

Registratienummer : 2015-19163 / 15Z.001513
Onderwerp : Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan
Starterswoningen Langetaam Maasland

Inleiding

Vanaf 10 april 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze indienen over dit plan.

Er zijn in drie zienswijzen ingediend, waarvan er twee ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen hebben wij beantwoord. De derde zienswijze is niet ontvankelijk, omdat deze buiten de termijn is ontvangen.

1. Wonen Midden-Delfland, Postbus 82 Maasland.
2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 Tilburg, namens de heer en mevrouw Van den Akker, Langetaam 7 in Maasland.
3. Nauta Dutilh advocaten, Postbus 1110 Rotterdam, namens diverse omwonenden.
4. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 Tilburg, namens de heer en mevrouw A.P. Vermeer, Langetaam 1 in Maasland.

Samenvatting zienswijzen

1. Wonen Midden-Delfland, Postbus 82 Maasland.

Bodemverontreiniging en gevolgen saneringsmaatregelen

Wonen Midden-Delfland (hierna: WMD) maakt zich zorgen over de bodemverontreiniging die wordt genoemd in de toelichting op het bestemmingsplan. WMD is van mening dat de afperking van de bodemverontreiniging onvoldoende is. Voor het opstellen van een saneringsplan is een betere inkadering nodig.

WMD voorziet het risico dat de benodigde saneringsmaatregelen veel ingrijpender zullen zijn dan nu wordt ingeschat. WMD is bezorgd over de effecten van ingrijpende saneringsmaatregelen op de fundering van het eigen kantoorpand en het woningblokje aan de Prinses Irenelaan. Dit woningblokje is grotendeels in het bezit van WMD. Omdat het kantoorpand tegenover de saneringlocatie ligt, verwacht WMD dat de bereikbaarheid van het kantoorpand voor personeel en leveranciers in het geding komt door de maatregelen.

Reactie

Voor het bestemmingsplan is van belang dat wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is. Ten aanzien van het aspect bodem is dit voldoende aangetoond. De vaststelling van dit bestemmingsplan is niet afhankelijk van het saneringsplan.

De omgevingsvergunning voor het bouwplan is wel afhankelijk van het saneringsplan. Deze vergunning kan niet in werking treden, voordat de bodem naar tevredenheid van het bevoegd gesaneerd is. Dat is in dit geval de provincie Zuid-Holland.

De zorgen die WMD heeft over de saneringsmaatregelen kan WMD melden bij de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is bereid om de uitvoeringsaspecten van het bouwplan, waaronder het conceptsaneringsplan, te bespreken.

2. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 Tilburg, namens de heer en mevrouw Van den Akker, Langetaam 7 in Maasland, per brief van 20 mei 2015, ingekomen op 21 mei 2015.

2.1. Schade door werkzaamheden sloop, bouw en bodemsanering

De woning van de heer en mevrouw Van den Akker is niet onderheid. Zij maken zich zorgen over de eventuele schade aan hun woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het bouwverkeer. Volgens hen is heien geen optie, omdat dit leidt tot een bodemverschuiving. Zij maken zich ook zorgen over de omvang van de bodemvervuiling en over de wijze van saneren. Zij stellen dat voorafgaand aan de sloop van het bedrijfsgebouw de staat van hun woning moet worden opgenomen op kosten van de ontwikkelaar.

Reactie

Het bestemmingsplan stelt geen eisen aan de wijze waarop de sloop, bouw en saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd. Als het nodig is om eisen te stellen aan de bouwwerkzaamheden, dan verbinden wij voorwaarden aan de slooemelding, de omgevingsvergunning en het saneringsplan.

De gemeente en de ontwikkelaar hebben ten behoeve van het bestemmingsplan een (anterieure) overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar verplicht is om voorafgaand aan de werkzaamheden een bouwkundige en civieltechnische vooropname te maken van de aangrenzende percelen en woningen in bijzijn van een medewerker van de gemeente Midden-Delfland. Bij eventuele schadeclaims kan op basis van deze vooropname worden bepaald of de schade is veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden.

De ontwikkelaar is bereid om de uitvoeringsaspecten van het bouwplan, waaronder het conceptsaneringsplan, te bespreken. Dit gesprek heeft echter geen formele basis.

2.2. Parkeren

Volgens de heer en mevrouw Van den Akker is er nu al een tekort aan parkeerplaatsen in de Langetaam, omdat ook de bewoners van de omliggende straten er parkeren. Hoewel het bouwplan voorziet in 9 parkeerplaatsen, neemt het aantal parkeerplaatsen volgens hen slechts toe met 4 parkeerplaatsen. Ter plaatse van de beoogde parkeerplaatsen staan nu dagelijks 5 auto's geparkeerd.

