietekening welke is toegevoegd in de bijlage van het bestemmingsplan) en voldoet daarmee aan de richtlijnen in het Handboek wegontwerp erftoegangswegen (CROW-publicatie 329) en de ASVV 2012 van het CROW (de landelijk geldende richtlijnen).

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

De ontwikkelaar heeft aangegeven zijn verantwoordelijkheid te nemen voor een goede uitvoering van het plan, zodat eventuele risico's, zoals schade aan de toegangsweg, de Lingsesdijk en de woningen langs de Lingsesdijk, zullen worden ondervangen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een bouwkundige opname uitgevoerd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Vooroverlegreacties

3.1 Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland

- a. Het waterschap geeft aan dat de sloopwerkzaamheden plaatsvinden op een duiker en derhalve de omschrijving onder het kopje 'watergangen' in paragraaf 5.6 Watertoets van de toelichting dient te worden gewijzigd. Het waterschap geeft aan dat de bebouwing wordt gesloopt op de duiker in de A-watergang. Voor de sloopwerkzaamheden dient een watervergunning te worden aangevraagd.
- b. Het waterschap adviseert om de duiker te vernieuwen, omdat de duiker in een slechte staat verkeert en regelmatig verstopt zit. Het waterschap geeft aan hier mogelijk een kans ligt om de duiker om te zetten in open water, waardoor het 'nieuwe water' tevens ingezet kan worden voor eventuele watercompensatie. Aandachtspunten hierbij zijn de benodigde ruimte voor een onderhoudspad (4 meter), de bereikbaarheid voor het waterschap en er dient een peilscheidend kunstwerk geplaatst te worden.
- c. Het waterschap geeft aan dat de onderbouwing van de oppervlaktebalans verharding nog onvoldoende duidelijk is. Het waterschap geeft aan dat er in de oppervlaktebalans geen rekening is gehouden met terreinverharding in de tuin. Het waterschap hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen in stedelijk gebied ongeveer 70% van de kavel verhard wordt. Het waterschap verzoekt om de verhardingsbalans/tabel hierop aan te passen.
- d. Het waterschap geeft als mogelijke optie voor watercompensatie het graven van open water langs de westkant van het plangebied en zo de watergangen 075964 en 002725 met elkaar te verbinden. Een aandachtspunt hierbij is dan wel dat er dan een peilscheidend kunstwerk geplaatst moeten worden, omdat de duiker aan de oostzijde van het plangebied ook een scheiding vormt tussen twee waterpeilen.
- e. Het waterschap geeft aan dat de A-watergangen niet op de juiste manier zijn weergegeven op de plankaart. De A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied dient de bestemming 'Water' te krijgen op de verbeelding. Tevens hiervoor ook in de regels een passend artikel opnemen.
- f. Het waterschap geeft aan dat de duiker in de zuidoosthoek op de plankaart moet worden opgenomen middels de aanduiding 'specifieke vorm van water – duiker'.
- g. Het waterschap geeft aan dat in de regels van het bestemmingsplan voor de bestemming 'Wonen', in de bestemmingsomschrijving, ook water moet worden opgenomen.
- h. Het waterschap geeft aan dat er regels voor de bestemming 'Water' moet worden opgenomen.

Beantwoording vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland

Ad a

In overleg met het waterschap Rivierenland is besloten om de bestaande duiker in de zuidoosthoek van het plangebied te verwijderen. Tevens wordt aan de westzijde van het plangebied een nieuwe watergang gegraven waarmee de A-watergangen 075964 en 002725 met elkaar worden verbonden. De nieuwe watergang wordt middels een duiker aangesloten op de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied (075964). De omschrijving onder het kopje 'watergangen' in paragraaf 5.6 Watertoets van de toelichting is gewijzigd. Voor het verwijderen van de duiker en de sloopwerkzaamheden wordt een watervergunning aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Zie ad a.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Het waterschap Rivierenland hanteert als leidraad bij vrijstaande woningen in stedelijk gebied dat ongeveer 70% van de kavel verhard wordt. Gezien de grootte van de kavels is voor dit plan een verhardingspercentage van 70% niet reëel. Derhalve is in overleg met het waterschap Rivierenland besloten om een verhardingspercentage van 20% te hanteren. De oppervlaktebalans in paragraaf 5.6 Watertoets van de toelichting is gewijzigd. Uit de gewijzigde berekening blijkt dat voor het plan geen watercompenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Desondanks voorziet dit plan in extra oppervlaktewater. Aan de westzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang gegraven. Voor de realisatie van oppervlaktewater dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

