

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Zelling Ver Hitland”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 oktober 2010 t/m 8 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn een viertal zienswijzen ingediend.

De vooroverlegpartners zijn via elektronische weg conform artikel 3.8 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening op de hoogte gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan “Zelling Ver Hitland” ter inzage wordt gelegd. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft nog gereageerd bij brief van 20 december 2010. Deze brief hebben wij als reactie meegenomen. En hebben de voorgestelde tekstuele wijzigingen overgenomen in de plantoelichting.

De zienswijzen zijn kort samengevat en voorzien van een antwoord.

1. Adressant 1

Zienswijze

Het verloop van de procedure voorafgaande aan het bestemmingsplan wordt als zeer onaangenaam ervaren. De ervaring van bestuurlijke onbetrouwbaarheid en bestuurlijke onmacht.

Antwoord

Wij betreuren dat het verloop voorafgaande op de totstandkoming van het bestemmingsplan als zeer onwenselijk is ervaren. Echter betreft dit geen inhoudelijk argument tegen het plan en kunnen wij niet verder bij het plan betrekken.

Zienswijze

Reclamant staat negatief tegenover het appartementencomplex. In het bijzonder de dissonantie in het landschap en haar directe omgeving. Alsmede de ligging waardoor de privacy wordt geschaad.

Antwoord

De toekomstige woningbouwontwikkeling met bijbehorende buitenruimte op de zelling Ver Hitland dient als geheel te worden gezien in relatie tot de maat van de grote rivier. Sommige vormen van woningbouw kunnen niet op tegen de maat van de rivier, vandaar dat het totaal plaatje van belang is. De verschillende locaties langs de Hollandsche IJssel worden dan ook gekenmerkt door een hoog gebouw of bouwwerk. Enkele voorbeelden van woningbouwlocaties langs de Hollandsche IJssel zijn:

- Moordrecht, aan de Uiterwaard staat een tweetal woongebouwen die het begin van het dorp markeren;
- Capelle aan den IJssel, het plan 't Zandrak heeft een flink herkenningspunt meegekregen. Een appartementengebouw van 7 bouwlagen markeert de wijk

De bouwhoogte van het appartementencomplex is beperkt. Het is immers niet ondenkbaar eengezinswoningen te realiseren met een maximale hoogte van 12.00 meter. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk gestapelde woningbouw te realiseren met een maximale hoogte van slechts 12.00 meter. Er is hier sprake van een gebouw met drie woonverdiepingen met een halfverdiepte parkeergarage met een hoogte van 12.00 meter.

Voorts kan op grond van het geldende bestemmingsplan reeds bebouwing worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 6.00 meter. De bouwhoogte is niet beschreven en kent dus geen beperking. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het mogelijk een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van maximaal 12.00 meter te realiseren.

Privacy is een subjectieve beleving, omdat ieder deze op eigen wijze ervaart. Door de woningbouw ontstaat er een andere waarneming voor wat betreft de beleving van privacy. Om het enigszins te objectiveren is wettelijk getracht het recht op privacy te regelen. De inbreuk op privacy kent een zekere bescherming via het Burgerlijk Wetboek in artikel 5:50, lid 1. Dit artikel regelt dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van het naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze uitzicht geven op dit erf. De bedoelde afstand van twee meter dient rechthoekig te worden gemeten uit de buitenkant van de muur daar waar de opening is gemaakt. Het plan voldoet aan het voornoemde artikel. De afstand van het bouwvlak van de bestemming “wonen” met de aanduiding “gs” tot de erfgrans van de Groenendijk 142 bedraagt 9.00 meter.

Voorts kan op basis van het geldende bestemmingsplan een bedrijfsgebouw worden gerealiseerd op de erfgrans. Ook in het bedrijfsgebouw kunnen openingen in muur of dak worden aangebracht waardoor kan worden ervaren dat er een inbreuk van de privacy optreedt.

Zienswijze

Het buurtschap Ver Hitland wordt door de nieuwbouwwontwikkeling sterk uitgebreid. Het buurtschap bestaat uit circa 50 huishoudens welke met 35 woningen wordt uitgebreid. Dit betekent een uitbreiding van 70% van het huidige buurtschap. Dit heeft een grote sociale impact op de gemeenschap. Voorts liet het bestemmingsplan Hitland binnen de wijzigingsbevoegdheid slechts een uitbreiding van maximaal 30 woningen toe voor de gehele zelling. Er is grote afwijking ten opzichte van dit aantal over een kleiner oppervlakte.

Bijkomend voordeel van het naar beneden stellen van het aantal woningen is de lagere verkeersintensiteit.

Antwoord

Het is niet zondermeer te stellen dat de sociale structuur door de nieuwbouwwontwikkeling nadelig wordt ontwricht. Een dergelijke uitbreiding biedt ook kansen voor de nieuwe generatie die mogelijk in het gebied wil blijven wonen. De appartementen maken het mogelijk om eventueel tegemoet te komen het levensbestendig wonen voor de oudere doelgroep uit de buurtschap.

Ook de gemeente onderkent dat het aantal woningen van 30 zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid wordt opgerekt naar 35 woningen. Dit is de reden dat er een partiële herziening is opgesteld. Uiteraard wil ook de gemeente voor kwaliteit gaan op deze locatie. Een dergelijke ontwikkeling is niet zondermeer mogelijk. Daar de zelling deel uitmaakt van de convenantafspraken van het project Hollandsche IJssel, behoeft het plan dan ook vooraf al de goedkeuring van de stuurgroep Hollandsche IJssel alsmede de provincie Zuid-Holland. Het plan is uitgebreid met beide partijen besproken en kan zijn goedkeuring krijgen.

