

Zienswijzenrapport bestemmingsplan Ooievaarszoom Schoonrewoerd

Gemeente Leerdam

Afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling

Februari 2011

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens de vergadering van 28 september 2010 het ontwerpbestemmingsplan “Ooievaarszoom Schoonrewoerd” vastgesteld. Het plangebied ligt ten westen van Schoonrewoerd tussen de bebouwing aan de Koningin Julianastraat en de provinciale weg N484. Het gebied grenst aan het open landelijk gebied.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 52 woningen, de splitsing van de bestaande boerderij, de bouw van een kerk en de inrichting van de openbare ruimte. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp-bestemmingsplan inclusief de bijbehorende stukken heeft vanaf 21 oktober 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Op www.leerdam.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl was het ontwerpbestemmingsplan in digitale vorm te vinden. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant en in het Kontakt. Daarbij is de mededeling gedaan dat een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kon indienen bij de gemeenteraad.

Gedurende de ter inzagetermijn zijn er twee zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze worden met de letters A en B aangegeven. Om privacyredenen zijn deze namen niet in het zienswijzenrapport opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de Wet bescherming persoonsgegevens.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde zienswijzentermijn ontvangen, waardoor de twee zienswijzen ontvankelijk zijn.

In de volgende tabel wordt achtereenvolgens aangegeven van welke persoon/instantie de zienswijze afkomstig is, hoe de inhoud van de zienswijze luidt, wat de reactie van het college hierop is en tot slot welke gevolgen dit antwoord heeft voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure.

Nr	Van	Inhoud zienswijze	Bestuurlijke reactie	Gevolgen voor het bestemmingsplan of de bestemmingsplanprocedure
1	A	<p>Aantasting vrije uitzicht.</p> <p>Door de hoogte van de gebouwen is er sprake van schaduwwerking voor de woning en de tuin. Ernstige beperking van het woongenot.</p> <p>Tevens is er sprake van een ernstige beperking van de privacy.</p>	<p>Er bestaat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. Nederland is zo klein en dichtbebouwd dat een ieder er rekening mee dient te houden dat als men nu nog een aardig uitzicht heeft, dit in de toekomst wel eens bebouwd kan worden, zelfs als dat ten tijde van de aankoop niet in het bestemmingsplan stond. .</p> <p>Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat invloed van de nieuwbouw zeer beperkt is. Alleen in de zomerperiode na 18:00 uur is er sprake van schaduwwerking.</p> <p>Niet ontkend kan worden dat er door het bestemmingsplan sprake zal zijn van de aantasting van de privacy. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar verlies van privacy en uitzicht om medewerking aan de plannen te onthouden.</p>	<p>Geen.</p> <p>Geen.</p> <p>Geen.</p>

		De woning is niet geheid en door de nieuwbouw word schade aan de woning en de betonnen schoeiing voorzien.	De uitvoering van de bouw is primair de verantwoordelijkheid van de bouw/vergunninghouder. Desalniettemin is hierover het volgende bekend. De nieuwbouw zal worden gefundeerd op boorpalen. Door toepassing van boorpalen zullen trillingen en schokken welke optreden bij toepassing van reguliere heipalen worden voorkomen. De kans op scheur- en zettingschade voor omliggende woningen wordt hierdoor minimaal gehouden. Ter afdekking van eventuele bouwschade zal een CAR-verzekering worden afgesloten. Mede afhankelijk van de fundatiewijze van de omliggende woningen zal er voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een nadere inspectie plaatsvinden. Mocht onverhoopt toch schade ontstaan, dan kan deze op basis van de inspectierapporten worden vergoed.	Geen.
2	B	De bewuste gronden behoren niet voor woningbouw in aanmerking te komen, omdat het plangebied is gelegen in het zogenaamde groene hart en is op grond van de Verordening Ruimte / de Visie Zuid Holland Zuid aangewezen als "Art 02/03 gebied buiten bebouwingscontour".	Het plangebied ligt inderdaad in het Groene Hart, dat is aangewezen als Nationaal Landschap. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of versterking van het landschap. Daarnaast is er ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei.	Geen

