

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Visserszijde 11a te Geervliet

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Visserszijde 11a en het hogere waarde besluit industrielawaai dat gekoppeld is aan dit bestemmingsplan hebben van 13 november 2021 tot en met 24 december 2021 ter inzage gelegen. De plannen waren in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en – na afspraak – in het stadhuis. Binnen de termijn kon zowel mondeling als schriftelijk een reactie ingediend worden. Binnen de termijn zijn er vier zienswijzen binnengekomen. De ontvangen zienswijzen zijn terug te vinden onder 2. In deze nota worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Dat de binnengekomen zienswijzen samengevat zijn weergegeven betekent niet dat bij de beantwoording niet de volledige inhoud is betrokken. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige inhoud betrokken.

1.2 Plangebied ontwerpbestemmingsplan.



Beantwoording

Het bestemmingsplan wordt ten aanzien van dit punt gewijzigd vastgesteld. Op de plankaart wordt alsnog een aanduiding industriegeluid opgenomen. In de planregels wordt de volgende regel toegevoegd:

Binnen de als 'geluidzone - industrie' aangegeven gronden mogen geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij daarvoor een hogere waarde industrielawaai is vastgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders, het bevoegd gezag voor het hogere waarde besluit, heeft een besluit tot het vaststellen van een hogere grenswaarde industrielawaai genomen voor dit bestemmingsplan. Dit besluit wordt samen met het vast te stellen bestemmingsplan bekend gemaakt. Door het nemen van dit hogere waarde besluit, heeft het opnemen van de bovenstaande regel geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het blijft mogelijk de binnen het plangebied beoogde woning te realiseren.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het bovenstaande gewijzigd vastgesteld.

Zienswijze 2

Samenvatting

Indiener maakt zich zorgen om het kunnen uitvoeren van het onderhoud van zijn wagenschuur die is gelegen op de grens van zijn perceel en het plangebied. Indiener verzoekt daarom de situering van het bouwblok aan te passen, zodat de woning aan de straat wordt gesitueerd en onderhoud van de schuur mogelijk blijft.

Beantwoording

Indiener heeft eerder een reactie geven op het voorontwerp, waarin dit punt eerder naar voren is gebracht. Naar aanleiding van deze reactie is al deels tegemoet gekomen aan indiener door het bouwblok verder naar voren te verplaatsen en op circa 5 meter van de weg te situeren in plaats van de eerder aangehouden 8 meter.

Het nog verder naar voren situeren van de woning is echter niet wenselijk. Bij een situering aan de weg blijft er te weinig ruimte voor parkeren op eigen terrein over. Ook verdwijnt dan de openruimte aan de voorzijde van het perceel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk nog wel een open ruimte te bewaren aan de voorzijde van het perceel.

Verder is in het bestemmingsplan opgenomen dat de nieuw te bouwen woning op minimaal 3 meter van beide perceelsgrenzen moet worden gesitueerd. In het bestemmingsplan is dus al vastgelegd dat de woning niet op de perceelsgrens gesitueerd kan worden.

Voor bijgebouwen en overige bouwwerken, zoals een erfafscheiding, geldt deze eis niet. Het is theoretisch mogelijk de bouw van dergelijke bouwwerken op de perceelsgrens uit te sluiten, echter blijft het dan op basis van de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen mogelijk om bijvoorbeeld een schutting of garage op de erfgrs te situeren. Het uitsluiten van deze mogelijk in het

bestemmingsplan zou dan ook louter theoretisch van aard zijn. Verder geldt dat het vanuit ruimtelijk oogpunt ook niet bezwaarlijk is dat bijgebouwen en erfafscheiding op de perceelgrens gesitueerd kunnen worden. Het uitsluiten van de mogelijkheid om bijgebouwen en erfafscheidingen op de perceelsgrens te kunnen situeren is dus vanuit ruimtelijk oogpunt niet noodzakelijk en zou bovendien het probleem van de indiener niet oplossen, omdat het vervolgens alsnog mogelijk is deze bouwwerken te realiseren op basis van de landelijke regels voor vergunningsvrij bouwen.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

Samenvatting

Indiener heeft eerder een inspraakreactie op het voorontwerp ingediend. Indiener geeft aan dat hij de eerder ingediende punten uit de inspraakreactie wenst te handhaven als zienswijze.

In de eerder ingediende inspraakreactie is het volgende door indiener aangedragen. Indiener geeft aan dat hij vreest dat zijn vrije uitzicht nagenoeg volledig verdwijnt en dat hij straks tegen een 6 meter hoge gevel en een nog eens 4 meter hoger dak aankijkt. Tevens geeft indiener aan dat er zorgen zijn over de hoogte en de locatie van de woning in verband met het verlies van privacy en lichtinval. Indiener maakt zich zorgen over de schaduwval die de woning gaat brengen, met name in de periode dat de dagen kort zijn. Hij vreest tevens dat het rendement bij het plaatsen van zonnepanelen lager uitvalt dan voorzien. Indiener geeft aan dat de verkeersfrequentie in de straat enorm zal toenemen, zeker als gevolg van het verplaatsen van de sportvelden in de buurt en een sluiproute van de N218. Indiener vreest voor ongemak en overlast in de toekomst. Tot slot denkt indiener dat het voornemen nadelige gevolgen zal gaan hebben op de waarde van de eigen woning in het economische verkeer.

