

GEMEENTE NISSEWAARD

van
Nota van inspraak en vooroverleg bestemmingsplan
Gemeenlandsedijk Noord

datum
13 juli 2023

pagina
1 van 11

Nota van inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Gemeenlandsedijk Noord te Abbenbroek heeft van 5 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een inspraakreactie op het plan indienen. Tevens is het plan toegestuurd naar ketenpartners, zoals de Provincie, DCMR en veiligheidsregio in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg. Op het voorontwerpbestemmingsplan hebben we vier inspraakreacties ontvangen. Tevens hebben we van de ketenpartners drie vooroverlegreacties ontvangen. De binnengekomen reacties zijn samengevat weergegeven, bij de beantwoording is echter de volledig inhoud betrokken. Punten die in elkaars verlengde liggen zijn in bepaalde gevallen gebundeld beantwoord. Waar dit het geval is, is dit aangegeven.

Vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR)

De VRR geeft aan in te kunnen stemmen met het plan. Wel vraagt de VRR aandacht voor bereikbaarheid van hulpdiensten en de beschikbaarheid van voldoende bluswater. Verwezen wordt naar de 'Handleiding advies bluswater'.

Vooroverleg reactie Waterschap Hollandse Delta (WSHD)

Het WSHD geeft aan dat de belangen van het WSHD in geding zijn vanwege de ligging van het plangebied. De locatie is gelegen in de zonering van een regionale waterkering (compartimenteringskering met boezemkade), in de zoneringen van een dijk en weg watergangen in beheer en onderhoud van het waterschap.

Daarnaast geeft het waterschap aan dat:

De berekening van watercompensatie is niet duidelijk aangegeven. Vanaf pagina 31 in de "Toelichting Gemeenlandsedijk Noord te Abbenbroek gemeente Nissewaard, voorontwerp mei 2023" is de tekst niet leesbaar en wordt de tekst wazig bij het uitvergroten zodoende kunnen wij niet goed beoordelen wat er verwoord wordt. Het aanwezige bestaande oppervlaktewater mag niet mee berekend worden voor de watercompensatie door toename verhard oppervlak. Het waterschap wil een nadere uitwerking ontvangen over toename verhard oppervlak om dit beter te kunnen beoordelen.

Vooroverlegreactie Rijkswaterstaat(RWS)

RWS geeft aan dat er geen belangen van RWS in het geding zijn.

Beantwoording:

De VRR en RWS worden bedankt voor hun reactie. De aandachtspunten die de VRR meegeeft worden bij de verdere uitwerking van het plan meegenomen.

De opmerkingen van het waterschap met betrekking tot de paragraaf watercompensatie in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast. De kaarten waarop de watercompensatie is weergegeven zijn verhelderd.

Inspraakreacties

Inspraakreactie 1 ontvangen op 12-6-23

Inspreker geeft aan woonachtig te zijn in de directe omgeving van het plan gebied. Inspreker geeft aan blij te zijn met de bouw van nieuwe woningen in het dorp. Inspreker geeft echter wel aan zich zorgen te maken over mogelijke schade die kan optreden als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Het huis van inspreker is niet gefundeerd en inspreker vreest dat heiwerkzaamheden tot schade aan de woning gaan leiden.

Inspreker vraagt of het mogelijk is de funderingspalen te boren in plaatsen van te heien.

Beantwoording:

Inspreker maakt zich zorgen over mogelijke schade als gevolg van de realisatiewerkzaamheden, voornamelijk als gevolg van heien, zware machines en zwaar vrachtverkeer. De vraag van inspreker vraagt komt erop neer om in het plan regels op te nemen ter voorkoming van deze schade. Conform vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie o.a. RvS 4 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1119) zijn de realisatiewerkzaamheden, zoals heien en de aan en afvoer van materialen een uitvoeringsaspect en niet iets dat in het bestemmingsplan kan worden geregeld. We hebben daarom niet de mogelijkheid in het bestemmingsplan voorschriften op te nemen over de wijze van funderen of de wijze waarop de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Er kan dan ook geen verbod op heien worden opgenomen.

Wel rust op de gemeente de verplichting om na te gaan of het plan kan worden uitgevoerd. Daarbij moet gekeken worden of niet op voorhand evident is dat de werkzaamheden onaanvaardbare risico's tot gevolg hebben, als gevolg waarvan het plan niet kan worden uitgevoerd.

Bij de ontwikkelaar is navraag gedaan hoe hij eventuele schade wil voorkomen en hoe de funderingswerkzaamheden zullen plaatsvinden. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat, op dit moment nog niet bekend is hoe gefundeerd gaat worden. Wel is bij de eerdere saneringswerkzaamheden die zijn uitgevoerd onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. Hieruit bleek dat als gevolg van de opbouw van de bodem en de wijze van funderen van de aangrenzende percelen weliswaar trillingen zijn te verwachten, maar dat er geen aanwijzingen zijn dat de werkzaamheden tot onaanvaardbare schade van de omliggende woningen kan leiden.

De schade die als gevolg van de saneringswerkzaamheden wel is opgetreden bij een woning in de omgeving van het plangebied, is onderzocht door een reparateur en had hoogstens waarschijnlijk een andere oorzaak.

Verder geeft de ontwikkelaar aan dat hij een verzekering heeft afgesloten om eventuele schade die het gevolg is van werkzaamheden af te dekken. In het kader van deze verzekering is het noodzakelijk bij de start van de realisatiewerkzaamheden een nulmeting wordt uitgevoerd bij de woningen in de omgeving om vast te kunnen stellen of er schade optreedt als gevolg van de werkzaamheden. Deze meting wordt ook verstrekt aan de eigenaren van de woningen waar de nulmeting wordt uitgevoerd.

Gezien het voorgaande zijn er op voorhand geen aanwijzingen dat er als gevolg van de realisatiewerkzaamheden onaanvaardbare schade aan de woning van inspreker zal optreden, op basis waarvan geconcludeerd zou moeten worden dat het plan niet uitvoerbaar is.

De uitvoerbaarheid van het plan staat daarmee vast.

Mocht toch schade optreden dan is de ontwikkelaar hier tegen verzekerd waardoor inspreker en andere eigenaren in de omgeving er zeker van kunnen zijn dat deze schade vergoed wordt, mocht deze toch optreden.

Inspraakreactie 2 ontvangen op 16-06-2023

Inspreker heeft een bedrijf in de omgeving van het plangebied. Het plangebied en het perceel van inspreker vallen nu nog onder hetzelfde planologische regime. Inspreker wil weten of er als gevolg van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan nog wat verandert aan zijn situatie en of zijn bestaande bouw en gebruiksmogelijkheden behouden blijven.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het perceel van inspreker. Op het perceel van inspreker blijft de geldende beheersverordening van kracht. De bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden blijven zodoende gelden. Ook de al dan niet gebruikte uitbreidingsmogelijkheden blijven van kracht.