Reactie

Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. De parkeereis is gebaseerd op de verwachte toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de zes woningen en de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning die het gemeentelijk beleid hanteert voor woningen. Wij kunnen een ontwikkelaar niet opleggen om een historisch tekort aan parkeerplaatsen op te lossen. Ter plaatse van de beoogde parkeerplaatsen bevinden zich geen formele parkeerplaatsen.

De vijf auto's staan hier fout geparkeerd. Daarom telt dit huidige gebruik van de straatzijde van de bouwlocatie niet mee in de parkeerbalans.

2.3. Ontbreken stoep

De heer en mevrouw Van den Akker een doorlopende stoep ontbreekt als gevolg van de aanleg van de parkeerplaatsen. Volgens hen ontbreekt er ook aan de andere zijde van de straat een stoep. De Langetaam wordt gebruikt door schoolgaande kinderen. Ter hoogte van het bouwplan moeten de kinderen op de weg lopen in plaats van op de stoep.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt in het bouwplan rekening gehouden met een stoep aan de straatzijde van het bouwplan. Er wordt een trottoir aangelegd, tussen de weg en de aan te leggen parkeerplaatsen, die aansluit op het trottoir ten oosten van het plangebied. Hiervoor heeft geen aanpassing doorgevoerd te worden aan het bestemmingsplan.

2.4. Inbreuk privacy

De heer en mevrouw Van den Akker zijn van mening dat de beoogde dakterrassen een schending vormen van hun privacy. Deze dakterrassen geven een directe inkijk in hun tuin. Zij vinden een dakterras ook niet noodzakelijk. Zij stellen daarom voor om de dakterrassen te laten vervallen.

Reactie

Op grond van het Bouwbesluit is een buitenruimte bij nieuwbouwwoningen verplicht. De dakterrassen zijn daarom wel noodzakelijk. Om die reden kunnen de dakterrassen niet vervallen. Een dakterras valt onder de reikwijdte van artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek. Hieruit volgt dat de afstand tussen het dakterras en de erfgrens minstens twee meter bedraagt. De afstand tussen het bouwvlak van het bestemmingsplan en de erfgrens is 2,90 meter, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de bepaling uit het Burgerlijk Wetboek.

Hieruit volgt dat het voorgenomen geen onrechtmatige hinder toebrengt aan omwonenden. De inbreuk op de privacy van de heer en mevrouw Van den Akker is voor ons aanvaardbaar.

Om tegemoet te komen aan de zienswijze van de heer en mevrouw Van den Akker vragen wij de ontwikkelaar om een bouwkundige maatregel te treffen, zodat een directe inkijk richting hun woning en tuin niet meer mogelijk is. Een voorbeeld van zo'n maatregel is het plaatsen van vaste balkonschermen.

2.5. Strijd met artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek

Aan de zijde van de woning van de heer en mevrouw Van den Akker komt een trap naar de woningen op de verdieping. Deze trap bevindt zich op een afstand van minder dan twee meter tot de erfgrens. Deze situatie is volgens hen strijdig met artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek. Ook een trap valt volgens hen onder dit artikel. Daarbij verwijzen zij naar de uitspraak AS7586 van het Gerechtshof Arnhem van 8 februari 2005. Er is volgens hen derhalve een kennelijke privaatrechtelijke belemmering om het bouwplan uit te voeren.

Reactie

De uitspraak van het Gerechtshof Arnhem heeft betrekking op een specifieke trap met een plateau, waarop een stoel kon worden gezet en mensen langer konden verblijven. Daarom is deze uitspraak niet van toepassing op trappen zonder deze mogelijkheid. De trap van het beoogde bouwplan heeft geen plateau en valt daarom niet onder de reikwijdte van artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek.

Het bestemmingsplan sluit echter niet uit dat er trap wordt geplaatst met een plateau. Om te voorkomen dat er in de toekomst bij de vergunningverlening een discussie ontstaat over de reikwijdte van artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek wordt het bouwvlak over een afstand van zes centimeter verplaatst in noordoostelijke richting. Zodoende komt de beoogde trap op 2 meter afstand van de erfgrens te liggen.

2.6. Geluidsoverlast

De heer en mevrouw Van den Akker wonen in een rustige wijk. Zij verwachten dat de bewoners van de zes nieuwe woningen voor veel geluidsoverlast gaan zorgen.