In aanvulling hierop geeft indiener nog aan dat hij twijfels heeft bij de uitgevoerde bezonningsstudie en geeft indiener aan dat deze geen representatief beeld van de toekomstige situatie.

Beantwoording

Zoals volgt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State (zie o.a., ECLI:NL:RVS:2017:2861, 27 oktober 2017) is er niet zoiets als een blijvend recht op vrij zicht. Wel moet de gevolgen van zichtverlies als gevolg van planologische ontwikkelingen van omliggende percelen betrokken worden in de belangenafweging. In het onderhavige geval heeft indiener in de huidige situatie vrij zicht over het plangebied. Weliswaar staan hier enkele kleinschalige bouwwerken, maar over het algemeen is het feitelijke zicht vrij. In planologisch opzicht is er echter geen sprake van een gegarandeerde zichtvrije situatie. Op basis van de regels voor vergunningsvrij bouwen van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om op 1 meter achter de voorgevel van de woning van Visserzijde 11 een perceelafscheiding van 2 meter hoog op te richten, waardoor het vrije zicht op de begane grond vanuit de woning van indiener al grotendeels belemmerd kan worden.

Ook wanneer het bestemmingsplan niet zou worden vastgesteld zou het blijvend vrije zicht over het perceel, zeker vanaf de begane grond dus allerminst verzekerd zijn. Verder geldt dat als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling geen onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat van indiener plaatsvindt en de realisatie van de woning passend is binnen het straatbeeld van de

Visserzijde. Het enkele feit dat als gevolg van de planontwikkeling het vrije zicht van indiener verdwijnt is daarom onvoldoende om het plan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening te achten. Het feit dat het vrije zicht van indiener verdwijnt als gevolg van de planontwikkeling is dan ook geen reden om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Verder is naar aanleiding van de eerdere reactie van een indiener een bezonningsstudie uitgevoerd om te beoordelen of de ontwikkeling onevenredig schaduwtoename veroorzaakt. Deze studie is als bijlage bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Uit de studie blijkt dat de omliggende woningen en tuinen slechts in beperkte mate meer schaduw ondervinden ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe bebouwing wordt daarmee vanuit het oogpunt van schaduwwerking acceptabel geacht. Wat betreft de eventuele verminderde opbrengst van toekomstige zonnepanelen geldt ook dat alleen in de maand december echt langdurig schaduwwerking op het grootste deel van het dak te verwachten is. In de rest van het jaar treedt dit niet dan wel op slechts een heel klein deel van het dak op. De mogelijkheid om al dan niet via zonnepanelen in de eigen energiebehoefte te voorzien wordt als gevolg van de planontwikkeling dan ook niet onevenredig negatief beïnvloed.

Wat betreft de opmerking dat deze studie niet representatief is, wordt opgemerkt dat uit de studie inderdaad niet duidelijk bleek met welke hoogtes voor het gemodelleerde gebouw is gerekend. De studie is op dit punt nog aangevuld. Er is gerekend met de maximale goot- en bouwhoogtes die het bestemmingsplan toelaat, waarbij rekening is gehouden met de verdere eisen uit het bestemmingsplan voor wat betreft de modelering van het bouwwerk. Er is in de bezonningstudie dus rekening gehouden met de maximale effecten van het bestemmingsplan, waardoor de maximale effecten die kunnen optreden op de omliggende percelen in beeld zijn gebracht. Er is dus sprake van een representatieve studie.

Een eventuele toename van het verkeer - door eventueel sluipverkeer bij calamiteiten op de N218 en verkeer onderweg naar de voetbalvelden - heeft geen relatie met de toename van verkeer door een nieuwe woning op nr. 11a. Een vrijstaande woning zorgt, uitgaande van de CROW normen, voor een toename van maximaal 8 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is verwaarloosbaar ten opzichte van het bestaande aantal verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen gaan op in het heersende verkeersbeeld. De planontwikkeling heeft dus geen onevenredige verkeerstoename tot gevolg.

Wat betreft de vermeende waardevermindering. Indien indiener van mening is dat zijn woning door de komst van de nieuwe woning in waarde daalt dan kan er, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek tot planschade worden ingediend. Een onafhankelijk adviseur beoordeelt dan of er sprake is van waardevermindering als gevolg van de planontwikkeling. Wanneer dit het geval is wordt de schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt uitgekeerd.

Conclusie

Op basis van de ingediende zienswijze, wordt bezonningstudie die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd aangevuld. Dit leidt tot een aanvulling van de motivering, niet tot een gewijzigde vaststelling.

