

Notitie
Inzake
Vooroverleg en Inspraak
voorontwerp
bestemmingsplan Stevensstraat

Inleiding

Gedurende de periode van 10 december 2009 tot en met 3 februari 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Stevensstraat voor inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is op 14 december 2009 een informatieavond gehouden in De Zespunt te Moordrecht.

Gelijktijdig met de inspraak is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro (vooroverleg) toegezonden.

In deze notitie worden de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

Daarnaast bevat de notitie een overzicht van de op grond van het inmiddels voor het gebied ontwikkelde bouwplan noodzakelijke aanpassingen van de bij het voorontwerp behorende verbeelding (plankaart).

Inspiraakreacties.

Een tweetal omwonenden van het plangebied heeft een schriftelijke reactie ingezonden.

1. Bewoners, Stevensstraat 1, Moordrecht

Inhoud inspraakreactie.

Adressant verbaast zich over het feit, dat het met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt het huidige aantal woningen in het plangebied meer dan te verdubbelen, waarbij tevens hoogbouw zal plaatsvinden, terwijl anderszins moeilijk wordt gedaan over het toestaan van een berging/garage op zijn net buiten het plangebied gelegen woonperceel.

Hij verzoekt de plangrens en regels zodanig aan te passen, dat ook zijn perceel in het bestemmingsplan wordt opgenomen en daarop de bouw van een berging/garage tot 40 m² mogelijk wordt.

Reactie gemeente.

Het bestemmingsplan is afgestemd op het door het Stedenbouwkundig bureau Khandekar opgestelde beeldkwaliteitsplan, waarmee eerder door het toenmalige college van Burgemeester en Wethouders van Moordrecht en de commissie Ruimtelijke Ordening is ingestemd. Weliswaar voorziet het bestemmingsplan in een verdichting van het woongebied, een en ander wordt op een schaal uitgevoerd, dat het goed aansluit op de in het plangebied aanwezige woningbouw. Met de bouw van een appartementengebouw in 3 bouwlagen is zeker geen sprake van hoogbouw.

Om meerdere redenen is het plangebied beperkt tot het te ontwikkelen gebied. Deze betreffen fiscale redenen (btw-aspecten) als ook het feit, dat de gronden gelegen buiten het plangebied zijn opgenomen in een actueel bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan Moordrecht West uit 2006.

Overigens stemmen de bestemmingsplannen Moordrecht West en Stevensstraat qua erfbebouwingsmogelijkheden met elkaar overeen. Beide voorzien in een maximale erfbebouwing tot 40m². Er zijn ons geen dwingende redenen bekend op grond waarvan aan de adressant naast de reeds aanwezige erfbebouwing verder dan het totaal van 40 m² dient te worden toegestaan.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie dan ook niet aangepast.

2. Bewoners, Stevensstraat 42, Moordrecht

Inhoud inspraakreactie.

Adressanten maken bezwaar tegen de korte afstand van een in het plangebied te realiseren woonblok ten opzichte van hun perceel Stevensstraat 42. Zij stellen hierdoor vrijheid en privacy kwijt te raken.

Om aan hun bezwaren tegemoet te komen wordt voorgesteld:

1. het huidige pad, dat thans grenzend aan hun perceel ligt, aan hen te verkopen voor een symbolisch bedrag van € 1,-. In welk geval zij van verdere procedures zullen afzien;
2. de naast hun woning te realiseren woningen niet evenwijdig aan de straat te bouwen, maar dit woonblok haaks op de straat te realiseren, waardoor hun tuin aan die van de te bouwen woningen zal grenzen.

Reactie gemeente.

De bezwaren van adressanten kunnen niet onderschreven worden. Weliswaar wordt het naastgelegen woonblok op korte afstand tot hun perceel gerealiseerd, de afstand van deze bebouwing tot hun woning bedraagt circa 9 meter. Deze afstand waarborgt voldoende privacy in hun woning. Met de verkoop van grond zal de afstand tussen hun grond (na aankoop) tot de te realiseren woningbouw niet vergroot worden, terwijl dit wel tot een afname van het aantal te bouwen woningen zal leiden. Door het vergroten van de afstand tussen hun woning en de te realiseren woningbouw zal voorts het huidige bebouwingsritme in de Stevensstraat verstoord worden.

Met het draaien van het bouwblok wordt de privacy van adressanten juist meer verstoord, aangezien dan vanaf de eerste verdieping en dakverdieping van de nieuwbouw uitzicht op hun perceel ontstaat, waarbij dit uitzicht vanuit meerdere woningen zal ontstaan.