Reactie

Ter plaatse van het bouwplan staat een bedrijfspand dat in het nabije verleden is gebruikt als autopoetsbedrijf en ten behoeve van de verkoop van scooters. Het is niet aannemelijk dat het leefgeluid van de bewoners van de zes woningen meer luidruchtiger is dan de bedrijfsmatige activiteiten die het geldende bestemmingsplan toestaat. De woningen passen beter bij de rustige woonwijk dan een bedrijf of winkel.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een verandering van het bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt over een afstand van 6 centimeter verplaatst richting het noordoosten ten opzichte van de positie op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Nauta Dutilh advocaten, Postbus 1110 Rotterdam, namens diverse omwonenden, per brief van 21 mei 2015, ingekomen per 21 mei 2015.

3.1. Keuze gestapelde bouw

De omwonenden zijn geen tegenstander van het slopen van het bestaande gebouw, maar hebben bezwaren tegen de keuze voor gestapelde woningbouw. Dit past niet in het straatbeeld en tast de privacy en veiligheid van omwonenden aan.

Reactie

De bouw van woningen leidt tot een ruimtelijke verbetering van de bestaande situatie van het bedrijfspand. Het overgrote deel van de woningvoorraad in Midden-Delfland bestaat uit grondgebonden koopwoningen. Deze koopwoningen zijn vaak niet bereikbaar voor starters. De gemeenteraad van Midden-Delfland wil meer bereikbare woningen toevoegen aan de woningvoorraad.

De mogelijkheden om met woningbouwprojecten nieuwe gewenste woningtypes toe te voegen aan de lokale woningvoorraad zijn beperkt, vanwege de beschermde status van het buitengebied van Midden-Delfland. Om die redenen werkt het college van burgemeester en wethouders in dit geval mee aan zes woningen die als bovenbenedenwoningen worden gebouwd. Daarbij wordt opgemerkt dat het bouwplan past in het straatbeeld. Het enige wezenlijke verschil tussen de uitstraling tussen het bouwplan en de bestaande grondgebonden woningen aan de Langetaam is de galerij op de eerste verdieping. Dit verschil is niet groot. Het bouwplan vinden wij passen in het straatbeeld.

3.2. Privacy

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk met dakterrassen. Een van deze dakterrassen bevindt zich op minder dan twee meter afstand van het bestaande balkon van het nabij gelegen pand aan de 's Herenstraat. Zowel de dakterrassen als de (boven)woningen hebben een direct uitzicht op de omliggende tuinen en woningen. Deze inbreuk op de privacy van omwonenden is onvoldoende meegewogen door het college van burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Een bouwplan met drie of vier grondgebonden woningen heeft minder grote gevolgen voor de privacy en de veiligheid en zou afhankelijk van de uitwerking voor de omwonenden wel aanvaardbaar zijn.

Reactie

De kortste afstand tussen de perceelsgrens van een bestaande woning met balkon en een balkon van het bouwplan is 2,90 meter. Het gaat daarbij om de woning aan de 's Herenstraat 72. Deze afstand bedraagt ruim meer dan de eis van 2 meter. Daarom wordt voldaan aan artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek en is er geen sprake van onrechtmatige hinder. Ook als het bouwplan 6 centimeter wordt opgeschoven in noordoostelijke richting. Daarnaast merken wij op dat er in de omgeving van het bouwplan meerdere woningen beschikken over een balkon of dakterras aan de achterzijde. Ook de vensters in de achtergevels van de bovenwoningen voldoen aan artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Om tegemoet te komen aan de zienswijze van omwonenden vragen wij de ontwikkelaar om een bouwkundige maatregel te treffen, zodat een directe inkijk richting de woningen en tuinen aan de zijde van de 's Herenstraat niet meer mogelijk is. Een voorbeeld van zo'n maatregel is het plaatsen van vaste balkonschermen.

3.3. Sociale veiligheid

Als gevolg van de geringe afstand van de balkons neemt de inbraakgevoeligheid sterk toe. Volgens de omwonenden heeft dit veiligheidsaspect in het ontwerpplan onvoldoende aandacht gekregen.

Reactie

Zoals opgemerkt in ons antwoord onder 2.2 voldoen de dakterrassen aan de afstandseis van 2 meter van het Burgerlijk Wetboek. Wij vinden het niet aannemelijk dat de inbraakgevoeligheid toeneemt als gevolg van de dakterrassen. Dat wordt in de zienswijze ook niet onderbouwd.