		<p>Het is – wettelijk gezien - noodzakelijk om aan aantal aanvullende voorzieningen te treffen in verband met geluid. Is ook een reden waarom deze gronden eigenlijk helemaal niet voor woonbebouwing in aanmerking zouden moeten komen.</p>	<p>Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de provinciale Verordening Ruimte.</p> <p>Zoals aangegeven in de plantoelichting past de ontwikkeling in het regionale uitvoeringsprogramma woningbouw en daarnaast leidt de ontwikkeling evenmin tot een aantasting van het Nationale Landschap het Groene Hart.</p> <p>Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan moet voldaan worden aan een aantal wettelijke regelingen, zo zijn er ook regels met betrekking tot geluid. Hier is aan voldaan. Aanvullend wordt opgemerkt dat door het realiseren van (extra)geluidreducerende voorzieningen zal er in de woningen een aanvaardbaar binnenklimaat kunnen worden gegarandeerd. Voorts wordt opgemerkt dat in het akoestisch onderzoek zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai is betrokken. Zo ook de cumulatie van beide geluidssoorten. De nieuw op te richten woningen hebben een geluidafschermdende werking voor de achtergelegen woningen. Dit kan in zijn algemeenheid als positief worden beschouwd.</p>	<p>Geen.</p>
--	--	--	--	--------------

		<p>Het plangebied ligt voorts in de risicocontour van de provinciale weg.</p>	<p>Voor de locatie zal het individuele risico niet worden overschreden. Wel zal sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Op dit punt zal de oriëntatiewaarde evenwel niet worden overschreden. Er zal een extra blusvoorziening worden gerealiseerd en daarnaast zullen voldoende vluchtwegen voor de toekomstige bewoners aanwezig zijn. Op deze wijze wordt een aanvaardbaar groepsrisico gegarandeerd.</p>	<p>Geen.</p>
		<p>Ook valt het te betreuren dat de aanwezige archeologische resten niet worden beschermd en in het plangebied worden gehandhaafd. Niet duidelijk is waarom de geplande woningbouw belangrijker wordt gevonden dan de aanwezige archeologische resten.</p>	<p>In de beleidsnotitie van de gemeente Leerdam is vermeld dat er gestreefd wordt om het bodemarchief in situ (in de grond) te behouden. De motivatie hiervoor is gelegen in de argumenten uit het Verdrag van Malta. Wanneer behoud in situ niet tot de mogelijkheden behoort, wordt de Archeologische Monumentenzorgcyclus gestart (AMZ). Deze cyclus is erop gericht kennis te verzamelen om als gemeente een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van de grondverstorende activiteiten. Deze cyclus is wettelijk opgesteld en moet geheel doorlopen worden alvorens een bouwvergunning, aanleg- of sloopvergunning of ontheffing wordt verleend.</p>	<p>Geen.</p>

		<p>Onduidelijk is voorts op welke beleidsdocumenten tot afweging van het plangebied is gekomen. Het lijkt er veel meer op dat naar een goedkope locatie voor een maatschappelijk object is gezocht waarbij de financiering van de bouwkosten door de woningbouw kan worden opgebracht. En, dat zonder een adequate en kenbare bestuurlijke afwegingen.</p>	<p>In het geval van de Ooievaarszoom is de AMZ geheel doorlopen. Na de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek is door het college van B&W een selectiebesluit genomen dat opgraving van de archeologische resten voorschreef. Behoud in situ was als gevolg van de geplande woningbouw ter plaatse niet mogelijk. De archeologische vindplaats is door een archeologisch bureau vlakdekkend afgegraven waarbij al het vondstmateriaal nauwkeurig in kaart is gebracht en is gedocumenteerd. Op deze wijze is er voldoende rekening gehouden met de archeologische resten zoals wettelijk voorgeschreven.</p> <p>In de notitie Beleidskader voor bestemmingsplannen (begin 2000) staan de gewenste en mogelijke woningbouw- en bedrijfsontwikkelingen in Schoonrewoerd benoemd (zo ook de beoogde locatie). Het is onjuist te veronderstellen dat de nieuw op te richten kerk zal worden gefinancierd uit de opbrengsten van de woningbouw. Alhoewel beide ontwikkelingen zijn opgenomen in hetzelfde bestemmingsplan, is er geen sprake van een gezamenlijke financiering</p>	<p>De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Dat het duidelijk is dat de nieuw op te richten kerk niet gefinancierd wordt uit de opbrengsten van de woningbouw.</p>
--	--	--	---	---