Onzes inziens wordt met handhaving van de in het bestemmingsplan voorgestelde situering, met de plaatsing van een erfafscheiding of opgaande beplanting in voldoende mate de privacy van adressanten gewaarborgd. Wij zullen er daarbij op toezien, dat in de aangrenzende zijgevel van de nieuwbouw geen ramen zullen worden opgenomen, die zicht bieden op het perceel van adressanten.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreactie dan ook niet aangepast

Vooroverlegreacties.

Vier zogeheten vooroverleginstanties hebben schriftelijk op het voorontwerp-bestemmingsplan gereageerd.

1. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

GS hebben opmerkingen, met betrekking tot water en over Archeologie.

Water.

Uit het bestemmingsplan hebben GS niet kunnen afleiden of met de waterbeheerder overleg heeft plaatsgevonden en hoe de uitkomsten van dit overleg zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente.

In het voorontwerp is de watertoets inderdaad nog als P.M. opgenomen. Dit doet er niet aan af, dat het plan wel is voorbesproken met het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en voldoet aan de aanwijzingen, die in dat overleg door de medewerkers van het Hoogheemraadschap zijn gegeven.

De watertoets zal in het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.

Archeologie.

In de brief wordt voorgesteld in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel op te nemen ter archeologische bescherming van de gronden in het plangebied.

Reactie gemeente.

Binnen het plangebied geldt een middelhoge trefkans op de archeologische waarden. Gelet hierop is het inderdaad gewenst het door GS voorgestelde (in dergelijke situaties gebruikelijke) aanlegvergunningstelsel in het plan op te nemen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel ter bescherming van archeologische waarden opgenomen.

2. Vrom-inspectie van het Ministerie van VROM

De inspectie bericht namens de betrokken rijksdiensten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente.

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Kamer van Koophandel Rotterdam.

De Kamer bericht dat het plan haar geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente.

De reactie van de Kamer van Koophandel is voor kennisgeving aangenomen en heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Regionale Milieudienst Midden Holland.

De milieudienst stelt in haar advies, dat de ruimtelijke onderbouwing tenminste dient te worden aangepast op de aspecten verkeerslawaaï en bodem.

Wegverkeerslawaaï

Opgemerkt wordt dat de afstand van een 48dB-contour afhankelijk is van de hoogte van de meetpunten die gebruikt zijn in de berekening. Uit deze paragraaf kan niet worden opgemaakt wat deze hoogte van de meetpunten is. Indien er alleen is gerekend met meetpunten op 5 m hoogte (grondgebonden woningen), zal een berekening moeten worden uitgevoerd ter hoogte van de 16 appartementen.

Daarnaast wordt geadviseerd, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, tevens de 30 km/uur wegen ook te beschouwen in het akoestisch onderzoek.

Bodem

Opgemerkt wordt, dat het uitgevoerde historisch onderzoek niet volledig en niet actueel meer is. De milieudienst stelt, dat voor de start van de bouwwerkzaamheden, een nieuw historisch bodemonderzoek zal moeten plaatsvinden. Hieruit zal dan blijken of er sprake is van bodemvervuiling en wat de vervolgstappen zullen zijn.

Overige aanpassingen

Daarnaast adviseert de milieudienst de toelichting ten aanzien van de aspecten Externe veiligheid en Archeologie aan te passen. Aan de paragraaf met betrekking tot externe veiligheid zal een passage toegevoegd moeten worden ten aanzien van vervoer gevaarlijke stoffen.

Daarnaast zal in de paragraaf archeologie de verwijzing naar artikelen 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 vervangen moeten worden door een verwijzing naar de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met de inwerkingtreding van de Wamz, op 1 september 2007, zijn deze passages van de Monumentenwet komen te vervallen.

Reactie gemeente.

De reactie van de Regionale Milieudienst Midden Holland heeft geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de genoemde milieuaspecten aangevuld.

Het akoestisch onderzoek is aangevuld met berekeningen van de geluidscontouren op diverse hoogten en daarnaast is het onderzoek uitgebreid met geluidsberekeningen voor de Stevensstraat.

In de bodemparagraaf is een aanvullende passage opgenomen waarin aangegeven staat dat een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd zal worden in het kader van de bouwvergunningsprocedure.

De paragraaf externe veiligheid zal worden aangevuld met een passage over het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Tenslotte is de verwijzing naar de monumentenwet in de paragraaf met betrekking tot archeologie vervangen door een verwijzing naar de Wamz.