

NOTA ZIENSWIJZEN DE WILGEN

Het ontwerpuitwerkingsplan 'De Wilgen' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) doorlopen en is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen ten aanzien van het ontwerpuitwerkingsplan. Binnen de gestelde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn ingediend door:

1. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (gedateerd 22 augustus 2017)
2. Bewoners IJsseldijk 56 (gedateerd 13 september 2017)

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een antwoord. Daarbij is aangegeven in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing of aanvulling van het uitwerkingsplan. Ten slotte zijn enkele ambtshalve aanpassingen beschreven.

Zienswijze 1: Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Samenvatting

1. Omdat het plan geen nadelige invloed heeft op het watersysteem en er geen bijzondere waterhuishoudkundige belangen zijn in het gebied, heeft het hoogheemraadschap geen bezwaar tegen de vaststelling van het plan.
2. In hoofdstuk 5.10 kan 'afsluitbare' worden verwijderd omdat de 'afsluitbare IJsseldijk' niet bestaat.
3. Omdat per 1 januari 2017 de categorisering van de primaire waterkeringen is komen te vervallen, kan 'categorie c' worden verwijderd.
4. In tegenstelling tot het gestelde in de toelichting, is het plangebied wel gelegen in de beschermingszone van de waterkering.
5. Verzocht wordt de waterkeringszone juist op de verbeelding weer te geven overeenkomstig het aangeleverde bestand.

Beantwoording

1. Hiervan is kennisgenomen.
2. De toelichting wordt hierop aangepast.
3. De toelichting wordt hierop aangepast.
4. De toelichting wordt hierop aangepast.
5. De verbeelding wordt aangepast met de juiste begrenzing van de waterkeringszone.

Conclusie

Zienswijze 1 leidt tot aanpassing van de begrenzing van de waterkeringszone op de verbeelding en enkele aanpassingen in de toelichting van het uitwerkingsplan.

Zienswijze 2: bewoners IJsseldijk 56

Samenvatting

1. Reclamant spreekt zijn waardering uit voor de zorgvuldigheid waarmee de gemeente het plan heeft ontwikkeld.
2. Reclamant uit bezorgdheid over de stabiliteit van zijn woning als gevolg van de volgende bouwactiviteiten omdat zijn woning niet is onderheid.
 - a. Trillingen als gevolg van het heien ten behoeve van de nieuwe woningen kunnen vrijwel ongedempt de woning van reclamant bereiken met schade als gevolg. Reclamant verzoekt daarom in de bouwvoorschriften op te nemen dat alleen trillingsarme funderingstechnieken mogen worden toegepast.

- b. Om ondergrondse bouwwerken mogelijk te maken wordt doorgaans lokaal de grondwaterstand verlaagd om de bouwput droog te houden. Een lokale verlaging van de grondwaterstand kan ernstige gevolgen hebben voor niet-onderheide woningen doordat de grond onder de fundering droog kan komen te staan en inklinkt. Verzocht wordt maatregelen op te nemen in het uitwerkingsplan zodat schade als gevolg van grondwateronttrekking wordt voorkomen.

Beantwoording

1. Hiervan is kennisgenomen.
2. Overwogen wordt dat een uitwerkingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet de plaats is om schade aan omliggende bebouwing als gevolg van bouwwerkzaamheden te regelen. Het voorkomen van schade aan de omgeving als gevolg van bouwactiviteiten kan voor ons college geen reden zijn om het uitwerkingsplan niet vast te stellen.

Voor als gevolg van bouwen veroorzaakte schade aan panden in de omgeving geldt dat de initiatiefnemer/ bouwer naar burgerlijk recht aansprakelijk is. Gelet op eventuele wettelijke aansprakelijkheid zal de bouwer zich in de regel verzekeren. De verzekeraar zal gelet op mogelijke claims vrijwel altijd een zogenaamde nulmeting doen. Eigenaren van aangrenzend percelen kunnen desgewenst zelf een bouwexploot uitbrengen waarin de bouwer op voorhand aansprakelijk wordt gesteld voor eventuele schade.