Inspraakreactie 3 ontvangen op 21-06-23

Inspreker geeft aan op zich geen bezwaar te hebben tegen de herontwikkeling van het plangebied, maar heeft wel een aantal specifiek bezwaren tegen het plan:

1. Inspreker vreest dat er geheid gaat worden en dat deze werkzaamheden tot ernstige schade aan zijn woning zullen leiden. Het huis van inspreker is niet gefundeerd en bij de saneringswerkzaamheden die reeds hebben plaatsgevonden was er al sprake van ernstige overlast en schade. Welke volgens inspreker het gevolg was van deze werkzaamheden.
2. De aan Noordzijde van het plangebied geplande gestapelde woningen zullen tot ernstige privacy aantasting van inspreker leiden. Vanuit deze woningen is direct zicht in de tuin van inspreker mogelijk.
3. De bouwhoogte van 10 meter maakt het verlies aan privacy groter en zorgt er bovendien voor dat de licht inval in de woning van inspreker verder wordt beperkt.
4. De woningen aan de noordzijde van het plangebied worden voorzien van kleine tuinen waarin bergingen komen, daarachter komt een smal achterpad, dat grens aan het perceel van inspreker. Inspreker vreest dat de gekozen inrichting voor overlast zal zorgen.
5. De ophoging van het terrein met 0,5 tot 1 meter heeft negatieve gevolgen voor de woning van inspreker.
6. Het plan zal leiden tot waardevermindering van de woning van inspreker.

Inspreker verzoekt daarom, de gestapelde woningen op een andere plek in het plangebied te situeren, te zorgen voor een groene afscheiding tussen zijn woning en het plangebied, de afstand van de nieuwe woningen tot aan de woning van inspreker te vergroten en niet te heien ten behoeve van de fundering.

Beantwoording

1. Ten aanzien van de maatregelen die getroffen kunnen worden ten aanzien van het heien en het voorkomen van bouwschade wordt verwezen naar de beantwoording inspreker 1.
2. Inspreker geniet sinds de sanering van het plangebied, ook wel bekend als het voormalige Van Hamburgerterrein feitelijk een vrijwel vrije situatie aan de zuidzijde van zijn perceel. In planologische zin is echter geen sprake van een vrije situatie. De nu geldende beheersverordening maakt het mogelijk om op een deel van de noordelijke plangrens bebouwing met een goothoogte van 7 meter hoog op te richten. De overige gronden die grenzen aan de perceelsgrens met inspreker mogen niet bebouwd worden, maar mogen wel aangewend worden voor bedrijfsactiviteiten, welke de privacy van inspreker ook aantasten. In de bestaande planologische situatie is dus al geen sprake van een volledige vrije situatie en is het mogelijk bedrijfsbebouwing op te richten en bedrijfsactiviteiten te exploiteren die de privacy van inspreker kunnen aantasten. Wel realiseert de gemeente zich daarbij dat ook in deze theoretische situatie de privacy hinder van bedrijfsactiviteiten vaak minder zwaar wordt aangerekend dan van wonen. Wonen wordt in de regel zwaarder aangerekend vanwege het langdurige en continue karakter ervan. Er zal dus sprake zijn van privacy aantasting als gevolg van de ontwikkeling.

Conform vaste rechtspraak van de Raad van State (zie ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515) kan voor de beoordeling of de mate van privacy aantasting acceptabel is aansluiting worden gezocht bij de norm uit het burgerlijk wetboek, dat voorschrijft dat binnen 2 meter van de erfgrans geen ramen, balkons of soortgelijke werken mogen worden gerealiseerd die direct zicht geven op het naastgelegen erf.

De planontwikkeling maakt het ten opzichte van de huidige situatie mogelijk om bebouwing op te richten langs vrijwel de gehele noordelijke plangrens met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter, op 2 meter afstand van de erfgrans van inspreker. In het bouwplan zoals het er nu ligt worden de woningen met de voorkant aan de straatzijde gebouwd waardoor de afstand tot de perceelgrens van inspreker uiteindelijk nog groter zal worden. Op basis van de planregels is de verplichting tot het bouwen aan de straatzijde geborgd

De vereiste minimale afstand van 2 meter wordt geborgd door de realisatie van een achterpad van twee meter breed tussen de woningen en de erfgrans van inspreker. Dit achterpad is doormiddel van de opgenomen verkeersbestemming vastgelegd. In het plan is er dus voor gezorgd dat er binnen de voorschreven afstand van 2 meter geen ramen, balkons of andere zaken die direct zicht geven op het erf van inspreker gerealiseerd kunnen worden. Gezien het feit dat er in de huidige situatie al geen sprake is van een in planologische zin ongestoorde woonomgeving en al enige privacy hinder is te verwachten, leidt het oprichten van bebouwing, met een goot- en bouwhoogte van 6 meter hoog op 2 meter van de erfgrans met inspreker niet tot een onacceptabele mate van de privacy aantasting van inspreker.

3. De goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de bouwmogelijkheden die ook op het perceel van inspreker en de omliggende bebouwing geldt. Daarnaast is vanaf het naastgelegen perceel ook al inkijk in de tuin van inspreker mogelijk.
De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zorgen er voor dat deze inkijk weliswaar toeneemt maar gezien de huidige mogelijkheden in omgeving van het perceel van inspreker, heeft hetgeen het bestemmingsplan toelaat niet tot gevolg dat er een onacceptabele inbreuk op de privacy van inspreker ontstaat.
4. Inspreker verwacht dat de woningen in zijn omgeving tot overlast zullen leiden, onder meer vanwege de doelgroep waar de woningen op zijn gericht.
Bij de beoordeling van het goed woon- en leefklimaat wordt gekeken naar objectieve hinderbronnen die het woongenot van omwonenden kan aantasten, bijvoorbeeld geluid van machines die draaien of verkeerslawaaï. Subjectieve bronnen die vooral te maken hebben met persoonlijke hinderbeleving zijn geen bronnen waar in het kader van de beoordeling van het goed woon- en leefklimaat rekening gehouden hoeft te worden.
De overlast die inspreker verwacht, graffiti, stemgeluid uit tuinen, voetballen, zijn allen aan te merken als subjectieve hinder, waarbij vooral de hinderbeleving impact heeft op hetgeen inspreker ervaart. Deze hinderbeleving kan echter niet meegenomen worden in de beoordeling van het goed woon- en leefklimaat, aangezien er geen objectieve gegevens zijn waaruit blijkt dat bepaalde doelgroepen naar objectieve maatstaven aantoonbaar meer hinder veroorzaken dan andere doelgroepen.
Wat betreft de noodzaak om een groenstrook in te richten tussen de woning van inspreker en het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een achterpad tussen het perceel van inspreker en het plangebied. Dit is in planologische zin een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waar activiteiten tot op de perceelsgrens geëxploiteerd kunnen worden. Het aanleggen van een groenzone tussen het plangebied en de bestaande omgeving is vanuit dat oogpunt dan ook niet noodzakelijk.
5. De ophoging waar naar verwezen wordt ziet op de situatie na sanering van de vervuilde grond. Om de vervuiling te saneren is in eerste instantie 0,5 meter tot een 1 meter grond afgegraven. Om weer op een gelijk maaiveldniveau te komen met de aangrenzende percelen is het noodzakelijk de eerder afgegraven grond weer aan te vullen. Er zullen dus geen wezenlijke niveauverschillen in het maaiveld aangebracht worden. Op de onderstaande kaart met hoogte meters is dit in beeld ingebracht. Aandachtspunt hierbij is dat ook gebouwen worden weergegeven, de verschillen die te zien zijn, zijn dus het gevolg van bestaande gebouwen op andere aanwezige bouwwerken en niet van ophogingen van het terrein. Gezien het voorgaande zal de schade en of hinder die inspreker vreest als gevolg van terreinwijzigingen dus niet optreden.
6. Het staat inspreker vrij om na het onherroepelijk worden van het definitieve bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De vermeende waardevermindering kan in het kader van die procedure worden onderzocht en indien sprake is van waardevermindering die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat voor vergoeding in aanmerking komen.