3.4. Verkeersveiligheid

De omwonenden maken zich zorgen over de verkeersveiligheid. De stoep verdwijnt. Zeker nu aan de overzijde ook de stoep ontbreekt. De Langetaam wordt gebruikt als doorgaande route door schoolkinderen van de basisschool. Het huidige artikel 4.1 van het ontwerpplan is onvoldoende om de verkeersveiligheid te garanderen. De omwonenden vragen om de parkeerplaatsen te verplaatsen naar de achterzijde van de woningen.

Reactie

Wij verwijzen hier mede naar onze reactie onder 2.3. De bestemmingsregels van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied strekken niet tot het garanderen van de verkeersveiligheid, maar tot het beschikbaar houden van de betreffende gronden voor het gebruik ten dienste van de bestemming met de bijbehorende voorzieningen. De gevolgen van het bouwplan voor de verkeersveiligheid onderzocht en weergegeven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het aantal verkeersbewegingen neemt per etmaal toe met gemiddeld 30 bewegingen. Het bouwplan leidt daarom niet tot een noemenswaardige verandering van de verkeerssituatie.

Het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de achterzijde van de woningen vinden wij geen verbetering van het bouwplan. Deze oplossing zou leiden tot autoverkeersbewegingen langs de erfgrans met de aangrenzende woningen en het gebied aan de achterzijde van de nieuwbouwwoningen en de bestaande woningen. Daarnaast zou deze verandering ten koste gaan van de achtertuinen van de benedenwoningen.

3.5. Parkeren

Volgens omwonenden houdt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening met het feit dat er nu al sprake is van een hoge parkeerdruk in de Langetaam en omgeving. Ter plaatse van de beoogde parkeerplaatsen worden nu al vier tot vijf auto's geparkeerd.

Omwonenden zijn van mening dat een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning te laag is voor de starterwoningen, omdat zij verwachten dat deze bewoond gaan worden door tweeverdieners. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Daarvoor geldt zeker een hogere parkeerbehoefte.

Als het bouwplan doorgaat dan vragen de omwonenden aan de gemeente om te voorzien in meer parkeervoorzieningen in de directe omgeving. Als het bouwplan op verzoek van de omwonenden wordt gewijzigd naar 3 of 4 grondgebonden woningen, dan vragen de omwonenden om het aantal parkeerplaatsen van 9 te handhaven.

Reactie

Wij verwijzen hier naar onze reactie onder 2.2. Het autobezit in Nederland neemt toe en dat wordt onder andere veroorzaakt door de toename van het aantal tweeverdieners. Dat zien wij als een autonome ontwikkeling. De parkeernorm voor woningen is om die reden de afgelopen jaren verhoogd. Wij vinden het niet redelijk om voor een specifiek bouwplan een hogere parkeernorm te hanteren dan het gemeentelijk parkeerbeleid voorschrijft.

Ten overvloede merken wij op dat een toenemende bewoning door tweeverdieners zich ook voordoet bij de verkoop van bestaande woningen.

De regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven is een algemene regel die wij in alle woonbestemmingen opnemen. Deze regeling leidt niet tot parkeeroverlast, omdat eventuele bezoekers aan deze bedrijven overdag gebruik maken van de parkeerplaatsen. Overdag is de parkeerdruk relatief laag, omdat veel bewoners dan elders werken.

Wij zien geen aanleiding voor het veranderen van het bouwplan naar grondgebonden woningen. Evenmin leggen wij een koppeling tussen het bouwplan en de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen in de directe omgeving van het bouwplan. De afweging om in bepaalde delen van het dorp Maasland meer parkeervoorzieningen te realiseren vindt plaats in het kader van het gemeentelijk parkeerbeleid en niet in het kader van dit bestemmingsplan.

3.6. Geluidhinder

Omwonenden zijn van mening dat het onderzoek dat het college heeft uitgevoerd bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is. In het geluidsonderzoek wordt gesteld dat de woningen van de Langetaam zijn gelegen in de geluidszone van de N468. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Geluid dient zorgvuldig te worden behandeld.

Omwonenden zijn het niet eens met de stelling dat het autoverkeer op de N468 zal afnemen als gevolg van de openstelling van de rijksweg A4. Zij vinden dat de plantoelichting zich beperkt tot een inschatting van de verkeersintensiteiten op de Langetaam zonder verkeerstellingen. Zij vinden nader verkeersonderzoek noodzakelijk

Reactie

Het geluidsonderzoek heeft zowel betrekking op de wegverkeerslawaaï van de provinciale weg als dat van de woonstraat Langetaam. In beide gevallen is sprake van een inschatting ten aanzien van de verkeersintensiteiten in 2024. Ten aanzien van de provinciale weg is de aanname dat de intensiteit past bij de inrichting die de provinciale weg dan zal hebben. Volgens de toelichting is dit een ruimte inschatting. Er wordt gesproken over worst-case.