Zienswijze 4

Indiener heeft bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Visserzijde 11a, omdat de ontwikkeling van een woning die het bestemmingsplan mogelijk maakt, het beschermd stadsgezicht aantast. Indiener wijst erop dat het plangebied een zogenaamde voormalige stadsweide is, die dateert uit ongeveer de 15^{de} eeuw. Deze stadweides werden vroeger gebruikt als binnenstedelijke weide wanneer als gevolg van hoge waterstand of vijandelijkheden het vee binnen de stadsmuren werd gehaald. Dergelijke stadweiden zijn volgens indiener een zeldzaamheid geworden in Nederland.

Indiener is van mening dat deze plek behouden moet blijven, zeker nu uit de toelichting op het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht blijkt dat het onderbroken karakter van de Visserzijde juist behoudens waardig is. Indiener is dan ook van mening dat vaststelling van het plan afbreuk hieraan doet en leidt tot aantasting van het beschermde stadsgezicht.

Beantwoording

Indiener heeft bij zijn zienswijze geen stukken gevoegd waaruit blijkt dat aan het plangebied de cultuurhistorische betekenis toekomt die indiener daaraan geeft. Voor zover indiener van mening is dat dit uit de toelichting op het aanwijzingsbesluit tot het beschermd stadsgezicht volgt, wordt opgemerkt dat uit deze tekst niet is op te maken is dat het plangebied cultuurhistorische waarde als stadweide heeft.

Ook al zou sprake zijn van een voormalige stadweide dan nog geldt dat het plangebied deze functie inmiddels heeft verloren in het huidige planologische regime. Het plangebied heeft conform het geldende bestemmingsplan Geervliet de bestemming tuin en de dubbelbestemming cultuurhistorische waarde. De huidige bestemming laat het gebruik van het perceel als tuin, erf en voor verharding toe. Het perceel kan op basis van dit regime ingericht en gebruikt worden als tuin behorende bij een woning of als solitaire tuin.

Uit de zienswijze van indiener blijkt dat stadweides een agrarische functie hadden, namelijk voor het laten grazen van vee. Deze agrarische functie is door de bestemming tuin echter volledig komen te vervallen. Het is op basis van het huidige planologische regime niet toegestaan het plangebied voor agrarisch gebruik zoals begrazing door vee aan te wenden. Voor zover dus sprake is van een voormalige stadweide is de functie hiervan door de bestemming tuin inmiddels als vervallen te beschouwen.

Verder is indiener van mening is dat uit de toelichting op het aanwijzingsbesluit volgt dat de openruimtes aan de Visserszijde open moeten blijven. Wij delen dit standpunt niet. Voorop staat dat een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht niet tot doel heeft ieder individueel perceel te beschermen en te bevriezen. Het is erop gericht het samenhangende karakteristieke beeld van een gebied te beschermen. Binnen dit gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zolang die het samenhangende gebied maar niet aantasten. In de toelichting op het aanwijzingsbesluit wordt dit in de laatste alinea ook expliciet benoemd.

Wat betreft de beoogde ontwikkeling van een woning volgt uit de toelichting op het aanwijzingsbesluit weliswaar dat de nog aanwezige open ruimte mede het straatbeeld bepaald maar dat de cultuurhistorische waarde van de Visserszijde vooral ontleend wordt aan de nog aanwezige (voormalige) boerderijen met bijbehorende grote schuren om de overgang naar het buitengebied aan te geven. De open ruimte heeft dus maar beperkt betekenis. Daar komt bij dat het perceel nu weliswaar een openruimte vormt maar dat geen sprake is van onbelemmerd vrij zicht naar het achter

gelegen gebied door de bebouwing die zich op de zuidelijke grens van het perceel bevindt. Er is dus geen vrij zicht naar het buitengebied in het verlengde van het plangebied.

Uit het bovenstaande volgt dat het realiseren van een woning binnen het plangebied niet tot een onaanvaardbare aantasting van het cultuurhistorische beschermd stadsgezicht leidt. De ontwikkeling past in het straatbeeld en als gevolg van de ontwikkeling gaan geen belangrijke nog aanwezige cultuurhistorische waarden verloren. De beoogde ontwikkeling achten wij daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3 Algehele Conclusie

Als gevolg van de ingediende zienswijzen wordt het plan als volgt gewijzigd:

- Op de plankaart wordt de aanduiding geluidzone- industrie opgenomen;
- In de planregels wordt de volgende regeling opgenomen:
Binnen de als 'geluidzone - industrie' aangegeven gronden mogen geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij daarvoor een hogere waarde industrielawaai is vastgesteld.
- Bijlage 4, de bezonningsstudie wordt aangevuld met maatvoering.

Verder leiden de ingediende zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan met inachtneming van de bovenstaande wijzigingen en aanvullingen worden vastgesteld.