Inspraakreactie 4 ontvangen op 10-07-2023

Inspreker geeft aan zich niet te kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling en draagt hiervoor de volgende argumenten aan:

1. Samengevat komt hetgeen inspreker naar voren heeft gebracht in de vragen 1 t/m 3 van zijn inspraakreactie op het volgende neer. Inspreker verwacht ontoelaatbare gevolgen van de werkzaamheden te gaan ervaren. Vooral van het slaan van de heipalen verwacht inspreker mogelijk ernstige schade aan de woning. Inspreker geeft aan dat zijn woning niet onderheid is en bij de werkzaamheden die tot nu toe hebben plaatsgevonden in het gebied is bij een naastgelegen pand al ernstige schade ontstaan. Daarnaast geeft inspreker aan dat hij in het verleden deze zorgen heeft aangekaart bij de initiatiefnemer van de ontwikkeling, maar toen op weinig begrip kon rekenen. Dit maakt dat inspreker er weinig vertrouwen in heeft dat de overlast van het bouwen nu wel beperkt gaat worden.
2. Hetgeen inspreker in vraag 4 van zijn inspraakreactie naar voren heeft gebracht komt erop neer dat inspreker verwacht ernstige overlast van de bouwwerkzaamheden te gaan ervaren. Inspreker zou graag zien dat er maatregelen getroffen worden om deze overlast te beperken.
3. Hetgeen inspreker onder vraag 5 tot en met 7 heeft ingebracht komt er samengevat op neer dat inspreker zich zorgen maakt over het ophogen van het maaiveld en de schadelijke gevolgen hiervan voor zijn perceel. In het bodemonderzoek wordt aangegeven dat het

plangebied 50 cm tot 100 cm wordt opgehoogd. Inspreker verwacht als gevolg hiervan ontoelaatbare gevolgen. Ten eerste komt het erop neer dat de bebouwing naast zijn perceel feitelijk nog hoger wordt door het peil verschil. Daarnaast zal de ophoging zorgen voor problemen met betrekking tot de afwatering. Veel van het water in het plangebied zal als gevolg van de ophoging naar zijn perceel stromen, hetgeen hij ontoelaatbaar acht. Daarnaast zal de ophoging tot gevolg hebben dat beplanting op de erfgrans mogelijk zal afsterven door het stikken van de wortels.

4. Dit punt betreft een samenvatting van hetgeen inspreker onder vraag 8 tot met 10 en vraag 16 van zijn inspraakreactie naar voren heeft gebracht. Inspreker geeft hierin aan dat hij van mening is dat de bouwmogelijkheden direct grenzend aan zijn perceel niet passend zijn in de omgeving. Bouwhoogtes tussen de 9 en 12 meter zijn volgens inspreker niet passend in de rest van de omgeving. Daarbij wordt nog verwezen naar de loods aan de zuidkant van het plangebied van 7 meter hoog, waarvan de ontwikkelaar van het onderhavige plan zou hebben aangegeven dat een dergelijke bouwhoogte niet passend is. Tevens was in het oorspronkelijk plan dat op 9 april 2021 is gepresenteerd sprake van lagere woningen aan de noordkant van het plangebied, dan nu het geval is. Inspreker vraagt waarom aan de randen hoogbouw plaatsvindt en of het niet mogelijk is terug te gaan naar lagere woningen aan de randen, die volgens inspreker beter in de omgeving passen.
5. Hetgeen inspreker onder vraag 11 naar voren heeft gebracht komt er samengevat op neer dat inspreker vreest voor aantasting van zijn privacy. De woningen grenzend aan het perceel van inspreker worden met de kap evenwijdig aan de perceelsgrens gebouwd. Gevolg hiervan is dat de nieuwe woningen veel inkijk hebben in de tuin van inspreker. Als gevolg hiervan ontstaat volgens inspreker onevenredige aantasting van de privacy van inspreker. Inspreker vraagt het plan aan te passen, zodat deze privacy hinder niet optreedt.
6. Dit punt betreft een samenvatting van hetgeen inspreker onder vraag 12 van zijn inspraakreactie naar voren heeft gebracht. De geprojecteerde woningen zullen naar verwachting veel schaduw werpen op de tuin en het perceel van inspreker. Inspreker vreest voor een afname van de lichtinval in zijn woning en vreest daarnaast dat de opbrengst van zijn zonnepanelen zal afnemen. Inspreker ziet graag dat een bezonningsstudie wordt uitgevoerd om de gevolgen voor inspreker in beeld te brengen.
7. Dit punt betreft een samenvatting van hetgeen inspreker onder vraag 13 van zijn inspraakreactie naar voren heeft gebracht. Inspreker vreest dat de doelgroep van de woningen grenzend aan zijn perceel voor overlast kunnen zorgen. Daarnaast vreest inspreker overlast van de installaties van de woningen. Gewezen wordt op de warmtepompen en afzuiginstallaties die voor geluidhinder kunnen zorgen. Inspreker zou graag zien dat er maatregelen worden getroffen om deze hinder tegen te gaan. Tevens vreest inspreker waardevermindering van zijn woning.
8. Dit punt betreft een samenvatting van hetgeen inspreker onder vraag 14 van zijn inspraakreactie naar voren heeft gebracht. Inspreker geeft aan zich zorgen te maken over de aansluiting van het gebied op de bestaande riolering, dit in verband met problemen in het verleden.
9. Dit punt betreft een samenvatting van hetgeen inspreker onder vraag 15 van zijn inspraakreactie naar voren heeft gebracht. Inspreker zegt zich niet te herkennen in het beeld dat het gaat om een inwoners initiatief.

10. Dit punt betreft een samenvatting van hetgeen inspreker onder vraag 17 van zijn inspraakreactie naar voren heeft gebracht. Inspreker vraagt zich of in hoeverre het initiatief daadwerkelijk bijdraagt aan het behouden van voorzieningen.

Op basis van het bovenstaande verzoekt inspreker om het plan aan te passen en te zorgen dat er meer afstand tussen de geplande woningen en het perceel van inspreker komt.