		<p>Waar de oppervlakte water sterkt wordt vergroot c.q. verbreed verdient de bescherming van oevers bij reeds bestaande aangrenzende woningen extra aandacht. In hoeverre is daarmee rekening gehouden en/of wordt zulks gecompenseerd.</p>	<p>of financiële verevening.</p> <p>De verbreding van de watergangen zal niet leiden tot een zodanige versterking van de golfslag (i.c.m. wind) of de stroming dat als uitvloeisel daarvan rekening moet worden gehouden met afslag. Verbreding van watergangen leidt in de regel juist tot een afname van de stroomsnelheid. Verder is geen sprake van een zodanig hoogteverval dat rekening moet worden gehouden met relevante stroomsnelheden. De bestaande oevers en het onder- en bovenwatertalud aan de zijde van de bestaande woningen blijft onaangetast. De werkzaamheden aan het water vinden plaats tot de helft van de bestaande watergang gerekend vanaf de zijde van het nieuwbouwplan. De watergangen zullen niet worden verdiept, als gevolg waarvan eventueel uitzakking van de bestaande oeverbeschoeiingen zou kunnen optreden. Extra bescherming van de oevers van de bestaande aangrenzende woningen is dus niet in het plan opgenomen.</p>	<p>Geen.</p>
		<p>Het aantal woningen is onduidelijk, omdat er in de loop der tijd sprake is geweest van verschillende aantallen.</p>	<p>In de kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan staat opgenomen dat het gaat om het oprichten van 52 woningen en een kerkgebouw.</p>	<p>Geen.</p>

	<p>Is de bouwhoogte van 15 en 25 meter wel noodzakelijk en gewenst aan de rand van het plangebied in het Groene Hart?</p>	<p>Ten behoeve van het kerkgebouw zal een bouwhoogte worden toegelaten van 15 meter. De locatie waar een kerktoren mag worden gerealiseerd tot een bouwhoogte van 25 meter is specifiek in de verbeelding vastgelegd. Hierdoor zal afdoende voorkomen worden dat onwenselijk grote bouwvolumes kunnen worden gerealiseerd. De toe te laten bouwhoogten zijn passen bij een bestemming voor Maatschappelijk en passen daarnaast ook goed bij de stedenbouwkundige opzet van zowel de nieuw te bouwen woningen als de bestaande functies. Daarbij is de kerk met het oog op een goede stedenbouwkundige inpassing centraal in het plan gepositioneerd. De inrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwe kerk sluit hierbij aan.</p>	<p>Geen.</p>
	<p>Over het plan is met aangrenzende bewoners niet adequaat gecommuniceerd. Het woord inspraak komt in het hele plan nergens voor. Met hun gerechtvaardigde belangen wordt amper of geen rekening gehouden. Zij zijn het die juist van het plan de nadelen ondervinden en dienen daarvoor uiteraard te worden gecompenseerd.</p>	<p>Op 22 juni 2010 heeft het college inderdaad besloten om de inspraakfase op grond van de gemeentelijke inspraakverordening achterwege te laten. Tot dit besluit zijn wij gekomen omdat de omwonenden intensief betrokken zijn geweest bij de vaststelling van de van het Programma van Eisen en het verkavelingsplan (= stedenbouwkundig plan).</p>	<p>Geen.</p>
	<p>Het plan past ook niet op deze locatie en draagt op geen enkele wijze bij aan de eisen die het Nationaal landschap Groene Hart met</p>	<p>Het plan is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Wij zijn van mening dat het plan wel past op deze locatie,</p>	<p>Geen.</p>

