

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Hof van Lucard

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hof van Lucard' met planidentificatie NL.IMRO.1924.NTHofvanLucard-BP20 heeft van 14 december 2022 tot en met 24 januari 2023 ter inzage gelegen (6 weken). Tijdens de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig, binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Hierna volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke antwoorden daarop.

In verband met privacywetgeving zijn de persoonsgegevens van particulieren in deze nota zienswijzen geschrapt.

2. ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting

- a. Zorgen worden geuit over het ontstaan van schade aan de woning van reclamant aan de Burgemeester Overdorpstraat door het heien in het plangebied. Bezwaar wordt gemaakt tegen het onderheien van de funderingspalen. Verzocht wordt een boortechniek toe te passen in plaats van heien. Dit zal minder trillingen teweeg brengen en kan wellicht schade voorkomen worden.
- b. Reclamant is van mening dat er waardevermindering van de woning zal optreden in verband met verlies van vrij uitzicht.

Beantwoording

- a. Voordat gestart wordt met de werkzaamheden in het plangebied zal een opname van de woningen worden uitgevoerd. Dit zal in opdracht van de aannemer worden gedaan. Aan de hand hiervan kan na de werkzaamheden nagegaan worden of de woning daadwerkelijk schade heeft opgelopen als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Dergelijke schade zal door de aannemer moeten worden hersteld, de aannemer zal hiervoor een verzekering afsluiten.
- b. Als indiener meent schade te lijden als gevolg van dit bestemmingsplan in de vorm van waardevermindering van de woning, dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Wij als gemeente laten zich hierin adviseren door een onafhankelijke planschadedeskundige.

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

- a. Aangegeven wordt dat de compenserende maatregelen ten aanzien van de afname van de vrije windvang en zicht op de molen, niet verder zijn uitgewerkt in de planregels van het bestemmingsplan. Verzocht wordt de beschreven compenserende maatregelen als voorwaardelijkheid in de planregels te regelen en te regelen dat beplanting niet boven de maximale bouwhoogten van de molenbeschermingszone mag uitsteken. Daarnaast wordt verzocht artikel 10.2 aan te passen door een voorwaarde toe te voegen dat de vrije windvang en het zicht op de molen niet onevenredig mag worden aangetast wanneer gebruik wordt gemaakt van de afwijkmogelijkheid van 10%.
- b. Verzocht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan een aparte paragraaf op te nemen met een toelichting in hoeverre de klimaatrisico's van wateroverlast, hitte, droogte, overstroming en bodemdaling relevant zijn voor de beoogde omzetting van agrarische gronden naar woningbouw. Daarbij dient te worden aangegeven hoe maatregelen en/of voorzieningen worden genomen om betreffende klimaatrisico's te voorkomen of te beperken.

Beantwoording

- a. Om de compenserende maatregelen te borgen, is in artikel 5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een verwijzing naar de memo waarin de maatregelen zijn beschreven. Hiermee is gebod dat ten tijde van het in gebruik nemen van de woningen, de compenserende maatregelen moeten zijn uitgevoerd. Aanvullend daarop is in artikel 8.1 opgenomen dat onder strijdig gebruik wordt verstaan, het niet onderhouden van beplanting, zodat deze hoger is dan de toegestane bouwhoogte, zoals bepaald in de regels ten aanzien van de molenbiotoop. Tot slot is in artikel 10.2 de voorwaarde toegevoegd dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van 10% de vrije windvang en het zicht op de molen niet onevenredig mag worden aangetast.
- b. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was reeds een aparte paragraaf opgenomen ten aanzien van duurzaamheid (paragraaf 4.12). Hierin is ingegaan op klimaatadaptatie en het duurzaam benutten en beheren van de ondergrond. Deze paragraaf is gewijzigd verder aangevuld ten aanzien van voorzieningen die getroffen worden om klimaatrisico's te voorkomen of te beperken voor zover deze van toepassing zijn op het plan.

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft het aanpassen van de regels ten aanzien van (afwijking van) de molenbiotoop en het aanvullen van de toelichting voor wat betreft het aspect klimaatadaptatie.