Zoals beschreven in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan, houden wij ons bij het standpunt dat de toename van het verkeer door de Zelling Ver Hitland als de uitbreiding binnen de Werkhaven Hitland niet leidt tot een onaanvaardbaar situatie ter plaatse. Voor de verkeersgeneratie van de nieuwe woningen zijn wij uitgegaan van het kencijfer van landelijk wonen in tabel 4 (7,4 mvt per woning per weekdagetmaal) uit publicatie 256 van het CROW. Gesteld wordt dat dit niet juist is en dat uitgegaan dient te worden van 9,1 mvt/etmaal per woning. Uit publicatie 256 van het CROW blijkt dat dit kencijfer gebruik dient te worden voor koopwoningen vrijstaand bij landelijk wonen. Hierbij wordt dus nog onderscheid gemaakt in woningtype. Aangezien het om 26 vrijstaande woningen gaat lijkt dit aannemelijk maar voor de 9 appartementen kan dit kencijfer niet aangehouden worden. Wij houden dan ook altijd de kencijfers aan waarbij alleen onderscheid wordt gemaakt naar woonmilieutype en niet nog eens naar woningtype.

Eveneens wordt gesteld dat bij het gebruik van dit kencijfer de verkeersintensiteit onverantwoord toeneemt. Onderstaande berekening toont aan dat dit niet het geval is.

Het kencijfer voor koop vrijstaand bij landelijk wonen bedraagt 9,1 mvt per woning per werkdagetmaal omgerekend naar het weekdagetmaal bedraagt het kencijfer 8,2 mvt per woning. Uitgaande van 26 vrijstaande woningen bedraagt de verkeersgeneratie 213 mvt/etmaal. Voor de 9 appartementen is, indien er onderscheid wordt gemaakt in woningtype, geen kencijfer beschikbaar. Aangesloten kan worden bij het kencijfer voor koopwoningen tussen/hoek. Dit kencijfer bedraagt 7,4 mvt per woning per weekdagetmaal. Uitgaande van 9 appartementen bedraagt de verkeersgeneratie 66 mvt/etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt dan 279 mvt/etmaal.

De Groenendijk biedt nog voldoende extra verkeersruimte voor wat betreft de intensiteit. Een weg van een dergelijke omvang kan deze toename aan gemotoriseerd verkeer makkelijk verwerken.

2. Adressant 2

Zienswijze

Het bestemmingsplan houdt geen rekening met de voorgeschreven minimumafstand zoals is opgenomen in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

De bedrijfsvoering wordt door de aangrenzende nieuwbouwoontwikkeling geschaad. Vise versa is dan ook geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners.

Gelet op het type bedrijfsvoering dient met in achtneming van stoffinder een minimale afstand van 30 meter (VNG-brochure) vanaf de erfgrans tot de nieuwbouw te worden aangehouden.

Ten aanzien van het aspect geluid wordt gesteld dat geluidsactiviteiten dichter op de nieuw te bouwen woningen liggen dan op de bestaande woning op nr. 108. Door de nieuwbouw wordt reclamant verder beperkt in zijn bedrijfsvoering. Er moeten extra kosten worden gemaakt ter voorkoming van de verdere beperking van de bedrijfsvoering, door middel van het plaatsen van een erfafscheiding. Voorts biedt het bestemmingsplan geen garantie vooruitlopend op de bouw van de woningen een geluidscherm te realiseren.

Antwoord

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, alsmede het beschermen van bestaande bedrijfsvoeringen. De VNG heeft daarom een handreiking voor milieuzonering in ruimtelijke plannen uitgebracht, de zogeheten VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Het betreft een hulpmiddel voor gemeenten om de noodzakelijke afstanden tussen bedrijvigheid en woningen te onderzoeken. De richtafstanden in de VNG-brochure zijn indicatief. In een specifieke situatie moet worden gemotiveerd in hoeverre deze hier mee om te gaan onder paragraaf 4.6. In de onderhavige situatie is, zonder maatregelen, sprake van overschrijding van grenswaarden op de nieuwbouwwoningen. Daarom is door de gemeente onderzocht en aangetoond dat maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting tot onder de gestelde normen terug te brengen. Deze maatregelen zijn in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt (scherm) en met ondernemer besproken (coaten/vastzetten hefrucklepels). De ondernemer heeft aangegeven mee te willen werken aan het doorvoeren van de benodigde maatregelen.

Stoffinder is bij de onderhavige bedrijfsvoering niet relevant, omdat de timmerfabriek inpandig is gelegen en van een houtmotafzuiging is voorzien. Voorts is voor stof op grond van artikel 4.21 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) emissienormen voorgeschreven. Ten aanzien van de extra kosten die zouden moeten worden gemaakt om beperking van de bedrijfsvoering vanwege geluid te voorkomen wordt opgemerkt dat de ondernemer reeds tot deze (of vergelijkbare) maatregelen verplicht was: reeds in de bestaande situatie treden overschrijdingen van normen op ten opzichte van de bestaande woning op nr. 108 die zelfs groter zijn dan de nieuw te realiseren woningen.

3. Adressant 3

Zienswijze

De gemeente dient de voorgeschreven richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige objecten (woningen) in acht te nemen. Het overschrijden van de richtafstanden heeft grote gevolgen voor het aangrenzende bedrijf. Door de nieuwbouw van woningen wordt zij beperkt in haar bedrijfsvoering.

Antwoord

Voor antwoord inzake de richtafstanden verwijzen wij naar onze beantwoording onder adressant 3.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.