

Nota van beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Achterdijk 11" (kenmerk 457507)

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van beantwoording zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Achterdijk 11" van de gemeente Albrandswaard. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 1 april 2022 tot en met donderdag 12 mei 2022 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is belendgemaakt in huis-aan-huis blad de Schakel, de gemeentelijke website en Gemeenteblad en was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

2. Zienswijze

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen. Op 9 mei 2022 is door indiener een schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de indieningstermijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Hieronder volgt eerst een samenvatting van de zienswijze en daarna de beantwoording daarop.

2.1 Samenvatting

1. Plan – slopen 'bestaande loods'

In het gemeenteblad wordt melding gemaakt van het slopen van een bestaande loods. Volgens indiener is er geen 'bestaande loods' die wordt gesloopt. Wel wordt een woning achter een te handhaven loods gesloopt.

2. Plan – bouwen 4 vrijstaande woningen

Indiener vindt de argumenten om op dit perceel vier vrijstaande woningen te bouwen waarbij derdelijns bebouwing ontstaat niet in lijn met eerdere plannen en dragen volgens indiener niet bij aan het landelijke karakter van de Achterdijk. De argumenten om derdelijns bebouwing toe te staan zouden in de loop van het traject ook gewijzigd zijn.

Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt afbreuk doet aan het bebouwingsbeeld van lintbebouwing en het landelijke karakter van de Achterdijk. Met het huidige plan krijgt het plangebied een maat en schaal van bebouwing die niet past in het landschap en ontstaat ook geen collectief boerenerf.

In feite is volgens indiener, gezien het verdere beeld van de Achterdijk en eerdere bestemmingsplannen en argumenten, maximaal plaats voor twee villa's achter elkaar haaks op de dijk (in plaats van nu drie). Indien de gemeente geen afbreuk wil doen aan het bebouwingsbeeld van de lintbebouwing en eerdere uitgangspunten zoals bij de Achterdijk 5-7 en Albrandswaard Noord.

3. Diverse overige aspecten

a. Watercompensatie

Vervallen kas

In de berekening van de watercompensatie wordt 1132 m² er afgehaald in verband met het vervallen van een kas. Volgens indiener is het onbekend wanneer hier een kas heeft gestaan. De eventuele kas is op basis van luchtfoto's volgens indiener al minimaal 10 jaar geleden vervallen.

Indiener verneemt graag wanneer de kas is vervallen, wat de afmetingen van de kas zijn en hoe lang in een berekening rekening gehouden mag worden met iets dat al (heel) lang weg is. Zonder deze kas moet volgens indiener 113 m² meer water gecompenseerd worden dan nu is berekend en in het plan is opgenomen.

Breedte van de te compenseren sloot aan de noordkant

Indiener verneemt graag welke breedte van de sloot aan de noordzijde gehanteerd wordt en of er uitgegaan wordt van de tekening op de plankaart.

Obstakelvrije onderhoudsstrook

Volgens het memo van 2d Vastgoed over de te compenseren watergang wordt tussen de erfgrens met Achterdijk 11a en de watergang 'gepaste ruimte' aangehouden. Volgens de tekening op de plankaart is dit volgens indiener 40 cm. Volgens indiener is sprake van een secundair oppervlaktelichaam en zou de maatvoering voor een obstakelvrije onderhoudsstrook aan weerszijden minimaal 1 meter moeten zijn. Indiener ontvangt graag een toelichting hoe dit zich verhoudt tot de gepaste ruimte van 40 cm tussen de watergang en de perceelsgrens.

b. Gasleiding

Kruising 8 bar gasleiding met nieuwe sloot

Deze gasleiding komt op de nieuwe locatie 80 cm onder het maaiveld te liggen, met een veiligheidsstrook van 2 m breed aan weerszijden. Indiener leest nergens op welke diepte de bestaande gasleiding ligt en hoe zich dit verhoudt tot de diepte van de nieuwe sloot. Volgens indiener komt de bestaande gasleiding, uitgaande van eveneens 80 cm onder maaiveld, boven het waterpeil te hangen van de nieuwe sloot. Ook leest indiener niets over in hoeverre dit is uitgezocht cq bekend is bij Stedin.