Zienswijze 3

Samenvatting

- a. Reclamant vreest voor wateroverlast in zijn tuin bij intensieve regenval. De in artikel 12.3 van de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting ten aanzien van voldoende waterberging is onvoldoende duidelijk en handhaafbaar. Verzocht wordt dit aan te passen. Het inrichtingsplan waarnaar verwezen wordt, ontbreekt als bijlage bij de regels. Onduidelijk is wat bedoeld wordt met de richtlijnen van het Waterschap Hollandse Delta. Verzocht wordt de formulering van de voorwaardelijke verplichting aan te passen, zodat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts kan worden verleend als de watercompensatie is aangelegd en in stand wordt gehouden binnen een te bepalen termijn na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De watercompensatie dient conform de Nota toetsingskader en beleidsregels voor het watersysteem 2014 gelijktijdig of voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding te worden gerealiseerd.
- b. De toetsing aan de Nota watersysteem 2014 ontbreekt. Verzocht wordt dit toe te voegen. Dat bij de uitwerking van het plan hiermee rekening wordt gehouden, wordt door reclamant onvoldoende geacht. Het bestemmingsplan dient een inrichtingstekening te bevatten waarin rekening is gehouden met de Nota watersysteem 2014. Tevens dient met een berekening te worden aangetoond wat de benodigde hoeveelheid oppervlakte binnen het plangebied moet zijn als de toename aan verharding meer dan 5 hectare bedraagt. Bij dergelijke grootschalige ontwikkelingen dient het gehele watersysteem in het ruimtelijke ordeningsspoor ingericht en beoordeeld te zijn op de ontwikkeling en is waterhuishoudkundig onderzoek vereist. Op basis van het plan is niet uit te sluiten dat de totale toename aan verharding meer dan 5 hectare bedraagt. In de plantoelichting is niet onderbouwd op welke wijze de toename aan oppervlakteverharding is samengesteld en of hierin ook verharding van tuinen en erven, bebouwingsmogelijkheden ten aanzien van erfbebouwing en verharding binnen de groenbestemming is verdisconteerd.
- c. Reclamant is van mening dat de watertoets in paragraaf 4.11 van de toelichting een foutieve berekening bevat. Aan de te compenseren waterberging als gevolg van verharding dient de oppervlakte van de te dempen sloten te worden toegevoegd, aangezien deze volledig gecompenseerd dienen te worden. Daarnaast wordt verzocht te verduidelijken welke sloot zal worden gedempt.
- d. Reclamant vreest voor wateroverlast in zijn tuin door het doortrekken van de bestaande watergang het plangebied in. Het bestemmingsplan bevat geen onderzoek naar de gevolgen van de aanleg van verharding en aanleg van de waterberging voor het waterpeil in de bestaande en toekomstige watergangen. Het is niet duidelijk of het waterpeil in de sloot grenzend aan het perceel van reclamant wordt opgehoogd. Reclamant verzoekt de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie volledig in beeld te brengen. Daarnaast wijst reclamant op de overstort in het verlengde van de kerkgracht/siersloot. Bij overvloedige regenval wordt hiervan overlast ervaren.

- e. Gevreesd wordt voor verslechtering van de waterkwaliteit doordat de bestaande sloot in verbinding komt te staan met de centraal gelegen vijver. Verzocht wordt onderzoek te doen naar de wijze waarop vermenging van het rioolwater met het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Beantwoording