Beantwoording:

1. Voor de beantwoording van de zorgen omtrent het heien en de overige realisatiewerkzaamheden, wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 1.
2. Overlast als gevolg van realisatiewerkzaamheden, is niet iets dat in het bestemmingsplan gereguleerd kan worden. Het bestemmingsplan heeft betrekking op ruimtelijke keuzes, zaken die betrekking hebben op uitvoeringsaspecten zoals hinder van realisatiewerkzaamheden hoeven conform de rechtspraak van de Raad van State niet betrokken te worden bij de keuze om een bestemmingsplan vast te stellen, (zie ABRS 11 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3124).
De hinder als gevolg van realisatiewerkzaamheden wordt gereguleerd in het vergunningverleningstraject, waarbij geldt dat het Bouwbesluit voorschrijft welke hinder toelaatbaar is. In zijn algemeenheid geldt dat enige hinder van bouwwerkzaamheden die naar zijn aard tijdelijk is, toelaatbaar wordt geacht.
3. Voor de beantwoording van de zorgen omtrent de ophoging van het maaiveld, wordt verwezen naar de beantwoording van inspraakreactie 3 onder punt 5.
4. Voor de gehanteerde bouwhoogtes in het plan geldt dat in de directe omgeving van het perceel van inspreker, aan de noordelijke plangrens, alleen goot- en bouwhoogtes van 6 en 10 meter zijn toegestaan. Alleen aan de zuidkant van het plangebied wordt een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Deze locatie ligt op circa 170 meter van de noordelijke plangrens. Deze bebouwing wordt omringend door gebouwen van 9 en 10 meter hoog. Het toepassen van een klein hoogte accent is gezien de omliggende bouwhoogtes passend en doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het gebied.

Wat betreft het punt dat hoogbouw wordt toegelaten aan de grenzen van het plangebied geldt dat de gehanteerde goot- en bouwhoogtes van 6 en 10 meter de standaard hoogtes voor rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen zijn. Dergelijke woningtypes kunnen, naar mening van de gemeente niet als hoogbouw worden gekwalificeerd.

Verder is voor de goot- en bouwhoogtes zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande planologische mogelijkheden voor woningbouw in de omgeving. Op het perceel van inspreker zijn ook goot- en bouwhoogtes van 6 en 10 meter toegestaan. Dat inspreker deze mogelijkheden wellicht niet volledig benut heeft maakt nog niet dat daarmee het bieden van deze mogelijkheden op een aangrenzend perceel ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Blijkens de uitspraak van de Raad van State van 4 april 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1119 kan er in beginsel vanuit worden gegaan dat wanneer aangesloten wordt bij de bestaande bouw mogelijkheden in de omgeving, er sprake is van een opzet die passend is bij de bestaande structuur van de omgeving.

Verder geldt dat alhoewel het plangebied nu feitelijk oogt als een braakliggend terrein, er in planologische zin sprake is van een terrein waarop bedrijfsbebouwing met een goothoogte van maximaal 7 meter kan worden opgericht. De bouwhoogte is in de huidige

beheersverordening niet beperkt. Wel geldt dat het in de huidige situatie niet mogelijk is om over de gehele noordelijke plangrens bebouwing op te richten.

Gezien de genoemde omstandigheden wordt het standpunt van inspreker dat de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet passend zijn in de omgeving niet gedeeld, aangezien de bouw- en goothoogtes aansluiten bij wat nu in de omgeving gebruikelijk is.

Wat betreft de vraag waarom de plannen nog gewijzigd zijn ten opzichte van een presentatie die in 2021 is gegeven, geldt dat dit een opzet was die de ontwikkelaar heeft gepresenteerd aan zowel bewoners als de gemeente. De gemeente heeft aangegeven in principe akkoord te zijn maar wel een aantal randvoorwaarden meegegeven die bij de verdere uitwerking nader bekeken moesten worden. Een daarvan was het optimaliseren van het woningbouwprogramma zodat er een programma ontstond voor alle doelgroepen. Dit heeft onder andere geleid tot het wijzigen van het woningtype in de noordelijke strook van het plangebied, naar beneden bovenwoningen, gericht op starters en eenpersoonshuishoudens. De nu gekozen opzet voorziet in een woningbouwprogramma voor een bredere doelgroep en sluit qua bouwmogelijkheden aan bij de mogelijkheden in de omgeving.

Naar mening van de gemeente is daarom sprake van een planopzet die passend is te achten in de omgeving en is er geen aanleiding het plan aan te passen.

5. Inspreker geniet sinds de sanering van het plangebied, ook wel bekend als het voormalige Van Hamburgterrein feitelijk een vrijwel vrije situatie aan de zuidzijde van zijn perceel. In planologische zin is het echter wel mogelijk om de betreffende gronden voor bedrijfsactiviteiten aan te wenden, welke de privacy van inspreker ook aantasten. In de bestaande planologische situatie is dus al geen sprake van een situatie met ongestoorde privacy aantasting. Wel realiseert de gemeente zich daarbij dat ook in deze theoretische situatie de privacy hinder van bedrijfsactiviteiten vaak minder zwaar wordt aangerekend dan van wonen. Wonen wordt in de regel zwaarder aangerekend vanwege het langdurige en continue karakter ervan. Er zal dus sprake zijn van privacy aantasting als gevolg van de ontwikkeling.

Conform vaste rechtspraak van de Raad van State (zie ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515) kan voor de beoordeling of de mate van privacy aantasting acceptabel is aansluiting worden gezocht bij de norm uit het burgerlijk wetboek, dat voorschrijft dat binnen 2 meter van de erfgrens geen ramen, balkons of soortgelijke werken mogen worden gerealiseerd die direct zicht geven op het naastgelegen erf.

De planontwikkeling maakt het ten opzichte van de huidige situatie mogelijk om bebouwing op te richten langs vrijwel de gehele noordelijke plangrens met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter, op 2 meter afstand van de erfgrens van inspreker. In het bouwplan zoals het er nu ligt worden de woningen met de voorkant aan de straatzijde gebouwd waardoor de afstand tot de perceelgrens van inspreker uiteindelijk nog groter zal worden. Op basis van de planregels is de verplichting tot het bouwen aan de straatzijde geborgd.

De vereiste minimale afstand van 2 meter wordt geborgd door de realisatie van een achterpad van twee meter breed tussen de woningen en de erfgrens van inspreker. Dit achterpad is doormiddel van de opgenomen verkeersbestemming vastgelegd. In het plan is er dus voor gezorgd dat er binnen de voorschreven afstand van 2 meter geen ramen, balkons

of andere openingen die direct zicht geven op het erf van inspreker gerealiseerd kunnen worden.

Gezien het feit dat er in de huidige situatie al geen sprake is van een in planologische zin ongestoorde woonomgeving en al enige privacy hinder is te verwachten, leidt het oprichten van bebouwing, met een goot- en bouwhoogte van 6 meter hoog op 2 meter van de erfgrans met inspreker niet tot een onacceptabele mate van de privacy aantasting van inspreker.