Belemmeringenstrook

Op de plankaart is een veiligheidsstrook ingetekend van 2 meter aan weerszijden van de gasleiding. Indiener vraagt zich af of dit hetzelfde is als een belemmeringenstrook en of dit bij een 8 bar gasleiding inderdaad 2 meter is aan weerszijden van de nieuwe locatie van de gasleiding. Indiener wil graag uitsluitsel dat de te verplaatsen gasleiding geen nieuwe belemmeringen oplevert voor hen.

c. Bestaande groen op perceelsgrens respecteren

Onderdeel van de participatie en afgesproken met de ontwikkelaar is de toezegging dat ook het bestaande groen op het perceel van indiener gerespecteerd zal worden. Zoals indiener heeft begrepen zouden afspraken hieromtrent publiekrechtelijk in het bestemmingsplan worden opgenomen. Indiener verzoekt deze toezegging van de ontwikkelaar te borgen en expliciet op te nemen in het bestemmingsplan.

d. Parkeren tijdens de bouw

Indiener vraagt zich af hoe de gemeente de bereikbaarheid voor hulpdiensten dan wel andere calamiteiten voor zich ziet tijdens de bouw. De eerder genoemde oplossing dat "tijdens de bouw van de woningen goede afspraken gemaakt moeten worden, onderling en met de omgeving" vindt indiener volstrekt onvoldoende en te vaag.

e. Participatie

Volgens indiener had de participatie een valse start en is het zeker niet van een leien dakje gegaan. Er wordt hierbij verwezen naar een brief die op 16 mei 2021 naar de gemeente is verstuurd. De gemeente heeft na deze brief een grote rol gespeeld om de participatie vanuit de ontwikkelaar op gang te brengen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot enkele aanpassingen aan het plan die volgens indiener verbeteringen zijn.

Indiener blijft het oneens met het plan zelf en het aantal woningen en menen hierdoor schade te gaan leiden door meer burens te gaan krijgen dan verwacht. Dit heeft volgens indiener aantasting van woongenot door een toename van onder meer geluidsoverlast en door vermindering van uitzicht en

privacy. Indiener vindt het prettig dat er in ieder geval enigszins naar burgers en omwonenden wordt geluisterd om hierna ook het draagvlak voor een project te vergroten.

2.2 Beantwoording

1. Plan – slopen ‘bestaande loods’

In de publicatie is per abuis de woning achter de loods aangemerkt als “bestaande loods”. De woning die achter de bestaande loods staat zal worden gesloopt. De loods zelf blijft behouden.

2. Plan – bouwen 4 vrijstaande woningen

Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt opgezet als een ensemble van zes eenheden. Twee eenheden worden gevormd door de bestaande woning aan de Achterdijk 9 met de daarachter liggende loods. In de derde lijn staat momenteel de bungalow die wordt gesloopt. Op deze plek wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Aan de noordzijde van het gehele perceel worden vervolgens drie nieuwe kavels gerealiseerd waardoor het ensemble (het boerenerf) wordt gevormd.

Langs de Achterdijk wordt het beeld van de lintbebouwing gewaarborgd door een op de Achterdijk georiënteerde woning te bouwen. Deze woning heeft een andere oriëntatie dan de overige woningen in het plangebied. Achter de lintbebouwing worden de woningen namelijk haaks op de Achterdijk georiënteerd.

De plannen om vier woningen te realiseren zijn nooit gewijzigd. Ook de oriëntatie ten opzichte van de Achterdijk is nooit gewijzigd. De woning op kavel 1 is een bijzondere woning en staat parallel aan de Achterdijk, de overige drie woningen staan haaks op de Achterdijk. Hierdoor wordt antwoord gegeven op de lintbebouwing aan de Achterdijk. Wel is de positie van de woningen op de kavels, naar aanleiding van de gesprekken met de omgeving, aangepast.

In de gesprekken met de omgeving zijn de uitgangspunten van de woningen, die gebruikt worden bij het ontwerp van de woningen, aangepast op de volgende punten:

- de hoogte van de nok is van 11 m verlaagd naar 9 m van de kavels 2 t/m 4;
- daarna is ook de nok van de woning op kavel 1 verlaagd naar 9 m;
- de posities van de woningen op de kavels zijn gewijzigd naar de huidige positie;
- het bouwvlak van de woningen is gemaximeerd op 8 x 15 m; de uitbouw is maximaal 75 m²;
- de kap van de woningen begint op ca. 3 m boven maaiveld waardoor er “een woning van 1 laag met een kap” kan worden gerealiseerd.