In het geval van de Langetaam kan worden volstaan met een inschatting, vanwege de categorisering van de weg en het beperkte aantal functies dat de weg ontsluit. Daarbij merken wij op dat het niet wettelijk verplicht is om het wegverkeerslawaaï te onderzoeken bij een 30km weg.

Het wegverkeerslawaaï is afdoende onderzocht. Nader verkeersonderzoek is niet noodzakelijk. Daarbij merken wij op dat dit onderzoek is gericht op de geluidsbelasting op de buitengevel van de nieuwe woningen en niet op dat van de bestaande woningen. Een hogere geluidsbelasting op de buitengevel maakt een plan niet onhaalbaar, maar is doorgaans aanleiding tot het nemen van extra bouwkundige maatregelen om een goed binnenklimaat in de woning te waarborgen. Gelet op de uitkomst van het onderzoek zijn er in dit geval geen extra bouwkundige maatregelen vereist.

Het bouwplan zelf leidt niet tot een toename van het wegverkeerslawaaï, omdat het aantal autoverkeersbewegingen met 30 per etmaal nauwelijks toeneemt.

3.7. Financiële uitvoerbaarheid

Omwonenden maken zich zorgen over de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. Zij menen dat er sprake is van hoge kosten als gevolg van de bodemsanering en de vergoeding voor de schade aan de omliggende woningen. Deze kosten worden niet gedekt door de planschadeovereenkomst. Volgens de omwonenden had een grondexploitatieplan deel uit moeten maken van ontwerpbestemmingsplan. De hoge kosten kunnen volgens de omwonenden niet worden verdisconteerd in de ontwikkelkosten van de zes woningen. Ook merken de omwonenden op dat woningcorporatie Wonen Midden-Delfland geen interesse heeft getoond in de zes woningen.

Reactie

Er is nader onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. Uit dit onderzoek blijkt dat de verontreiniging een beperkte omvang heeft en zich slechts voor een gedeelte onder het perceel van het plangebied bevindt. Daarnaast is de locatie van de verontreiniging op ruime afstand van de omliggende woningen en andere bebouwing gelegen. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek en de Richtlijn herstel en beheer (water)bodemkwaliteit gegeven vuistregels is een inschatting gemaakt van de saneringskosten. Deze inschatting geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van extreem hoge saneringskosten.

Ten aanzien van het risico van bouwschade wordt verwezen naar onze reactie onder 2.2.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn in afdeling 6.4 "Grondexploitatie", bepalingen opgenomen gericht op het verhalen van kosten door de overheid op particuliere initiatiefnemers. Hierdoor is het voor de overheid mogelijk om afspraken over kostenverhaal af te dwingen binnen de limitatieve bepalingen van de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikelen 6.2.3 t/m 6.2.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is alleen verplicht om een exploitatieplan op te stellen als het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd. In dit geval heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Om die reden is het kostenverhaal verzekerd en maakt een exploitatieplan geen deel uit van het bestemmingsplan.

4. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100 Tilburg, namens de heer en mevrouw A.P. Vermeer, Langetaam 1 in Maasland.

Deze zienswijze is 21 mei 2015 verstuurd en 22 mei 2015 ontvangen. De termijn om zienswijzen in te dienen eindigde op 21 mei 2015. De zienswijze is te laat ontvangen en daarom niet ontvankelijk.

Conclusies:

Naar aanleiding van de zienswijze nummer 2 wordt het bestemmingsplan aangepast. Deze aanpassing heeft betrekking op de positie van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt zes centimeter verplaatst in noordoostelijke richting.

Daarnaast vragen wij de ontwikkelaar om bij het ontwerp van het bouwplan rekening te houden met de privacy van omwonenden, bijvoorbeeld door het plaatsen van balkonschermen aan de zijkanten van de balkons.

Een belangrijk deel van de inhoud van de zienswijzen heeft betrekking op de uitvoering van het bouwplan en niet op het bestemmingsplan. Om die reden vragen wij de ontwikkelaar om de uitvoeringsaspecten te bespreken met de omwonenden. Dit zal hoogstwaarschijnlijk op dezelfde wijze plaatsvinden als de inloopavond van het bestemmingsplan.