

Nota inspraak en overleg

Bestemmingsplan Zwanenburghof Sommelsdijk

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zwanenburghof Sommelsdijk', met planidentificatie NL.IMRO.1924.SMDzwanenburghof-BP20 heeft van 14 december 2022 tot en met 24 januari 2023 ter inzage gelegen (6 weken). Tijdens de terinzagelegging zijn 5 zienswijzen ingediend, waarvan 2 pro forma zienswijzen. Alle zienswijzen zijn tijdig, binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Aan de indieners van de pro forma zienswijzen is 2 weken extra tijd geboden om een vervolgreactie in te dienen.

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

- a. *Samenvatting*
Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling niet past in de open karakteristieke omgeving in de Westplaat en is van mening dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Westplaat, zoals oorspronkelijk is opgesteld en bedoeld.
- b. De milieuparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan is uiterst summier en onjuist. Hetgeen wordt gesteld over de m.e.r. en de drempelwaarden is niet juist evenals de gevolgtrekking daaruit. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt te summier geacht. De mogelijke gevolgen voor het milieu worden grotendeels weggelaten en gebagatelliseerd.
- c. In het plan is er nauwelijks aandacht voor aspecten die de Wet natuurbescherming beschermt. Voorafgaand aan het bouwproject moet worden onderzocht wat de gevolgen zijn voor de beschermde dieren- en plantensoorten die in het omliggende (natuur)gebied voorkomen. Er komen soorten voor die op grond van de Habitatrichtlijn een hoge mate van protectie genieten.
- d. Aangegeven wordt dat een passende beoordeling aan de orde is. Volgens reclamant dient er een milieueffectrapportage te worden opgesteld.
- e. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling die niet voorzien was in de huidige bestemmingsplannen. De onderbouwing van de toename van de woningvoorraad en de behoefte, in relatie tot de vele bouwplannen in de gemeente, komt niet in het plan voor. Verzocht wordt hiertoe een draagkrachtige onderbouwing te maken.
- f. Hetgeen wordt gesteld over de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019, de PAS en de AERIUS-calculator is achterhaald. Inmiddels gelden andere normen en meetmethoden.
- g. Het is voor reclamant niet duidelijk hoe er sprake is van een goede afwikkeling van het toenemende verkeer. Zeker gezien alle bouwprojecten die in de nabij toekomst worden uitgevoerd.
- h. Het effect van de cumulatie van bouwprojecten heeft geen plaats gekregen in de onderbouwing van het bestemmingsplan.
- i. Er is geen berekening gemaakt van de geluidsnormen die uitgaan van de nieuwe woonwijk op de omgeving.

- j. Het plan is in strijd met het duurzaamheidsbeleid dat de gemeente zelf heeft vastgesteld en nastreeft.
- k. Reclamant geeft aan dat er geen participatie heeft plaatsgevonden met de omliggende bewoners over het plan.

