



Bestemmingsplan De Kolk, Oud Ade

Nota van beantwoording zienswijzen

juli 2019

Het ontwerpbestemmingsplan De Kolk, Oud Ade heeft van 14 maart t/m 24 april 2019 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn in totaal 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. Bij elke zienswijze is per punt aangegeven of het tot een wijziging van het bestemmingsplan heeft geleid.

Het hoogheemraadschap van Rijnland, de Omgevingsdienst West-Holland en de provincie Zuid-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1		
1.	Huidige ontsluitingsweg Kolk en Akkerslootpolder Reclamant stelt dat De Kolk niet geschikt is om het plangebied te ontsluiten. De Kolk is de enige ontsluitingsweg voor twee actieve agrarische bedrijven die zwaar verkeer generen. Ter hoogte van Kolk 1 is de weg smal en de weg kan niet meer verkeer aan van toekomstige bewoners. Daarnaast is er een populaire zwemplek en zou er een gevaarlijke situatie ontstaan.	Op de locatie waar nu 20 woningen worden voorzien, waren 7 woningen gesitueerd (zgn Oostenrijkse woningen) die allen via de Kolk ontsloten werden. De voorgestane ontwikkeling voorziet 13 extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie en voorziet in een eigen parkeergelegenheid die rechtstreeks wordt ontsloten op de Leidseweg. De verkeersintensiteit op de Kolk zal als gevolg van deze ontwikkeling dan ook niet of nauwelijks toenemen. De verkeersintensiteit op de Kolk is op dit moment relatief laag ten opzichte van de capaciteit van de weg. Daarbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de Kolk, en in het verlengde de Akkerslootpolder, een doodlopende weg is en er in principe alleen sprake is van bestemmingsverkeer. Dat er door ontwikkelingen in de agrarische sector zwaarder verkeer over de Kolk gaat dan in het verleden staat los van deze ontwikkeling. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan. .
2.	Nieuwe parkeerplaatsen aan ontsluitingsweg Kolk Reclamant stelt dat met het realiseren van haakse parkeerplaatsen aan de Kolk een onveilige situatie ontstaat. Daarnaast zou er onvoldoende ruimte zijn voor haakse parkeerplaatsen (draaicirkel t.o.v. de breedte van de weg). Aangezien ook andere bewoners gebruik maken van de bestaande (langs) parkeerplaatsen, worden er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.	Op dit moment zijn er 5 a 6 (langs)parkeerplaatsen aan de Kolk welke ten dienste stonden van de oorspronkelijke 7 woningen. Deze parkeerplaatsen worden getransformeerd tot 10 haakse parkeerplaatsen. Er bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat deze parkeerplaatsen niet op een realistische wijze gerealiseerd kunnen worden, waarbij voldoende ruimte is om in- en uit de vakken te draaien. Conform het parkeerbeleid van de gemeente moeten er 29 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Binnen het plangebied worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd en aan de zijde van de Leidseweg is nog ruimte voor 2 tot 4 parkeerplaatsen. Daarmee is voldaan aan het parkeerbeleid. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
3.	Onderzoek naar nieuwe ontsluitingsweg Akkerslootpolder Reclamant is van mening dat de voorgestane ontwikkeling het moment is om iets te doen aan de huidige ontsluitingsweg Akkerslootpolder en de Kolk. De huidige situatie zou onveilig zijn vanwege het zware	De voorgestane ontwikkeling heeft geen of nauwelijks invloed op de verkeersintensiteit op de Akkerslootpolder. Bovendien krijgt de voorgestane ontwikkeling een eigen ontsluiting op de Leidseweg. Gelet op de verkeersintensiteit van de Akkerslootpolder in relatie tot de capaciteit van de weg, bestaat er geen aanleiding een nieuwe of aan te passen ontsluitingsweg te onderzoeken.