	<p>zich brengt. De gebrekkige afweging van belangen wijst in de richting van het vinden van een goedkope locatie voor een bestemming Maatschappelijk, waarbij de woningen kunnen dienen ter financiering van de bouwkosten.</p>	<p>omdat het plan niet in strijd is met ons ruimtelijk beleid. Voor het overige betreft verwijzen wij naar hetgeen wij hiervoor hebben opgemerkt.</p>	
--	---	---	--

Ambtshalve wijzigingen

Tot slot is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan drie kleine omissies bevat. Voorgesteld wordt om deze zaken te corrigeren.

Twee zaken komen voort uit de Nota Vooroverleg (onder Waterschap Rivierenland). Deze zijn abusievelijk niet gecorrigeerd in het ontwerp-bestemmingsplan.

Citaat uit de Nota Vooroverleg

-pagina 7, reactie 2. Onderhoudsstatus A-watergangen

Het onderhoud van de A-watergangen in het plangebied wordt niet gedaan door het waterschap, maar door de aangelanden, inclusief deze 1^{ste} meter in het water. Van een aangelande is sprake wanneer de eigendomsgrens binnen de keurzone van de A-watergang valt. De keurzone is de watergang en beide taluds.

Onze reactie hierop was dat wij het ontwerp-bestemmingsplan hierop zouden aanpassen. Het is ons gebleken dat hier geen uitvoering aan is gegeven. De aanpassing heeft nu plaatsgevonden bij de vaststelling.

-pagina 7, reactie 3. Consequenties aanwezige riooloverstort

Bij het opstellen van het Waterhuishoudkundig plan is de aanwezigheid van een riooloverstort aan de rand van het plangebied aan de aandacht ontsnapt. Op het "adres" Kon. Julianastraat 41 ligt een riooloverstort waarvan het uitstromende water het plangebied inloopt. Uit het bestemmingsplan blijkt onvoldoende of en in hoeverre hiermee rekening is gehouden.

Onze reactie hierop was dat wij het ontwerp-bestemmingsplan zoals hieronder aangegeven zouden aanpassen. Het is ons gebleken dat hier geen uitvoering aan is gegeven. De aanpassing heeft nu plaatsgevonden bij de vaststelling.

Aanpassing

Door de recente herinrichting van Overheicop, en het feit dat bij deze herinrichting het regenwater is afgekoppeld, wordt de overstort naar verwachting minder frequent gebruikt. De milieuhygiënische effecten zijn hierdoor verwaarloosbaar. Daarnaast zorgt het niet aangekoppelde hemelwater, dat dus naar de watergangen rond Ooievaarszoom wordt gebracht, voor de toestroom van schoon water naar

de watergang langs de Julianastraat, waardoor eventuele vervuilingen uit de overstort verdund worden en dus veel minder of geen gevolgen hebben voor het milieu.

Binnen de planperiode van het nieuwe VGRP 2011-2015 zal ook de Kon. Wilhelminastraat in Schoonrewoerd nog worden aangepakt en van een regenwaterriool worden voorzien (2012).

-overschrijding begrenzing

Er is een stukje van de watergang, noordelijk gelegen, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam". De begrenzing wordt afgestemd op het bestemmingsplan "Leerdam Buitengebied", hetgeen impliceert dat het stukje van de watergang is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" en niet in het bestemmingsplan "Ooievaarszoom Schoonrewoerd". In het bestemmingsplan "Buitengebied Leerdam" valt de strook onder de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming is water toegestaan. Het verhaal van de verplichte waterberging is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft twee zienswijzen opgeleverd. De zienswijzen leiden niet tot grote wijzigingen van het bestemmingsplan en hebben geen gevolgen voor de procedure.

Belangrijkste wijzigingen zijn het aanvullen van de toelichting.