- a. De voorwaardelijke verplichting in artikel 12.3 is opgenomen om te waarborgen, dat in het plangebied voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Als bijlage bij de regels is de inrichtingstekening toegevoegd met de berekening van de watercompensatie. De formulering van deze voorwaardelijke verplichting is aangepast met een directe koppeling naar de bijlage.
Het voornemen is om het plan gefaseerd te realiseren en de waterberging in de fase van het woonrijp maken aan te leggen, dus na de bouw van de woningen. Het is namelijk niet functioneel om de waterberging op voorhand te realiseren, terwijl het gebied nog bouwrijp gemaakt moet worden en mobiele werktuigen in het gebied aanwezig zijn voor het bouwen van de woningen. Ten behoeve van de handhaafbaarheid van de voorwaardelijke verplichting is daarom de formulering aangepast, dat ten tijde van het in gebruik nemen van de woningen de watercompensatie moet zijn gerealiseerd naar evenredigheid van de aangelegde verharding. Dit dient plaats te vinden conform de richtlijnen van het Waterschap. Deze richtlijnen zijn vastgelegd in de Keur van het Waterschap. Bij het vergraven van de watergang wordt een watervergunning bij het Waterschap aangevraagd waarbij getoetst wordt aan de Keur. Aan de voorwaardelijke verplichting is toegevoegd dat de watercompensatie duurzaam in stand moet worden gehouden.
- b. Op basis van de Keur kan het Waterschap vergunning verlenen voor werkzaamheden ten aanzien van de waterhuishouding in het plan. Als aanvullend instrument op de Keur is de Nota watersysteem 2014 opgesteld om het waterschap en ingelanden zoveel mogelijk inzicht en duidelijkheid te geven over de wijze waarop het waterschap zijn bevoegdheden uitoefent. De Nota watersysteem 2014 is richtinggevend voor het opstellen van het watertoetsadvies in het kader van de bestemmingsplanprocedure, maar een directe toetsing hieraan is niet verplicht. De verdere uitwerking van de waterhuishoudkundige aspecten en de watergunningprocedure vindt plaats na de bestemmingsplanprocedure. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is overleg gevoerd met het Waterschap. Zij hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.
De berekening van de watercompensatie in de toelichting is gebaseerd op een gedetailleerdere berekening. Deze berekening is te vinden op de inrichtingstekening die als bijlage 5 bij de regels is gevoegd. Uit deze berekening blijkt, dat de toename aan verharding in totaal 32.590 m² bedraagt. Hiermee wordt onder de 5 hectare gebleven. De uitgangspunten in de Nota watersysteem 2014 zijn daardoor niet van toepassing. In de berekening is rekening gehouden met verharding in tuinen van woningen als gevolg van de aanleg van bijvoorbeeld een terras en de bouw van aan-en uitbouwen en/of bijgebouwen. Binnen de groenbestemming zullen eventueel verharde paden direct afwateren op het groen, waardoor infiltratie van het water plaatsvindt. Dit hoeft niet meegenomen te worden in de berekening. Overigens is het uitgangspunt om binnen de groenbestemming met zoveel mogelijk waterdoorlatende verharding te werken.
- c. Het is juist dat de te dempen wateroppervlakte volledig gecompenseerd moet worden. In de berekening is uitsluitend de toename van het wateroppervlak weergegeven. Hierin is het dempen van het wateroppervlak reeds afgetrokken. Overigens bedraagt de te dempen oppervlakte aan water 697 m² in plaats van 935 m². Dit is abusievelijk niet goed in de toelichting opgenomen. De toelichting is op dit punt aangepast. De te compenseren oppervlakte bedraagt daarmee 3.956 m². In de toekomstige situatie zal 3.961 m² aan wateroppervlakte aangelegd worden, waardoor voorzien wordt in voldoende waterberging.
- d. De waterhuishoudkundige aspecten worden nader uitgewerkt in de civieltechnische fase na de fase van de bestemmingsplanprocedure. Vooruitlopend hierop is reclamant door de ontwikkelaar ingelicht over de technische aspecten van de aan te leggen watergang. Hieruit is gebleken, dat het peil van de aan te leggen watergang lager zal liggen, dan het peil van de bestaande watergang grenzend aan het perceel van reclamant. Daardoor zal er geen sprake zijn van wateroverlast ter plaatse van het perceel van reclamant. De betreffende overstort ligt buiten het plangebied. De reeds ervaren overlast heeft geen verband met het voorgenenomen plan en wordt in het kader van de beantwoording daarom buiten beschouwing gelaten.
- e. Doordat de nieuwe vijver en watergangen aangesloten worden op de bestaande watergangen, zal er meer doorstroming zijn van het water in de bestaande watergangen. Dit is gunstig voor de waterkwaliteit. De verwachting is dat de bestaande waterkwaliteit als gevolg van het plan daardoor zal verbeteren.

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft het aanpassen van de regels ten aanzien van de formulering

van de voorwaardelijke verplichting waterberging en het toevoegen van het inrichtingsplan (met berekening) als bijlage bij de regels en het aanpassen van de toelichting voor wat betreft de tekst in paragraaf 4.11 ten aanzien van de berekening watercompensatie en voorwaardelijke verplichting.