Ten aanzien van het voorstel van inspreker om de kaprichting te wijziging wordt niet ingezien hoe dit leidt tot minder inkijk in het perceel van inspreker. In beide situatie blijft het mogelijk om een raamopening te realiseren op iedere verdieping, zeker omdat ook bij een evenwijdige kap rekening gehouden moet worden met de mogelijkheid om zonder omgevingsvergunning een dakkapel te realiseren. Het wijzigen van de kaprichting leidt er dan ook niet toe dat de mate van inkijk wijzigt.

6. Naar aanleiding van de zorgen over schaduwwerking op de zonnepanelen en verminderde lichtinval is er een bezonningsstudie uitgevoerd, deze is als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. In deze studie is per seizoen een vergelijking gemaakt van de maximale mogelijkheden op basis van de geldende beheersverordening en deze is vergeleken met de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Hieruit blijkt dat er als gevolg van het bouwplan maar beperkt extra schaduw optreedt op de omliggende daken. Extra schaduw die optreedt vindt vrijwel uitsluitend in wintermaanden plaats. In deze periode is er uitgaande van de huidige maximale planologische bouw mogelijkheden al sprake van enige schaduw, welke de opbrengst al beperkt. De ontwikkeling zal tot gevolg hebben dat de schaduw in deze periode nog iets groter zal worden. Gezien het feit dat in de huidige situatie rekening houdend met de huidige bouw mogelijkheden, al schaduw is te verwachten is de toename aan schaduw niet van dien aard dat daarmee sprake is van een onevenredige aantasting van de mogelijkheid om te voorzien in de eigen energiebehoefte. Het beperkte verlies aan opwekcapaciteit is dan ook aanvaardbaar te achten.

Uit deze studie blijkt ook dat de mate van lichtinval in de woning van inspreker maar zeer beperkt wordt aangetast ten opzichte van wat in de huidige planologische situatie mogelijk is. Ook de beperking van de lichtinval is daarmee aanvaardbaar te achten.

7. Er wordt verwezen naar antwoord 4 op inspraakreactie 3, voor de verwachte hinder van bewoners en de noodzaak om een groenstrook aan te leggen. Wat betreft de te verwachten hinder van warmtepompinstallaties, airco's en andere installaties geldt dat er sinds 2021 normen gelden voor het maximale geluidsniveau die deze installaties mogen veroorzaken op de gevels van omliggende woningen. Op dit moment is nog niet bekend of met buiteninstallaties gewerkt gaat worden, maar indien dit het geval is, moet voldaan worden aan de norm die is opgenomen in het Bouwbesluit. Eventuele hinder blijft dus binnen de daarvoor geldende wettelijke normen.

Wat betreft de door inspreker vermeende waardevermindering staat het inspreker vrij om na het onherroepelijk worden van het definitieve bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De vermeende waardevermindering kan in het kader van die procedure worden onderzocht en indien sprake is van waardevermindering die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat voor vergoeding in aanmerking komen.

8. De wijze van aansluiten op de riolering, waar inspreker zijn zorgen over uit, is geen aspect dat in het bestemmingsplan geregeld wordt of waar voorwaarden aan gesteld kunnen worden in het bestemmingplan.

In het kader van de technische uitwerking wordt gekeken waar het rioleringsstelsel ten behoeve van de nieuwe woningen het beste kan worden aangesloten op de bestaande riolering. De afspraken die hierover gemaakt worden, worden vastgelegd in een overeenkomst.

9. In de toelichting op het plan is slechts aangegeven dat de initiatiefnemer vanuit burgerparticipatie het initiatief heeft genomen om deze ontwikkeling op te starten. Wat hiermee beoogd is weer te geven is dat de ontwikkelaar van dit plan geen professionele projectontwikkelaar betreft, maar een (voormalig) inwoner van Abbenbroek die het initiatief met behulp van een gespecialiseerd bureau heeft opgepakt.

Initiatiefnemer heeft dit naar eigen zeggen gedaan uit een gevoel van betrokkenheid bij Abbenbroek en het feit dat de beoogde herontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Gemeenlandsedijk Noord tot woonwijk al jaren niet tot ontwikkeling kwam.

Wat betreft het betrekken van inwoners, heeft de initiatiefnemer een overzicht aangeleverd van de stappen die hij heeft genomen om inwoners te informeren over de voorgenomen ontwikkeling, zie bijlage 7 bij het voorontwerp.

10. Wat betreft het laatste punt uit de inspraakreactie. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet gesteld dat deze woningbouwontwikkeling er voor zorgt dat voorzieningen in stand blijven. Een dergelijke garantie kan ook nimmer worden gegeven. Wel is verwezen naar de woonvisie en de visie vitale kernen waarin op basis van onder andere analyses van de bestaande woningvoorraad en demografische ontwikkelingen de zorg is geuit dat de toenemende vergrijzing op den duur gevolgen zal hebben voor het in stand kunnen houden van voorzieningen.

Vanuit die analyses is vooral de behoefte gesignaleerd om met nieuwe woningbouwontwikkelingen te zorgen voor een meer gevarieerd woningaanbod, zodat het weer mogelijk wordt een wooncarrière in de eigen kern te maken en zo te faciliteren dat de inwoners van Abbenbroek, die geen geschikte nieuwe woning kunnen vinden en die in de eigen kern willen blijven wonen, daar ook de mogelijkheid toe krijgen.

Inspraakreactie1

Van: vrijdag 9 juni 2023 16:53
Verzonden: NSW-Box-Ruimtelijkeplannen
Aan: Bouwplannen Abbenbroek
Onderwerp:

Geachte ontvanger,

Wij zijn inwoners van Abbenbroek en wonen aan de Gemeenlandsedijk Noord. Tegenover ons ligt het braakliggende terrein waar al ruim 15 jaar plannen zijn om te gaan bouwen. Nu heb ik begrepen dat de gemeente het bestemmingsplan heeft omgezet naar wonen, zodat de bouwplannen een nieuw stadium ingaan.

Vooropgesteld wil ik even melden dat wij groot voorstander zijn van nieuwbouw in het dorp, dat houdt de leefbaarheid, school, supermarkt etc in stand en is een goede impuls voor het dorp. Het maakt ons ook totaal niet uit wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden en hoeveel.

Echter waar wij ons wel zorgen om maken is hoe er gebouwd gaat worden. Traditioneel heien is namelijk nogal schadelijk voor ons huis. Wij wonen in een niet onderheid huis uit 1900. Er staan direct om deze bouwgrond zo'n 11 woningen die ook uit deze bouwperiode zijn of iets ouder en ook niet onderheid. Er hebben in de loop der jaren al eens zware zand auto's over het terrein gereden en toen stonden de kopjes in de kast te rammelen, laat staan als er heipalen van 20 meter de grond in worden geslagen.

Bouwen prima, maar we zien dan liever dat de palen geboord gaan worden zodat wij en onze burens en minimale schade aan onze huizen ondervinden.

We hopen dat u onze zorg serieus neemt en we horen graag een reactie van u.