	verkeer dat de twee agrarische bedrijven generen en de jeugd die de zwemplek aantrekt.	Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
4.	Bebouwd oppervlak en situering bouwblok 3 woningen Reclamant stelt dat het te bebouwen oppervlakte anders is dan in het vigerende bestemmingsplan. Bovendien schuift de bebouwing op in westelijke richting en daarmee op kortere afstand van de woning van reclamant. Met de gekozen opzet wordt voor de toekomst iedere mogelijkheid om de Kolk als ontsluitingsweg aan te passen onmogelijk gemaakt.	De voorgestane ontwikkeling voorziet in 20 sociale huurwoningen bestaande uit 5 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 15 appartementen in twee blokken. Daarmee is het bebouwde oppervlak inderdaad groter dan in het vigerende bestemmingsplan. Echter ook het plangebied is groter geworden. De grondgebonden woningen bestaan uit 1 laag met kap en de appartementen uit 2 lagen met kap. Het geheel is beoordeeld als stedenbouwkundig proportioneel binnen de omgeving zowel qua bouwhoogte, volume als bebouwingsdichtheid. Het bouwblok met 3 woningen staat met de kopgevel op een afstand van ca. 10 meter van de gevel van de woning van reclamant. Voor de wens van reclamant om de ontsluitingsweg aan te passen wordt verwezen naar punt 3. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
Zienswijze 2		
1.	Reclamant is tegen vergroten van het bouwvlak, omdat dit de mogelijkheid om de kolk als ontsluitingsweg aan te passen onmogelijk maakt. Voor de hand liggend zou zijn als er een nieuwe ontsluitingsweg wordt gerealiseerd.	Dit punt van de zienswijze komt voor een deel overeen met punt 3 en 4 van zienswijze 1. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat gemeente en MeerWonen in een eerder stadium hebben bekeken of het doortrekken van de nieuw te realiseren ontsluiting op de Leidseweg kon worden doorgetrokken en worden aangesloten op de Akkerslootpolder. De kosten voor aankoop van benodigde grond en aanleg van de weg zijn niet realistisch ten opzichte van de relatief weinige verkeersbewegingen van en naar de Akkerslootpolder. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
2 en 3	Reclamant stelt dat de agrarische bedrijven aan de Akkerslootpolder 24/7 bereikbaar moeten zijn voor bewoners en hulpdiensten. Bij eerder bouwwerkzaamheden aan de andere zijde van de Kolk is veel overlast ondervonden. Indien er toch bouwverkeer over de Kolk gaat, dienen de bedrijven schadeloos gesteld te worden.	De voorgestane ontwikkeling wordt ontsloten via een eigen toerit op de Leidseweg. Bouwverkeer verloopt niet via de Kolk maar via deze te realiseren ontsluiting. Bereikbaarheid van de bedrijven aan de Akkerslootpolder wordt daarmee gegarandeerd. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
Zienswijze 3		
1.	Overlast Reclamant vreest dat bewoners van de nieuwe te realiseren woningen overlast ondervinden van stank, vervuiling en vliegen. De nieuwbouw grenst aan de weiland waar koeien lopen. Er kan hierdoor geen goed woon- en leefklimaat worden gecreëerd.	Er zijn geen milieufstanden bepaald tussen woningbouw en aangrenzende weilanden. Er is sprake van gemengd gebied uit de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering. Hierin is een richtafstand opgenomen van minimaal 50 meter tussen woonbebouwing en agrarische opstallen. De feitelijke afstand is 85 meter. Het agrarische bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van de nieuw te realiseren woningen. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.

2.	Hemelwater Reclamant stelt dat in de nieuwe situatie meer verhard oppervlak wordt gerealiseerd met als mogelijk gevolg minder infiltratiemogelijkheden en afvoer van hemelwater op gronden van reclamant met schade tot gevolg. Er is nog geen duidelijke watercompensatie vastgesteld.	Het klopt dat de verharding in de nieuwe situatie toeneemt en gecompenseerd moet worden. Binnen het plangebied is ruimte om de circa 100 m2 benodigde oppervlakte water te realiseren aan de zijde van de Leidseweg. Daarmee is compensatie gegarandeerd. Binnen het peilvak, en in overleg met het Hoogheemraadschap, zal evenwel bekeken worden of er nog alternatieve oplossingen zijn. Het plangebied zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarbij hemelwater wordt afgekoppeld en geloosd op het oppervlaktewater. Hieraan liggen capaciteitsberekeningen ten grondslag. Er is geen sprake van lozing op gronden van reclamant. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
3.	Verkeersveiligheid Reclamant stelt dat het bestemmingsplan niet is vergezeld van een onderzoek naar verkeersveiligheid. Verwacht wordt dat er onveilige situaties ontstaan en overlast.	De verkeersveiligheid op de Akkerslootpolder en de Kolk wordt niet of nauwelijks negatief beïnvloed door de toevoeging van 13(extra) woningen, die via een eigen toerit op de Leidseweg ontsloten worden. De door reclamant ervaren verkeersonveiligheid staat los van deze ontwikkeling. Verwezen wordt ook naar de beantwoording van zienswijze 1 en 2. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
4.	Milieuzonering Reclamant stelt dat het niet te begrijpen is waarom de uitkomst van de provinciale toets van het eerder in 2017 ingediende ontwerpbestemmingsplan positief was. Bovendien wordt er gesteld dat – volgens bij de gemeente ingewonnen informatie – het plan niet opnieuw aan de provincie ter toetsing is voorgelegd.	Onder punt 1 van de beantwoording van deze zienswijze is al aangegeven dat er is uitgegaan van de richtafstanden uit de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering. De afstand van de bron tot het bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen is 85 meter. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
5.	Waterkering Reclamant stelt dat er wordt gebouwd binnen de bestemming 'waterkering', waarin niet mag worden gebouwd indien het bebouwde oppervlakte wordt uitgebreid. Dit gebeurt nu wel.	Het plangebied ligt binnen de kernzone en beschermingszone van de kering. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' opgenomen. Met hoogheemraadschap Rijnland heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het vooroverleg heeft niet geleid tot een zienswijze van het hoogheemraadschap tegen dit bestemmingplan. Om handelingen te kunnen verrichten binnen deze zones is vergunning nodig van het hoogheemraadschap. Gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning zal ook deze vergunning aangevraagd moeten worden. Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.