Beantwoording

- a. De Westplaat vormt de noordelijke uitbreiding van Sommelsdijk en Middelharnis. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Sommelsdijk was het plangebied nog in gebruik als agrarische bedrijf (paardenfokkerij) en is als zodanig bestemd met een agrarische bestemming. Inmiddels zijn deze agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en is het wenselijk om aan de locatie een nieuwe functie te geven. Ten noorden van het plangebied zijn reeds vier vrijstaande woningen voorzien. Daarmee ligt het plangebied ingeklemd tussen woonbebouwing. Een agrarische functie op deze locatie is daarmee niet meer passend en uitvoerbaar. Gezien de huidige behoefte aan woningen en voornamelijk levensloopbestendige woningen en betaalbare woningen, achten wij de realisatie van dergelijke woningbouw op deze locatie een logische invulling.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op alle relevante milieuaspecten. Van de uitgevoerde milieuonderzoeken zijn de rapporten als bijlage bij de toelichting gevoegd. Van deze rapporten is in de toelichting een samenvatting opgenomen. Gezien het aantal woningen van 25 blijft de ontwikkeling onder de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject en kan volstaan worden met een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit is ons inziens een juiste beredenering. In de aanmeldnotitie is op basis van de criteria ingegaan op de milieugevolgen van het plan. Gezien de beperkte omvang van het plan, de ligging van het gebied in een stedelijke omgeving en de grote afstand tot natuurgebieden, heeft het plan geen effecten op het milieu.
- c. De locatie was in gebruik als hobbymatige paardenhouderij. De kans op het voorkomen van beschermde soorten is daardoor klein. Voor de volledigheid is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Voorafgaand aan het slopen van de woning dient een aanvullend onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd. Aangezien de woning in de latere fase van het project wordt gesloopt, nadien de oostelijke woningen zijn gerealiseerd, heeft dit geen invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Het rapport van de quickscan is als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd. Tevens is er een stikstofberekening uitgevoerd. Zie hiervoor ook de beantwoording onder f.
- d. Een passende beoordeling is aan de orde als op voorhand niet is uit te sluiten, dat er significant negatieve effecten op habitattypen in Natura2000-gebieden optreden. Het plangebied is op 1,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Haringvliet gelegen. Gezien deze grote afstand en tussenliggende objecten zijn directe effecten op voorhand uit te sluiten. Ten aanzien van effecten als gevolg van stikstof, is een stikstofberekening uitgevoerd. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee zijn significant negatieve effecten uit te sluiten. Het uitvoeren van een passende beoordeling en milieueffectrapportage is daarmee in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.
- e. Het voorliggende plan was niet voorzien in het geldende bestemmingsplan. Dit geldende bestemmingsplan dateert van 2013. Uitgangspunt van dat plan was om de situatie als zodanig te bestemmen. Inmiddels zijn we 10 jaar verder en is de ruimtelijke situatie en de woningmarkt veranderd. Met dit plan wordt ingespeeld op de huidige behoefte aan levensloopbestendige woningen en starterswoningen. Vanuit het Rijk en de Provincie worden momenteel woondeals gesloten waarin de woningbouwopgave per regio wordt vastgelegd.
- f. Het is juist dat de PAS niet meer van kracht is. De tekst in de toelichting zal hierop worden aangepast. Echter, de uitgevoerde stikstofberekening is uitgevoerd conform de nu geldende regelgeving en met de op dat moment meest recente AERIUS-calculator. Inmiddels is er weer een nieuwe versie van de

AERIUS-calculator beschikbaar gekomen. De geactualiseerde stikstofberekening wordt bij het vastgestelde bestemmingsplan toegevoegd. De uitkomst is overigens ongewijzigd gebleven.

- g. Het plangebied wordt via de Jacob Catsstraat op de Joost van den Vondellaan ontsloten. De Joost van den Vondellaan betreft de hoofdontsluiting van de wijk Westplaat en is als zodanig ingericht. Via de Prutweg en de Oudelandsdijk is vervolgens de N215 te bereiken. Wij onderschrijven dat tijdens piekmomenten er stagnatie in de verkeerssituatie kan optreden. Wij verwachten echter niet dat dit plan hier een grote bijdrage aan zal leveren, omdat het plan voorziet in levensloopbestendige woningen met senioren als doelgroep. Deze doelgroep maken over het algemeen tijdens de spits minder verkeersbewegingen omdat het geen woon-werkverkeer betreft.
- h. In het bestemmingsplan wordt onderzocht of de locatie geschikt is voor het voorgenomen plan, of er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en of het plan uitvoerbaar is. Cumulatie van projecten komt aan de orde in de vormvrije m.e.r.-beoordeling waarbij nagegaan wordt of het plan significante effecten heeft op de omgeving.
- i. Onderzocht is wat de geluidsbelasting van omliggende wegen op de te bouwen woningen in het plangebied, zodat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De verkeersintensiteit op de Joost van Den Vondellaan bedraagt 2.267. De verkeersgeneratie van het plan bedraagt maximaal 174,2 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee is er sprake van een toename van slechts 8%. Dit is een dergelijke lage toename dat dit geen significante waarneembare gevolgen heeft voor de geluidsbelasting.
- j. Het plan voorziet in gasloze woningen en hoofdzakelijk in levensloopbestendige woningen. Het kenmerk van levensloopbestendige woningen is dat bewoners hier langer kunnen blijven wonen vanwege voorzieningen op de begane grond. Daarmee wordt voorzien in een duurzame ontwikkeling.
- k. Voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling is de wettelijke voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure is als zodanig gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in dat kader zes weken ter inzage gelegen. De aankondiging van deze terinzagelegging is op 13 december 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad.

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 toelichting ten aanzien van het toevoegen van de quickscan flora en fauna en geactualiseerde stikstofberekening.