Met vriendelijke groet,

Inspraakreactie 2

Van:

Verzonden: vrijdag 16 juni 2023 05:09

Aan:

Onderwerp: RE: nieuw bestemmingsplan Abbenbroek

Beste ,

Ik mag aan nemen dat de huidige beheersverordening in stand blijft voor de Gemeenlandsedijk Noord 23, aan de achterkant van ons pand aan de grens van het nieuwe terrein was een goothoogte van 7mtr toegestaan. Wat voor effect heeft dat op ons pand ?, die is nu 7 meter. Ik ga er van uit dat ons bedrijf na aanpassing van het bestemmings plan gewoon mag blijven staan.
Kunt u bovenstaande bevestigen ?

Met vriendelijke groet,

Showroom uitsluitend op afspraak

Tel 0626142506 Ma t/m Vr van 19.00 t/m 20.00 uur Niet op feestdagen



Inspiraakreactie 3

Aan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard
T.a.v. team Ruimtelijke Inrichting
Postbus 25
3200 AA Spijkenisse.

Abbenbroek, 21-06-2023

Onderwerp: Inspraakreactie/bezwaarschrift voorontwerp
Kenmerk voorontwerp: NL.IMRO.1930.BPGemlandsedijkND-1001

Geachte heer, mevrouw,

Wij tekenen bezwaar aan / dienen een inspraakreactie in tegen het voorontwerp met bovengenoemd plannummer, zoals dat nu ter inzage ligt.

Hoewel wij in principe geen tegenstander zijn van het plan om op de voormalige van Hamburg locatie een woonwijk te realiseren, zijn er toch een aantal aspecten in het plan die ons noodzaken bezwaar aan te tekenen m.b.t. het plan zoals dat nu ter inzage ligt.

In het plan wordt op dit moment geen enkele rekening gehouden met de direct omwonenden. Zowel niet m.b.t. de omstandigheden bij realisatie van de woonwijk, als wooncomfort na realisatie, en verlies van financieel vermogen wegens waarde vermindering van bestaand onroerend goed.

In ons geval met betrekking op het onroerend goed Gemeenlandsedijk Noord

Redenen voor het bezwaar zijn hieronder genoemd, maar niet gelimiteerd.

1. Volgens het plan zullen er palen geslagen worden ter fundatie van de toekomstige woningen. Nu is ons huis niet onderheid, maar "drijft" d.m.v. een betonnen bak. Heien zal zeer zeker ernstige schade doen ontstaan aan onze woning. Tijdens de sloop van de oude bebouwing, en de voorbereidende werkzaamheden (sanering terrein,) met zware machines, hebben wij al ernstige hinder ondervonden met schade tot gevolg, welke helaas niet te bewijzen is. Dit wegens toen nog ontbreken van een nulmeting.
2. Aan de noordzijde van het terrein zijn in het plan op dit moment 14 gestapelde woningen gesitueerd. Deze woningen kijken alle uit op onze voor- en achtertuin, evenals op de aan de zuidzijde van onze woning aanwezige glaspartijen. Dit schaadt onze privacy enorm.
3. Hoewel er nog geen details voorhanden zijn, valt uit de huidige plantekening op te maken dat de 14 stuks gestapelde woningen met de achtergevel op nog geen 10 meter van onze erfgrans komen. Ook dit zien wij als enorm bedreigend voor onze privacy.
4. Verder worden deze woningen ca. 10 meter hoog. Dit zal niet alleen over de volle lengte van onze kavels licht wegnemen, ook het uitzicht zal volledig verdwijnen.
5. Aan de achterzijde van de gestapelde woningen komen kleine tuintjes met aan de noordzijde bergingen. Tussen de bergingen en ons kavel c.q. zijmuur van onze woning komt een

achterpad. Nu hebben wij in Vriesland 3 te Spijkenisse gewoond, en zijn daar noodgedwongen vertrokken wegens een soortgelijke situatie. Dit door geluidoverlast (b.v. muur woning gebruiken als voetbalmuur), en opslag van materialen/voertuigen die daar niet horen, en Graffiti.

Daarbij moet ik nog vermelden dat onze woning in Spijkenisse goed geïsoleerd, het pand wat wij nu bewonen dateert uit 1956.

6. Ophoging van het terrein met 0,5 tot 1 meter. Dit heeft zonder maatregelen zeer zeker negatieve gevolgen voor ons onroerend goed
7. Waarde vermindering van ons onroerend goed door bebouwing zeer nabij, verlies van privacy, lichtinval, en uitzicht

Wij willen dan ook;

dat de gestapelde woningen elders in het plan gesitueerd gaan worden,

er een scheiding komt tussen onze percelen en de nieuwe woonwijk b.v. openbaar groen (struiken), of strook grond aan de zuidzijde van ons bebouwde perceel toevoegen aan het perceel.

maatregelen getroffen gaan worden tegen overlast veroorzaakt door terrein ophoging b.v. waterkering

de afstand tussen onze percelen en de nieuwe bebouwing groter wordt dan nu gepland

fundering palen geschroefd gaan worden en niet geslagen

Wij vertrouwen erop dat u dit bezwaarschrift meeneemt bij uw besluitvorming omtrent het voorlopig plan..

Hoogachtend,

Inspiraakreactie 4

PER E-MAIL

Datum
10 juli 2023

Onderwerp
Bezwaar NL.IMRO.1930.BPGemlandsedijkND-1001.

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze brief willen wij u te kennen geven dat wij bezwaar maken tegen het voorontwerp-bestedingsplan van de Gemeenlandsedijk Noord met plannummer: NL.IMRO.1930.BPGemlandsedijkND-1001.

Hieronder lichten we ons bezwaar en onze zienswijze toe.

De redenen dat wij bezwaar hebben tegen voorgestelde wijziging op de omgevingsvergunning luiden als volgt:

Bouwoverlast

Schade aan ons huis als gevolg van de bouw van de woningen

In bijlage 4 stikstof op pagina 9 onder de realisatiefase staat geschreven: "*Naar verwachting zullen voor de woningen funderingspalen in de grond moeten worden ingeslagen.*" Deze heiwerkzaamheden kunnen grote schade veroorzaken aan naburige huizen door trillingen en veranderingen in de grond. Wij maken ons ernstig zorgen over schade aan ons huis en de overlast die het kan brengen als gevolg van de bouw.

Het is gebleken dat onze zorgen niet geheel onterecht zijn. Aan het huis van de heer en mevrouw ... de Gemeenlandsedijk Noord .., is al schade ontstaan. Namelijk het eruit trillen/ ontzetten van het kozijn aan de zijkant van het huis. Deze schade is gekomen door enkel het heen en weer rijden van vrachtwagens en graafmachines met rupsbanden. Hier kwam zelfs schadeherstel en verzekeringswerk aan te pas.

Daarnaast zijn de huizen aan de Gemeenlandsedijk Noord nummer niet onderheid, wat de huizen kwetsbaarder maakt bij trillingen. Wij vragen ons af waarom er gekozen is om de funderingspalen de grond in te slaan en niet te boren, zonder dat hiervoor onderzoek is gedaan naar de mogelijke impact.