De gemeenteraad van Albrandswaard is akkoord gegaan en heeft het beeldkwaliteitsplan daarop 1 februari 2021 vastgesteld.

3. Diverse overige aspecten

a. Watercompensatie

De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd en besproken met het Waterschap Hollandse Delta. Zij hebben de Watertoets – die als onderdeel van dit bestemmingsplan is uitgevoerd – goedgekeurd. De berekening van de watercompensatie is onderdeel van de watertoets. Onderdeel van de watercompensatie is de aanleg van een watergang aan de noordzijde van het perceel die voldoet aan de voorwaarden die het Waterschap Hollandse Delta hieraan stelt. Het plangebied krijgt een groene uitstraling. De toegangsweg tot aan de parkeerplaatsen wordt in halfverharding uitgevoerd. Daarnaast zal waar mogelijk de hemelwaterafvoer afgekoppeld worden en vertraagd afgevoerd worden. Op deze wijze wordt (ruim) voldaan aan de benodigde watercompensatie. In bijlage 1 is de plankaart met materialisering weergegeven. Op deze kaart is de (half)verharding en het te realiseren of te handhaven groen weergegeven. Op de plankaart is ook een profiel van de te graven watergang weergegeven.

De te graven watergang wordt eigendom van de nieuwe bewoners (kavel 1, 2 en 3) en dient ook door deze bewoners / eigenaren te worden onderhouden. Omdat dit een privaatrechtelijke afspraak is vormt dit geen onderdeel van het bestemmingsplan.

b. Gasleiding

Leidingen met een druk van 8 bar vallen niet onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het kader van externe veiligheid zijn hier geen eisen aan verbonden. Dat is pas het geval bij leidingen met een druk van ten minste 16 bar. Om die reden is de leiding planologisch niet relevant. Derhalve is op de plankaart van dit bestemmingsplan geen aanduiding voor de gasleiding opgenomen.

Het verleggen en onderhoud van de leiding valt onder de verantwoordelijkheid van Stedin. Zij hebben inmiddels opdracht om de leiding te verleggen.

De leiding passeert de watergang aan de Achterdijk en passeert tevens de watergang aan de noordzijde van het perceel. De leiding sluit vervolgens aan op het bestaande tracé. Het verloop van de gasleiding op het perceel aan Achterdijk 11a ondervindt derhalve geen hinder van de verlegging.

De leiding is planologisch niet relevant. In tegenstelling tot wat indiener aangeeft is dan ook geen veiligheidsstrook op de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven. Het verleggen en onderhoud van de leiding valt onder de verantwoordelijkheid van Stedin. Zij hebben inmiddels opdracht om de leiding te verleggen.

c. Bestaande groen op perceelsgrens respecteren'

Het bestaande groen, zoals bomen en struiken, dat op andere percelen aanwezig is, maakt geen onderdeel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Derhalve kunnen er dan ook geen publiekrechtelijke afspraken worden vastgelegd. Daarnaast hebben nieuwe bewoners geen rechten om bestaand groen dat op andere percelen aanwezig is te (laten) verwijderen. Bovendien zijn nieuwe bewoners op de hoogte van de bestaande situatie.

d. Parkeren tijdens de bouw

Verminderde bereikbaarheid als gevolg van parkeerbewegingen tijdens de bouw is begrijpelijk een punt van aandacht. De nieuwe bewoners zullen daar bij de verkoopgesprekken op worden gewezen. Daarnaast zullen goede afspraken gemaakt moeten worden tussen de nieuwe bewoners en de omgeving. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal de initiatiefnemer inzichtelijk moeten maken hoe de veiligheid en bereikbaarheid tijdens de bouw gegarandeerd kan worden.

e. Participatie

Het verloop van de participatie wordt ter kennisgeving aangenomen. Voor zover inspreker van mening is dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure) een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vast te stellen bestemmingsplan.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Bijlage(1)

Lindelooft (21 maart 2022) Plankaart met materialisering.