Zienswijze 2

Samenvatting

- a. Reclamant geeft aan dat door initiatiefnemer(s) in het voorstadium geen maatschappelijk draagvlak is gecreëerd voor het plan. Gevraagd wordt waarom er niet voor gekozen is om direct omwonenden in een vroeger stadium te informeren over en te betrekken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.
- b. Het vrije uitzicht vanuit de woning en tuin van reclamant wordt door het plan geheel weggenomen. De percelen starten op ongeveer 2 meter afstand vanaf de achtertuin. Daarnaast vreest reclamant voor inkijk vanuit de seniorenwoningen in de tuin en woning van reclamant. Gevraagd wordt welke afwegingen er in algemene zin zijn gemaakt, maar ook specifiek voor de vrijstaande woningen aan de A.M. de Jongstraat.
- c. De verkeersdruk binnen de wijk Westplaat vormt een belangrijk knelpunt voor de verkeerscirculatie. De verkeersveiligheid op de Langeweg staat onder druk, met name tijdens de ochtend- en avondspits. Door bouwprojecten in de Westplaat neemt het verkeer alleen maar toe en de verkeersveiligheid af.

Gevraagd wordt of er onderzoek is uitgevoerd naar de gevolgen voor het verkeer van deze en andere toekomstige bouwprojecten.

- d. Het is niet duidelijk of de bestaande greppel achter de tuinen behouden blijft. Deze greppel heeft als functie om het overtollig water af te voeren naar de sloot. Gevraagd wordt of er rekening is gehouden met eventuele wateroverlast als de greppel verdwijnt?
- e. Reclamant geeft aan dat zij onlangs de tuin opnieuw heeft laten aanleggen. Indien de ontwikkeling toen bekend was geweest, had reclamant dit wellicht uitgesteld of andere keuzes gemaakt.

Beantwoording

- a. Voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling is de wettelijke voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure is als zodanig gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in dat kader zes weken ter inzage gelegen. De aankondiging van deze terinzagelegging is op 13 december 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad.
- b. Tussen de huidige woonpercelen aan de A.M. de Jongstraat en de nieuwe woonpercelen wordt een groene buffer aangelegd met een breedte van circa 4 meter. De nieuwe woningen komen op een afstand van circa 12 meter van de bestaande achtertuinen te liggen. Daarmee wordt tussen de achtergevels van de bestaande en nieuwe woningen een afstand gecreëerd van circa 24 tot 32 meter. Door deze ruime afstanden is inkijk vanuit de nieuwe woningen in de huidige woningen nagenoeg uitgesloten. Door de groene buffer met opgaande beplanting wordt de inkijk in de achtertuin tevens belemmerd. In de bijlage bij deze nota zienswijzen is een tekening gevoegd waarop de afstanden zijn weergegeven.
- c. Het plangebied wordt via de Jacob Catsstraat op de Joost van den Vondellaan ontsloten. De Joost van den Vondellaan betreft de hoofdontsluiting van de wijk Westplaat en is als zodanig ingericht. Via de Prutweg en de Oudelandsedijk is vervolgens de N215 te bereiken. Wij onderschrijven dat tijdens piekmomenten er stagnatie in de verkeerssituatie kan optreden. Wij verwachten echter niet dat dit plan hier een grote bijdrage aan zal leveren, omdat het plan voorziet in levensloopbestendige woningen met senioren als doelgroep. Deze doelgroep maken over het algemeen tijdens de spits minder verkeersbewegingen omdat het geen woon-werkverkeer betreft.
- d. De initiatiefnemer van het plan zal in ten aanzien van de greppel in overleg gaan met de bewoners over het dempen van de greppel en de aanleg van een afvoerbuis of drainage.
- e. De zorgvuldige voorbereiding van een bestemmingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, neemt een aantal maanden tijd in beslag. Zoals onder a is vermeld, is de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing waarbij op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een ieder kennis kan nemen van het bestemmingsplan. Deze uniforme voorbereidingsprocedure is voor dit plan gevolgd. Wij betreuren het dat u net voor die tijd u achtertuin opnieuw heeft ingericht en wellicht andere keuzes had willen maken. Overigens wordt tussen de bestaande achtertuinen en de achtertuinen van de nieuwe percelen een groene buffer aangelegd, zoals onder b.