Vragen:

1. Waarom is er gekozen voor heien van de funderingspalen in plaats van boren?
2. Is er onderzoek gedaan naar de risico's van het heien voor de naburige huizen? Zo ja, dan zouden wij deze resultaten graag willen inzien.

3. Begin 2021 is er een nulmeting gedaan door de firma Exact Expertise. De afgelopen jaren hebben wij geïnvesteerd in het verduurzamen en verbouwen van onze woning. Daarbij zijn o.a. kozijnen vervangen, gaten opgevuld en muren geschilderd waardoor de foto's mogelijk gedateerd zullen zijn. Graag zien wij - gezien de voorbereidingen al van start zijn gegaan - dat er op korte termijn een nieuwe nulmeting gedaan wordt. Kan dit gefaciliteerd worden?

Daarnaast hebben wij het idee dat onze zorgen en aanmerkingen niet serieus zijn genomen en daardoor ook niet genomen zullen worden. In het najaar van 2022 hebben wij namelijk contact gehad met de heer nadat wij ons huis dusdanig voelden schudden en waarbij de vloer op zolder kraakte. Er werd ons toen verteld dat dat kan gebeuren omdat "er bij elke woning wel een keer een vrachtwagen voorbij rijdt". Nog geen week later waren de bovengenoemde problemen bij de burens op nummer .. ontstaan. Onze zorgen zijn groot omdat er in dit geval al behoorlijke trillingen voelbaar zijn en schade ontstaat door het rijden met een vrachtwagen/graafmachine, laat staan bij al het vrachtverkeer en het heien.

Geluidsoverlast als gevolg van de bouw

Aangezien de werkzaamheden rondom de bouw vlak naast de erfgrans plaats zullen vinden, verwachten wij dat wij enorm veel last hiervan zullen ondervinden. Niet alleen van het bouwverkeer, maar zeker ook van het ontzettend dichtbij heien. Wij werken beiden de gehele week thuis en verwachten dat wij dit niet meer op een rustige manier kunnen doen. Uiteraard is een beetje geluidsoverlast te overzien maar in dit geval betreft het minimaal 96 uur lang heien op een afstand van zo'n 20 meter van ons huis. In de [afstandstabel](#) van kenniscentrum InfoMil (Rijkswaterstaat) wordt aangegeven dat het heien van betonpalen op 50 meter afstand ongeveer 80 dB(A) aan geluid produceert. Op circa 20 meter zal dit naar alle waarschijnlijkheid nog veel meer geluid geven.

Om de overlast te voorkomen zouden wij graag zien waaruit blijkt dat de overlast door de projectontwikkelaar gereduceerd wordt tot een reëel niveau. Wij zouden graag zien dat er vooraf goed is nagedacht over de trillingen en het geluid dat geproduceerd gaat worden, in plaats van dit pas te doen op het moment dat wij al meerdere keren overlast hebben ondervonden. In het plan wordt daar namelijk niets over genoemd.

Vraag:

4. Heeft de projectontwikkelaar onderzocht of de norm van trillingen en geluidsoverlast niet overschreden gaan worden? Zo ja, dan zouden wij graag de resultaten hiervan inzien. Zo nee, zouden wij graag willen dat dit onderzocht wordt.

Overlast door ophoging

In bijlage 1 'verkennend bodem- asbestonderzoek' op pagina 19 wordt geschreven dat de grond tussen de 50 cm en 100 cm wordt opgehoogd waardoor de nok van de woningen nog hoger uit zal komen dan de nok van de al bestaande omliggende woningen. Dit zal een enorme impact hebben op de privacy, lichtinval en overlast voor de woningen Gemeenlandsedijk Noord

Vragen:

5. De grond zal worden opgehoogd met 50 cm tot 100 cm. Hoe zal de rand aan onze perceelgrens gemaakt worden zodat de grond niet naar onze tuin/oprit zakt?
6. Naast de perceelsgrens staat op ons terrein een haag. De grondwerkzaamheden en het ophogen van de grond, kan de wortels flink aantasten. Hoe wordt gezorgd dat de huidige beplanting op ons terrein niet aangetast zal worden?
7. Wij verwachten wateroverlast bij regen op ons terrein vanwege de ophoging van de grond. Hoe kan de projectontwikkelaar ons garanderen dat dit niet het geval gaat zijn?

Bouwmassa past niet in de historische omgeving, aanzicht van het dorp en de bebouwing rondom

In het plan lezen wij dat er aan de noordkant van het terrein 14 beneden- en bovenwoningen voor starters met een hoogte tussen 9 meter en 12 meter komen. De direct naastgelegen huizen van de heer en mevrouw (nummer ...) en ons huis (nummer ...) zijn aanzienlijk minder hoog dan de in het plan beschreven woningen. De woning van de familie ... is circa 6 meter hoog en ons huis is circa 8 meter hoog. Alle andere omliggende woningen aan het terrein zijn beduidend lager dan deze nog te bouwen woningen.

Aan de Gemeenlandsedijk Noord 23 is recent een loods gebouwd van 7 meter hoog. In [dit artikel](#) in het Algemeen Dagblad is te lezen dat de heer zegt dat hij vindt dat een gebouw hoger dan 3,5 meter overlast kan veroorzaken aan de nog te bouwen huizen. Daarnaast geeft de heer ... aan dat zonnepanelen met een gebouw van 7 meter naast de woningen al helemaal geen optie meer zijn. Uit het artikel blijkt onzes inziens dat het de heer betreurt dat er zo'n hoog pand is gebouwd direct naast het terrein, en dat er in zijn plan rekening is gehouden met de hoogte van alle woningen en of dit wel past bij het aanzicht van het dorp. Onzes inziens is dit behoorlijk krom. Een pand van 7 meter hoog is een enorm probleem voor de eventuele bewoners van de nog te bouwen woningen, maar een complex van 10 meter hoog naast al bestaande woningen is volgens de heer en de architect "niet te hoog en passend bij de omgeving". Concreet bedoelen wij met bovenstaand dat wij niet begrijpen waarom er is gekozen voor een complex van 10 meter hoog met balkons en dakkapellen uitkijkend op onze tuin en ons huis.

Vragen:

8. Kunt u ons uitleggen waaruit blijkt dat de beneden- en bovenwoningen voor starters met een hoogte tussen 9 meter en 12 meter een gebiedseigen ontwikkeling is en passend zijn bij de schaal en aard van het landschap?
9. Kunt u ons uitleggen waarom er niet gekozen is voor woningen tussen circa 6 en 8 meter? Onzes inziens zou dit beter passen bij de schaal en aard van het landschap.
10. In het plan gepresenteerd door de heer in zijn mail van 9 april 2021 zouden er 5 geschakelde woningen gebouwd worden die beduidend lager zouden worden. Waarom is hier vanaf gezien?