Zie ad c.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

De A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied is op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan bestemd als 'Water'. In de regels van het bestemmingsplan zijn regels voor de bestemming 'Water' toegevoegd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad f

Zie ad a. De duiker in de zuidoosthoek wordt verwijderd. De nieuwe duiker is op de plankaart van het bestemmingsplan specifiek bestemd middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – duiker'.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad g

In de regels van het bestemmingsplan is in de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen' de functie 'water' opgenomen.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad h

Zie ad e.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VRZHZ)

De VRZHZ kan instemmen met paragraaf 5.9 'Externe veiligheid' in de toelichting van het bestemmingsplan. Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening wil de VRZHZ betrokken blijven. De VRZHZ geeft aan dat moet worden voldaan aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Beantwoording vooroverlegreactie Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VRZHZ)

Bij de nadere technische uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de gestelde eisen in de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). De VRZHZ zal worden meegenomen in de nadere technische uitwerking van het plan met betrekking tot de aspecten bereikbaarheid en de bluswatervoorziening.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan

1. De begripsbepaling 'peil' in de regels van het bestemmingsplan is gewijzigd naar:
Peil
 - a. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. Voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw tot maximum van 1 meter boven NAP.
 - c. Indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.
2. Aan de noordzijde van het plangebied wordt op de plankaart van het bestemmingsplan een strook bestemd als 'Groen' bestemd, waarmee de groenstrook juridisch is verankerd in het bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Groen' zijn tevens regels toegevoegd.
3. Op de plankaart van het bestemmingsplan is per bouwvlak het maximum aantal wooneenheden vastgelegd.
4. Voor het plan is een stikstofdepositieonderzoek is uitgevoerd. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en het rapport is toegevoegd in de bijlage van het ontwerp-bestemmingsplan.
5. De voortuinen van de woningen, tussen de bouwvlakken van de woningen en de groenstrook, worden op de plankaart van het bestemmingsplan bestemd als 'Tuin'. Voor de bestemming 'Tuin' zijn tevens regels toegevoegd.
6. Het bouwvlak voor de woning ten oosten van de bestaande woning Lingsesdijk 45a wordt aan de noordzijde ingekort.
7. Ter bescherming van het natuurgebied ten westen van het plangebied wordt op de plankaart van het bestemmingsplan aan de westzijde van het plangebied de woonbestemming en het bouwvlak 2 meter ingekort. De tussenliggende zone wordt op de plankaart van het bestemmingsplan bestemd als 'Tuin'.
8. Paragraaf 5.6 Watertoets van de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd/geactualiseerd (o.a. omschrijving onder het kopje 'watergangen' en de oppervlaktebalans).
9. De hoofdwatergang aan de zuidzijde van het plangebied is op de plankaart van het bestemmingsplan bestemd als 'Water'. In de regels van het bestemmingsplan zijn regels voor de bestemming 'Water' toegevoegd.
10. De nieuwe duiker is op de plankaart van het bestemmingsplan specifiek opgenomen middels de aanduiding 'specifieke vorm van water – duiker'.

11. In de regels van het bestemmingsplan is in de bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen' de functie 'water' opgenomen.
12. De bestaande duiker in de zuidoosthoek van het plangebied wordt verwijderd. Tevens wordt aan de westzijde van het plangebied een nieuwe watergang gegraven waarmee de A-watergangen 075964 en 002725 met elkaar worden verbonden. De nieuwe watergang wordt middels een duiker aangesloten op de A-watergang aan de zuidzijde van het plangebied (075964). Dit is verwerkt onder het kopje 'watergangen' in paragraaf 5.6 Watertoets van de toelichting.