

Bijlage raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Park Waterrijk III'

Nota beantwoording zienswijzen, vooroverleg en ambtshalve wijzigingen

Gevolgde procedure

Van 3 augustus tot 14 september 2017 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan 'Park Waterrijk III' ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan bij uw Raad worden ingediend. Conform de wettelijke bepalingen is de ter inzage legging op 2 augustus 2017 aangekondigd in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Ingevolge artikel 3.8 lid 1 sub c Wro juncto artikel 6.14 lid 1 Wro is vooraf ook een kennisgeving bezorgd aan de kadastrale eigenaren/bewoners van omliggende woningen. Het bestuur van de Stichting Hekelings Belang (SHB) is per e-mail in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De terinzagelegging heeft analoog en digitaal plaatsgevonden in het Stadhuis en digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.nissewaard.nl

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening naar diverse vooroverlegpartners gezonden.

Ingediende zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er in 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden gedeeltelijk geanonimiseerd gepubliceerd in die zin dat wij uitsluitend de namen van de indieners van zienswijzen openbaar maken en niet de bijbehorende adressen. De bij de namen behorende adressen hebben wij (vertrouwelijk) samen met alle ontvangen zienswijzen voor u ter inzage gelegd.

Schriftelijke zienswijzen zijn ingediend door de volgende personen en/of instanties:

1. J.J. Koster
2. A.P.H. Villerius

De indieners van de zienswijzen zijn op 19 oktober 2017 in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten aan wethouder H. de Graad. Het verslag van de hoorzitting zal worden opgenomen in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Formele vereisten

Beide zienswijzen zijn voor het einde van de termijn van terinzagelegging ontvangen en derhalve tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

Hierna worden de zienswijzen ten behoeve van de leesbaarheid van deze bijlage bij het raadsvoorstel samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. Bij elk onderdeel van de gemeentelijke reactie op zienswijze wordt aangegeven op welk onderdeel van de zienswijze deze betrekking heeft.

1. Zienswijze van J.J. Koster

- a. Het landelijk uitzicht verdwijnt;
- b. Adressant komt aan een drukke straat te wonen, de verkeersdruk zal enorm toenemen;
- c. Gevreesde overlast van vuilcontainers;
- d. Het aantal parkeerplaatsen wordt minder of aanleg nieuwe plaatsen gaat ten koste van groen.

Reactie

Ad a

Het valt niet te ontkennen dat het vrije uitzicht dat er nu is minder wordt. Het voorliggende bestemmingsplan toont echter de meest actuele planologische inzichten, waarbij geldt dat aan geldende bestemmingsplannen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Uit jurisprudentie blijkt dat er wat betreft de aantasting van het vrije uitzicht geldt, dat aan bestaand uitzicht geen recht kan worden ontleend. Zie in dat kader o.a. de uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 16 mei 2014, nr. 201401955/2/R1 en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 mei 2014, nr. 201306811/1/R1. Met de voorziene ontwikkelingen wordt beoogd bebouwing met een dorps karakter te realiseren aansluitend bij de bestaand bebouwing in Hekelingen.

Voor de volledigheid wordt nog op het volgende gewezen. In relatie tot de realisering van de woonbebouwing aan de Lede is er in 1989 een Uitwerkingsplan Lede 3 en 4 vastgesteld. In dat uitwerkingsplan is verwoord dat de structuur van de bebouwing aan de zuidelijke rand zodanig is gekozen dat deze rand aansluitingsmogelijkheden biedt voor een eventuele verder uitgroei van Hekelingen in de verre toekomst. Op dat moment was derhalve al de mogelijkheid in beeld om woningen te realiseren ten zuiden van de huidige bebouwing in Hekelingen.