Om te bevorderen dat de bouwer adequaat verzekerd is, zal door de gemeente bij de verkoop van de percelen als clausule worden opgenomen dat de initiatiefnemer/bouwer voor de aanvang van de bouw een adequate Constructie All Risk (CAR) verzekering dient af te sluiten.

Hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 geeft regels voor het voorkomen van onveilige situaties tijdens bouwwerkzaamheden. Op grond van artikel 8.7 Bouwbesluit artikel kan ons college een aanwijzing geven om bepaalde maatregelen in een veiligheidsplan op te nemen, dit ter beoordeling van ons college. Trillinghinder en grondwaterstand behoren tot de onderwerpen waarvoor een aanwijzing kan worden gegeven. Artikel 8.4 Bouwbesluit geeft voorschriften ter bescherming van de gebruikers van geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten tegen trillingen. Deze wettelijke regeling dient niet ter bescherming van fysieke bouwschade. Artikel 8.6 van het Bouwbesluit geeft voorschriften voor het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere ontgravingen om gevaar voor veiligheid van belendingen te voorkomen.

Gegeven het feit dat de bodem grotendeels is opgebouwd uit niet goed waterdoorlatende grondsoorten is het niet aannemelijk dat als gevolg van de bouwwerkzaamheden nadelige grondwaterstand gevolgen voor de omgeving zullen optreden. Desondanks zullen wij de initiatiefnemer/bouwer wijzen op de verplichting ervoor zorg te dragen dat geen grondwaterstandverlaging buiten de bouwkaal optreedt. Indien een te bouwen woning wordt voorzien van een kelder zal aanwijzing worden gegeven deze verplichting op te nemen in het in artikel 2.2, lid 6 van de Regeling omgevingsrecht bedoelde veiligheidsplan.

In de koopovereenkomsten voor de kavels zullen wij een specifieke voorwaarde opnemen. De voorwaarde houdt in dat bij het aanbrengen van paalfunderingen geen trillingen bij omliggende woningen veroorzaakt mogen worden boven de in de richtlijn van Stichting Bouwresearch (SBR) A cat 3. genoemde grenswaarden. Deze categorie 3 is de zwaarste categorie en specifiek bedoeld voor "Onderdelen van oude en monumentale gebouwen met grote cultuurhistorische waarde en in slechte staat verkerende gebouwen uit metselwerk of in slechte staat verkerende onderdelen van gebouwen."

Verder laat de gemeente sonderingsonderzoek op alle uit te geven kavels uitvoeren. De sonderingen geven een nauwkeurig beeld van de grondopbouw. Mede op basis van de sonderingen zal een specialistisch bureau onderzoek verrichten of bij toepassing van een traditionele heimethode overschrijding van de trillingsplafonds te verwachten is.

Op die manier wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met de gevoeligheid van uw woning.

Conclusie

Zienswijze 2 leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen zijn in het uitwerkingsplan opgenomen.

1. Voorgevel hoofdgebouw kavel 6

Om een passend woningontwerp ter plaatse van kavel 6 beter mogelijk te maken, is in de bouwregels voor hoofdgebouwen een nieuw sublid d toegevoegd. Vanwege de afwijkende vorm van het bouwvlak hoeft de voorgevel van het hoofdgebouw niet over de totale lengte van de aanduiding 'gevellijn' in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd, maar over minimaal 3 meter van de gevelbreedte.

Aan artikel 6.2.1 wordt een nieuw sublid d toegevoegd luidende:

'd. in afwijking van het bepaalde onder c dient de voorgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' minimaal 3 meter van de gevelbreedte in de gevellijn te worden gebouwd.'

2. Bouwhoogte platte afdekking aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

In de bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is alleen de maximale goothoogte vastgelegd. Bij een platte afdekking ontbreekt een maximale bouwhoogte. Deze bedraagt eveneens 3 meter.

Artikel 6.2.2 sublid b wordt als volgt aangepast:

'b. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m tenzij plat afgedekt, dan bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3 m;'