Conclusie

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

Zienswijze 3

Samenvatting

- a. Aangegeven wordt dat er geen bezwaren zijn tegen de nieuwbouw, maar dat er wel grote zorgen zijn omtrent de verkeerssituatie ter plaatse van de Jacob Catsstraat en op het kruispunt Jacob Catsstraat

en Joost van den Vondellaan. De verkeersveiligheid dient – ook na de ontwikkeling – geborgd te kunnen worden.

- b. Zorgen worden geuit over de staat van de woningen aan de Jacob Catsstraat in verband met de bouwwerkzaamheden. Gevreesd wordt voor onder andere scheurvorming en verzakking. Verzocht wordt een expertise rapport van de woningen te laten opstellen en trillingsmeters te laten plaatsen tijdens de bouwwerkzaamheden.
- c. Verzocht wordt de weggehaalde boom aan de overzijde van de woning van reclamant terug te planten.

Beantwoording

- a. Het plangebied wordt via de Jacob Catsstraat op de Joost van den Vondellaan ontsloten. De Joost van den Vondellaan betreft de hoofdontsluiting van de wijk Westplaat en is als zodanig ingericht. Via de Prutweg en de Oudelandsedijk is vervolgens de N215 te bereiken. Wij onderschrijven dat tijdens piekmomenten er stagnatie in de verkeerssituatie kan optreden. Wij verwachten echter niet dat dit plan hier een grote bijdrage aan zal leveren, omdat het plan voorziet in levensloopbestendige woningen met senioren als doelgroep. Deze doelgroep maken over het algemeen tijdens de spits minder verkeersbewegingen omdat het geen woon-werkverkeer betreft.
- b. 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.
- c. Het is niet duidelijk welke boom reclamant bedoeld. Binnen het plangebied zijn vooralsnog geen bomen gekapt.

Conclusie

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

Zienswijze 4

Samenvatting

- a. Gevraagd wordt waarom de direct omwonenden niet eerder zijn geïnformeerd en betrokken bij de ontwikkeling en de plannen.
- b. Gevraagd wordt welke stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd zijn voor het plan en welke varianten aan het definitieve plan vooraf zijn gegaan. Uit het plan lijken de zichtlijnen naar het achterliggende gebied te prevaleren boven de effecten van de nieuwe rijwoningen op de woningen aan de A.M. de Jongstraat. De ontwikkeling heeft een grote impact op het uitzicht van huis en tuin.
- c. Gevraagd wordt hoe voorkomen wordt dat er geen geluidsoverlast is op de bestaande woningen. Met daarbij extra aandacht voor de aan te brengen warmtepompen.
- d. Gevraagd wordt of de voorziene 40 parkeerplaatsen toereikend zijn voor de 24 woningen.
- e. Aangegeven wordt dat er momenteel al verkeersdruk wordt ervaren. Met de diverse nieuwbouwontwikkelingen zal dit nog verder toenemen. Gevraagd wordt of er onderzocht is wat de impact gaat zijn op de overlast als gevolg van de toename van het verkeer door de nieuwbouw. Moet de infrastructuur niet eerst verbeterd worden voordat er nieuwe bestemmingsplanwijzigingen worden goedgekeurd.

- f. Gevraagd wordt of de bestaande afwateringssloot achter de huidige woonpercelen aan de A.M. de Jongstraat komt te vervallen. Onlangs heeft reclamant de beschoeiing hiervan vernieuwd. Indien de plannen eerder bekend waren geweest, had reclamant wellicht deze werkzaamheden opgeschort.
- g. Verzocht wordt met de ontwikkelaar afspraken te maken over bouw tijden, aan- en afvoertijden en geluidsniveaus tijdens de bouw fase.