Ad b

Waterrijk III t/m V omvat 45 woningen en ten zuiden van de Johannes Jongejanlaan 5 woningen (waarvan 1 bestaand). Bij de ontwikkeling van deze wijk is voor de verkeersproductie 6 autoritten per woning per etmaal aangehouden. Dit betekent dat verdeeld over de dag ongeveer 300 autoritten gegeneerd worden waarvan tussen de 5 à 10% gebruik zal maken van de weg naar de Schuddebeursdijk. Globaal zullen 275 autobestuurders kiezen voor de route N.A. Papestraat. Door de ontsluiting naar de Schuddebeursdijk zal mogelijk circa 25% van de Hekelingen deze route gebruiken als zij richting Spui willen, of wel 5 à 10% van 150 (=25% van Hekelingen) maal 6 autoritten per dag komt overeen met 45 tot 90 autoritten per dag(gemiddeld 70 autoritten per dag).

Het extra verkeer op de N.A. Papestraat komt daarmee op $275 + 70 = 345$ autoritten. In het drukste spitsuur is dit globaal 35 auto's per uur. Dit is een forse toename ten opzichte van het huidige aantal auto's wat nu door de N.A. Papestraat rijdt, maar zondermeer in die situatie acceptabel. Het is een straat met een trottoir. Voor woonerven (inrichting zonder trottoirs) wordt als maximum toegestane verkeersbelasting 2.500 tot 3.000 motorvoertuigen per dag gehanteerd (250 à 300 per uur in het drukste spitsuur).

Ad c

Het plaatsen van vuilcontainers is op grond van het bepaalde in artikel 2.18 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij. Dit behoeft om die reden niet expliciet in het bestemmingsplan te worden geregeld. De aanwezigheid van vuilcontainers in een woonwijk kan voor wat dynamiek zorgen in die zin dat vuil ter plaatse wordt aangeboden. Ook al is een exces niet uit te sluiten, een dergelijke voorziening is inherent aan het leven in een woonwijk. Desondanks zal de ontwikkelaar in overleg met de gemeente bezien of een alternatieve plaats voor de vuilcontainers in deze concrete situatie te vinden is.

Ad d

In park Waterrijk III is de gehanteerde parkeernorm 2 personenauto's per woning. Bij het ontwerp wordt de parkeernorm effectief ingezet door de parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar te situeren en niet achter elkaar. De gehanteerde parkeernorm komt overeen met CROW richtlijnen voor dit soort woonwijken. De parkeerdruk in Hekelingen bij de N.A. Papestraat zal door de ontwikkeling van Waterrijk III niet toenemen. Wat betreft de situatie van adressant is tegemoet gekomen aan diens wens om gemeentegrond aan zijn tuin toe te voegen voor het maken van een parkeerplaats op eigen terrein. Daarmee zal een door adressant ervaren parkeerprobleem naar wordt aangenomen uit de weg zijn geruimd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

2. Zienswijze van A.P.H. Villerius

- a. Adressant wil geen ramen in de zijgevel van de nabij diens woning te bouwen nieuwbouwwoning;
- b. De eigen woonstraat wordt een verkeersfuik;
- c. Er zal parkeeroverlast komen;
- d. Adressant vreest toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee verkeerslawaaï en aantasting luchtkwaliteit, dit mede gezien gezondheidsaspecten;
- e. De woonstraat is niet kindveilig te noemen.

Reactie

Ad a

De afstand tussen de woning van adressant en de nieuwe woning is circa 30 meter. Dit is een niet ongebruikelijke afstand in bebouwde woongebieden en uit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar. Desondanks is de initiatiefnemer van het woningbouwplan bereid om te bezien om de desbetreffende woning inderdaad zonder zijramen te realiseren. Dit is geen garantie dat er nimmer zijramen zullen komen, als een bewoner later besluit om toch een zijraam aan te brengen, dan kan dat wel.

Ad b

Park Waterrijk III heeft twee ontsluitingen waarvan de ontsluiting via de N.A. Papestraat de belangrijkste is. Park Waterrijk I en II worden op andere punten ontsloten op de wegenstructuur van Hekelingen. Gelet op de inrichting van de N.A. Papestraat en de verkeersbelasting is de verkeersbelasting acceptabel. Hierbij wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt bij punt b. van de hiervoor behandelde zienswijze 1.