Aantasting van het woongenot en de waardedaling van de woning

Aantasting van de privacy

In bijlage 1: invulling bebouwing staat dat de kaprichting voor kavel 1 evenwijdig is aan de straatgevellijn, wat betekent dat wij vanuit de gehele tuin uitkijken op de kap en de eerste verdieping van de bovenwoningen. De woningen zullen dusdanig hoog worden dat de ramen en balkons aan de achterkant uitkijken op zowel ons huis als onze tuin. Daarnaast zullen de woningen binnen 10 meter van onze perceelsgrens gebouwd worden. Wij verwachten hierdoor ernstig verlies van onze privacy zowel binnen- als buitenshuis. De kap wordt ook nog eens voorzien van een balkon, dakraam en dakkapel waardoor de privacy ernstig aangetast zal worden. De toekomstige bewoners kunnen op basis van het huidige plan rechtstreeks bij ons en de familie ... (Nr. ...) naar binnen kijken.

Vraag:

11. Is het mogelijk om wijzigingen in het plan aan te brengen zodat deze enorme privacyaantasting beperkt kan worden?

Schaduwwerking

Wij vrezen dat de hoge beneden- en bovenwoningen voor ons zowel binnen- als buitenshuis zorgen voor een flinke afname van (zon)licht. De woningen zullen dusdanig hoog worden dat wij vermoeden dat dit veel zonlicht tegen zal houden. Tevens komt de zon komt op vanuit de zuidkant waardoor de woningen het daglicht zullen blokkeren.

Wij hebben recent zonnepanelen laten installeren op het dak van onze woning. Wij vrezen dat de hoogbouw veel impact zal hebben op het opwekken van onze energie. Dit gevoel wordt alleen maar bevestigd door de uitspraak van de heer in het [AD](#) dat zonnepanelen naast een loods van 7 meter geen optie meer zijn.

Vraag:

12. Wij zouden graag zien dat de bezonning door middel van een zonnestudie in beeld wordt gebracht. Hiermee kan de projectontwikkelaar aantonen hoeveel last de naburige woningen van de hoogbouw zullen ondervinden. Kan dit gefaciliteerd worden?

Geluidsoverlast door bewoners, afzuiginstallaties etc.

Uit eigen ervaring hebben wij geleerd dat betaalbare woningen voor jongeren ook kunnen zorgen voor de nodige geluidsoverlast/ hinder buiten de toegestane tijden (22:00 - 07:00). Denk hierbij aan harde muziek, drugsgebruik en overlast door huisdieren. Op de plattegrond zien wij dat de achtertuinen van de boven- en benedenwoningen rechtstreeks aan ons erf grenzen. Hierdoor vrezen wij niet alleen voor overlast van de toekomstige bewoners, maar ook voor overlast van eventuele afzuiginstallaties, airco's en/of warmtepompen. In het plan is te lezen dat de woningen gasloos worden, wat betekent dat er hoogstwaarschijnlijk warmtepompen worden geïnstalleerd. Het gebruik van een warmtepomp is uiteraard niet zonder geluid. Het geproduceerde geluid kan oplopen tot 70 dB(A). Daarnaast is het gemiddelde geluidsniveau van een airco circa 50 dB(A). De overlast die hieruit kan ontstaan is een constante bromtoon welke tot in de woningen te horen is.

Vraag:

13. In het plan zien wij niet terug dat er maatregelen worden getroffen om het geluid te reduceren door middel van isolerende kasten of een groenstrook. Is er onderzocht wat de nieuwbouwwoningen in opgeleverde fase aan geluid zullen produceren, en zijn hier resultaten van inzichtelijk?

Tevens verwachten wij dat de waarde van onze woning zal afnemen door de negatieve uitstraling van beneden- en bovenwoningen binnen 10 meter van de perceelgrens. Indien de voorgestelde plannen niet heroverwogen worden, zijn wij genoodzaakt een planschadeadviseur in te schakelen.

In het kort

Wij zouden graag zien dat het voorgestelde woonblok van 14 beneden- en bovenwoningen elders op het terrein zal worden gevestigd. Voor een goede overloop tussen oud- en nieuwbouw, om geluidsoverlast te voorkomen en om de privacy enigszins te behouden, lijkt het ons passend om tenminste een groenstrook/bomenrij langs de erfgrans van het Hamburg terrein en ons terrein aan te leggen.

Daarnaast zouden wij graag willen dat er een uitgebreid onderzoek gedaan zal worden naar de impact van het heien in de vorm van schade en overlast. Wij zien graag dat de manier van het aanbrengen van funderingspalen wordt heroverwogen.

Bij deze willen wij dus ook laten weten dat wij zowel de projectontwikkelaar als de gemeente aansprakelijk stellen voor eventuele schade aan ons huis.

Vragen

Verder hebben wij nog een aantal vragen ten aanzien van het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen.

14. In de bijlage lezen wij dat de woningen op de bestaande riolering worden aangesloten. Wij kennen de ruime geschiedenis van onze woning en het van Hamburgterrein. Toen er nog activiteiten plaatsvonden op dit terrein, overstroomde de riolering regelmatig en raakte het verstopt. Sinds de panden gesloopt zijn, is dit niet meer voorgekomen. Is er onderzocht of het wel mogelijk is om de woningen op de bestaande riolering in de huidige staat aan te sluiten?
15. Er wordt meerdere keren benoemd dat dit plan een bewonersinitiatief is en dat de bewoners van de omliggende woningen hierbij betrokken zijn. Echter herkennen wij dit absoluut niet. Wij zijn nergens bij betrokken en ontvangen geen nieuws omtrent de plannen. De voorgestelde wijziging op het bestemmingsplan met de vernieuwde plattegrond is dan ook compleet nieuw voor ons. Gezien wij - en tot nu toe alle burens die wij gesproken hebben - geen idee hebben van de plannen, willen wij graag weten waaruit blijkt dat dit een bewonersinitiatief is. Kunt u dit verder toelichten? Graag zien wij dat wij in het vervolg wel op de hoogte gehouden worden.
16. Waarom zijn de randen van het terrein maximaal volgebouwd met hoogbouw en is de laagbouw voornamelijk in het midden geplaatst terwijl er in het midden van het terrein de minste overlast van hoogbouw zou zijn voor omliggende woningen? Door het huidige plan - en dat omwonenden hier niet bij betrokken zijn - hebben wij het gevoel dat er geen rekening met de bestaande bebouwing/huidige bewoners gehouden wordt.
17. Vanuit de nieuwsartikelen en uit de bijlage blijkt dat de projectontwikkelaar niet wilt dat Abbenbroek een slaapdorp wordt en dat de bebouwing kan helpen tegen het sluiten van de supermarkt, sportclubs en de school. Echter is dit geen gegeven. Waaruit blijkt dat de toekomstige bewoners naar de supermarkt - met een beperkt assortiment - in Abbenbroek zullen gaan terwijl er op minder dan 1 km afstand een Albert Heijn XXL wordt gebouwd? Wij vinden dat het plan hierin behoorlijk uit gaat van verwachtingen en niet gebaseerd is op feiten.

Tot slot

Wij hopen dat u ons bezwaar meeneemt in de overweging van de wijziging van het bestemmings- en projectplan. Voor een nadere toelichting op onze reactie kunt u altijd contact met ons opnemen.

Wij zien een reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

.....

.....