Beantwoording

- a. Voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling is de wettelijke voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure is als zodanig gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in dat kader zes weken ter inzage gelegen. De aankondiging van deze terinzagelegging is op 13 december 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad.
- b. Het stedenbouwkundig uitgangspunt is het aansluiten op bestaande stedenbouwkundige structuren. Daarom zijn de woningen evenwijdig aan de woonpercelen en het stratenpatroon van de Jacob Catsstraat en A.M. de Jongstraat gesitueerd. Daarnaast is het uitgangspunt om een soort hofje met een binnentuin te creëren. Door het parkeren aan de zuidzijde te situeren, is er in het midden van het gebied ruimte voor een gezamenlijke binnentuin. Daarnaast was het uitgangspunt om zoveel mogelijk de zichtlijnen vanaf de Joost van den Vondellaan te behouden, omdat de Joost van den Vondellaan één van de hoofdontsluitingsroutes vormt van de Westplaat.
- c. Tussen de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen is een zodanige afstand aanwezig, dat overlast niet te verwachten is. Tussen de huidige woonpercelen aan de A.M. de Jongstraat en de nieuwe woonpercelen wordt een groene buffer aangelegd met een breedte van circa 4 meter. De nieuwe woningen komen op een afstand van circa 12 meter van de bestaande achtertuinen te liggen. Daarmee wordt tussen de achtergevels van de bestaande en nieuwe woningen een afstand gecreëerd van circa 24 tot 32 meter. In de bijlage bij deze nota zienswijzen is een tekening gevoegd waarop de afstanden zijn weergegeven.
- d. In paragraaf 4.11 van de toelichting is de onderbouwing van het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven. In het algemeen worden hier de richtlijnen van het CROW voor gehanteerd, echter in de publicatie van het CROW zijn geen richtlijnen opgenomen voor seniorenwoningen en starterswoningen. Om die reden is voor de koopwoningen uitgegaan van de minimale norm van een reguliere woning. Dit betreft 1,6 parkeerplaats per woning. Voor de huurwoningen is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Op basis daarvan dienen minimaal 40 parkeerplaatsen te worden aangelegd. In het plangebied worden 43 semi-openbare parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm en is er sprake van voldoende parkeergelegenheid.
- e. Het plangebied wordt via de Jacob Catsstraat op de Joost van den Vondellaan ontsloten. De Joost van den Vondellaan betreft de hoofdontsluiting van de wijk Westplaat en is als zodanig ingericht. Via de Prutweg en de Oudelandsedijk is vervolgens de N215 te bereiken. Wij onderschrijven dat tijdens piekmomenten er stagnatie in de verkeerssituatie kan optreden. Wij verwachten echter niet dat dit plan hier een grote bijdrage aan zal leveren, omdat het plan voorziet in levensloopbestendige woningen met senioren als doelgroep. Deze doelgroep maken over het algemeen tijdens de spits minder verkeersbewegingen omdat het geen woon-werkverkeer betreft.
- f. De initiatiefnemer van het plan zal in ten aanzien van de greppel in overleg gaan met de bewoners over het dempen van de greppel en de aanleg van een afvoerbuïs of drainage.
- g. Zodra bekend is welke bouw methode toegepast gaat worden en er een aannemer geselecteerd is, zal de initiatiefnemer de bewoners hierover informeren. Dit betreffen echter aspecten ten aanzien van de uitvoeringsfase. Eerst zal de bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Mochten te zijner tijd vragen zijn over de uitvoeringsfase, dan kan hierover contact worden opgenomen met de initiatiefnemer.

Conclusie

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

Zienswijze 5

Samenvatting

- a. Zorgen worden geuit over het verdwijnen van het groen in de stedelijke omgeving. Groen draagt bij aan een gezond leefklimaat. Door het bebouwen van de locatie gaat dit verdwijnen.
- b. Zorgen worden geuit over de verwachte toename van verkeer door de Jacob Catsstraat, onder andere door bouwverkeer. Verzocht wordt de verkeersdrukte op de Jacob Catsstraat te verlagen door de uitgang van de beoogde parkeerplaatsen te verplaatsen naar de Joost van den Vondellaan tegenover de Herman de Manstraat. Daarnaast wordt verzocht een bord 'bebouwde kom' te plaatsen op de Kraaijensteinsedijk ter hoogte van de Prutweg met snelheidsbeperking tot 30 km/uur. Deze snelheidsvermindering dient daarnaast ook afgedwongen te worden door wegversmallingen of drempels.
- c. Verzocht wordt de brede sloot door te trekken richting het westen voor de vier vrijstaande woningen en de sloot in verband met veiligheid te voorzien van een vlak aflopend talud en voldoende diepte. Er is rekening gehouden met zichtlijnen vanaf de Joost van den Vondellaan, maar niet vanuit de Jacob Catsstraat.
- d. De bouwhoogte van 9 meter wordt erg hoog geacht voor woningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Dit neemt veel uitzicht weg. Verzocht wordt de bouwhoogte te beperken.
- e. Reclamant geeft aan dat door het verminderde polderuitzicht kans is op waardedaling van de woning. Door het bouwverkeer en heiwerkzaamheden bestaat er grote kans op schade aan de woningen. Gevraagd wordt hoe dit gecompenseerd gaat worden. Gevraagd wordt of de heipalen geboord kunnen worden in plaats van geslagen. Verzocht wordt om een expertiserapport voorafgaand, tijdens en na de bouw te laten uitvoeren.
- f. Reclamant verwacht door de bouw van de woningen schade aan het milieu en de luchtkwaliteit. Verzocht wordt een rapport aan te leveren met de berekening van deze milieuschade.