Ad c

In park Waterrijk III is de gehanteerde parkeernorm 2 personenauto's per woning. Bij het ontwerp wordt de parkeernorm effectief ingezet door de parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar te situeren en niet achter elkaar. De gehanteerde parkeernorm komt overeen met CROW richtlijnen voor dit soort woonwijken.

De parkeerdruk in Hekelingen bij de N.A. Papestraat zal door de ontwikkeling van Waterrijk III niet toenemen. Daarnaast heeft deze bewoner, net als een aantal burens, de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren in de garage en op de oprit naar de garage die voldoende lengte heeft.

Ad d

Het plan voldoet aan alle wettelijke richtlijnen. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder blijft (43,4 dB bij woning adressant). Daarnaast voldoet het plan aan luchtkwaliteitsnormen. Wij hebben kennis genomen van het feit dat er gezondheidsklachten zijn en het is begrijpelijk dat er om die reden extra zorg bestaat voor veranderingen in de woonomgeving. Nu de verkeersintensiteit op de N.A. Papestraat, ondanks enige toename, beperkt blijft menen wij dat het toch gerechtvaardigd is om Plan Waterrijk III op de voorgestelde wijze te ontwikkelen.

Ad e

Het gebied is aangewezen als een dertig kilometerzone. De inrichting van de weg is hierop afgestemd. Daarnaast hebben de geparkeerde auto's langs de weg ook een snelheidsverlagend effect. Voor de voetganger is een trottoir aanwezig.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Vooroverleg

Waterschap Hollandse Delta

Bij mailbericht van 25 augustus 2017 heeft het waterschap bericht dat er in het bestemmingsplan voldoende rekening is gehouden met de waterstaatkundige belangen. Als aandachtspunt is aangegeven dat er in het bestemmingsplan geen uitgebreide berekening van de omvang van de huidige en toekomstige verharding behoeft te worden opgenomen. Dit vanwege het gevaar dat de berekening later niet meer overeenkomt met de berekening zoals later gehanteerd bij de aanvraag van watervergunning.

Reactie

Van de instemming van het Waterschap met het bestemmingsplan is kennisgenomen.

In zijn algemeenheid kan worden ingestemd met de opmerking over de wijze van detaillering van de cijfers in de toelichting van het bestemmingsplan. In het geval van fase 3 van Park Waterrijk is de watervergunning inmiddels aangevraagd met gebruikmaking van dezelfde cijfers als genoemd in de toelichting, waardoor hier geen aanpassing nodig is.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve adviseren wij u de volgende wijzigingen in het plan door te voeren:

Artikel 1 Begripsbepalingen

Aangezien het verbod op kamerverhuur tot doel heeft te voorkomen dat leegstaande woningen aan diverse personen tegelijk verhuurd worden, wordt voorgesteld de definitie van het begrip 'kamerverhuur' in de volgende zin aan te passen:

'het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.'

Artikel 4 Tuin

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 4.1 bepaald dat de voor Tuin aangewezen gronden bestemd zijn voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Om onduidelijkheden over wat er wel en niet is toegestaan op deze gronden is een andere redactie gewenst. Hierbij is aansluiting gezocht bij andere bestemmingsplannen binnen Nissewaard. De volgende redactie wordt voorgesteld:

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 7 Wonen – 1

In artikel 7.2.3 is bepaald dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt. Het is van belang dat hierbij aangevuld wordt, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m bedraagt.

Het betreft derhalve geen aanpassingen in de opzet van het woningbouwplan maar enerzijds aanvulling om onduidelijkheden te voorkomen en anderzijds een aanpassing ter wille van de uniformiteit van de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn.

Conclusie/Advies

Wij stellen u voor de regels behorende bij het bestemmingsplan conform het bovenstaande te wijzigen.