Beantwoording

- a. Wij zijn het met reclamant eens dat groen bijdraagt aan een gezond leefklimaat. Daarom wordt er gestreefd om in woningbouwplannen te voorzien in een groenvoorziening. In dit plan is dit tot uiting gekomen in een groenvoorziening centraal in het plan, welke ook kan dienen als gezamenlijke tuin / ontmoetingsplek voor de bewoners binnen het plangebied. Aan de westkant van het plan is voorzien in een brede watergang omringd door een groenstrook. De bomen aan de Jacob Catsstraat en Joost van den Vondellaan blijven behouden. Daarmee heeft het plan een groene omranding en groene uitstraling naar de omgeving.
- b. De Joost van den Vondellaan vormt één van de hoofdontsluitingsroutes van de wijk Westplaat. De bestaande kruising met de Jacob Catsstraat is een overzichtelijk en goed gedimensioneerd voorrangskruising. Daarom is het wenselijk om de ontsluiting op de Jacob Catsstraat te laten plaatsvinden. De ontsluiting van het parkeerterrein is zo ver mogelijk naar het zuiden gepositioneerd, zodat de belasting op de Jacob Catsstraat beperkt blijft. De noordelijke ontsluiting betreft slechts de ontsluiting van twee woningen en drie semi-openbare parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie hiervan zal zodanig gering zijn, dat dit niet of nauwelijks merkbaar is. Voor het bouwverkeer zal een aparte route worden vastgelegd. Dit wordt voorafgaand aan de uitvoeringsfase bepaald. Het bouwverkeer kan tot enige overlast zorgen. Dit is helaas niet onontkoombaar. Dit zal echter een tijdelijke situatie betreffen. Het verkeer als gevolg van het plan zal hoofdzakelijk via de Joost van den Vondellaan gaan

en niet via de Jacob Catsstraat. Wij zien daarom voor het verplaatsen van het bebouwde kom bord en het hierop inrichten van de Jacob Catsstraat geen directe relatie met de verkeerstoename als gevolg van het plan.

- c. Het verzoek om de brede watergang door te trekken in het noordelijk gelegen plan, is gericht op een ander plangebied. Voor dit plan met vier vrijstaande woningen is reeds een bestemmingsplan vastgesteld waarin op een andere wijze voorzien wordt in voldoende waterberging. Er is daarom niet direct een noodzaak om daar de watergang te verbreden.
- d. In het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, is op pagina 13 een dwarsdoorsnede opgenomen met de hoogtes van de bestaande woningen en de toekomstige woningen. De hoogte van de bestaande woningen bedraagt 8,4 meter. Stedenbouwkundig is hierop aangesloten. De hoogte van de woningen aan de zijde van de Jacob Catsstraat zullen circa 8,5 meter bedragen. De bouwhoogte die in het bestemmingsplan is opgenomen betreft een maximale bouwhoogte.
- e. Als reclamant 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. 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.
- f. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan is een afweging gemaakt van de milieukwaliteit. Hiertoe komen diverse omgevingsaspecten aan bod en zijn voor bepaalde aspecten onderzoeken uitgevoerd door onafhankelijke onderzoeksbureaus. Luchtkwaliteit vormt één van de aspecten die in dat kader zijn beoordeeld. Er is getoetst of het project Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit de NIBM-tool blijkt dat dit niet het geval is. Voor de overige (milieu)aspecten verwijzen wij kortheidshalve naar hoofdstuk 4 van de toelichting.

Conclusie

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

IN ONTWIKKELING

3 park.plaatsen

40 park.plaatsen

seizoenwoningen

Hofhuis

5 SEIZOENWONING

24000 42000

gras hofje onv. 1500 m²

43004

42527

32989

29115

25439

24713

27702

W-170 m² (incl. terras)

W-170 m² (incl. terras)

personeelsruimte

Deel van een Vondellaan