

Nota van zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan “Rustburg”

Hoort bij het raadsbesluit van 23 oktober 2012

1. Aanleiding

De locatie Rustburg ligt in het westelijk deel van Oud-Beijerland in de wijk Zoomwijck. Ontwikkelaar AM B.V. en gemeente Oud-Beijerland hebben een samenwerkingsovereenkomst voor het project Rustburg getekend. Vervolgens heeft AM B.V. een schetsplan gemaakt waarin de Rustburglocatie wordt voorgesteld als een rustig woongebied met 42 woningen, waarvan 24 grondgebonden woningen en 18 appartementen. Het project biedt ruimte aan gevarieerde woningbouw, waarvan een deel binnen de bereikbare sector valt.

Het schetsplan heeft met ingang van 6 juni tot en met 4 juli 2011 op grond van de artikelen 2 en 4 van de Inspraakverordening van gemeente Oud-Beijerland in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Op 16 juni 2011 vond er op het gemeentehuis een informatieavond plaats.

Inwoners van Oud-Beijerland en andere belanghebbenden konden gedurende deze periode schriftelijk of mondeling een reactie geven op het plan. Van deze mogelijkheid is door omwonenden en belangstellenden gebruik gemaakt. Alle reacties zijn samengevat in de Nota van inspraak die in september 2011 aan betrokkenen is toegezonden.

Naar aanleiding van de ingediende reacties is het stedenbouwkundig plan aangepast. Dit heeft er toe geleid dat het bestaande trapveld achter het Karrespoor behouden kan blijven. Het gevolg van de wijziging is dat er in het gebied één woning minder gebouwd zal worden.

Ten behoeve van de benodigde planologische procedure is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Dit heeft met ingang van 21 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is ook het vooroverleg met de wettelijke overlegpartners op grond van artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Op 30 januari 2012 was er een inloopavond in het gemeentehuis. Tijdens die bijeenkomst konden belanghebbenden het bestemmingsplan bekijken en vragen stellen. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat in de "Nota van inspraak herontwikkeling Rustburg". Het college heeft op 29 mei 2012 besloten om het plan niet verder te wijzigen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens met ingang van 11 juni 2012 ter inzage gelegen. Conform het raadsbesluit van 6 maart 2012 is op dit project de coördinatie­regeling van artikel 3.30 Wro van toepassing. De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend op 30 maart 2012. De ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerp-besluit hogere grenswaarden op grond van de wet Geluidhinder zijn tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

2. Zienswijzen

Gedurende termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

1. Een bewoner van de Zinkweg, hierna te noemen Indiener A. Omdat Indiener A zijn brief d.d. 21 juni 2012 afsluit met de opmerking dat hij zich beraadt op nadere stappen, was niet duidelijk of de brief als zienswijze moest worden aangemerkt. Indiener A heeft telefonisch aangegeven dat de brief als zienswijze moet worden beschouwd.
2. Een bewoner van de Zinkweg, hierna te noemen Indiener B. Omdat Indiener B zijn brief (foutief gedateerd) 18 juli 2012 (ontvangen op 26 juni 2012) afsluit met het verzoek om aan te geven wanneer er bezwaar kan worden gemaakt, was niet duidelijk of de brief als zienswijze moest worden aangemerkt. Indiener B heeft telefonisch aangegeven dat de brief als zienswijze moet worden beschouwd.
3. Een bewoner van de Zinkweg, hierna te noemen Indiener C.
4. Een bewoner van het Karrespoor, hierna te noemen Indiener D.
5. Een bewoner van het Karrespoor, hierna te noemen Indiener E.
6. Een bewoner van het Karrespoor, hierna te noemen Indiener F.

In het onderstaande worden de reacties op hoofdlijnen samengevat en afzonderlijk beantwoord. Namen en adressen van de insprekers zijn bekend bij de gemeente maar zij worden in dit stuk niet genoemd.

Indiener A, bewoner van de Zinkweg

1. Indiener A reageert op Notitie Inspraakreacties van behorend bij het besluit van 29 mei 2012 die op 7

juni 2012 aan de indieners van een inspraakreactie is toegestuurd.

Indiener A had in zijn inspraakreactie aangegeven dat hij van mening is dat de nieuwe woningen te dicht op de woningen aan de Zinkweg komen en dat het blok aan het water stedenbouwkundig slecht ingepast omdat deze niet in de rooilijn staan. Hij is van mening dat de gemeentelijke reactie zoals verwoord in de Notitie Inspraakreacties onvoldoende is en dat er met twee maten wordt gemeten.

Indiener A blijft van mening dat de huizen aan de achterzijde van zijn woning te dicht bij de woningen aan de Zinkweg komen. Hij is het niet eens met de conclusie van de gemeente dat de afstand tussen de woningen stedenbouwkundig gezien acceptabel is. Elders aan de Zinkweg is deze afstand namelijk groter.

1 *Stedenbouwkundige opzet*

Bij het ontwerpen van het plan is gezocht naar een goede stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande bebouwing. In het ontwerp-bestemmingsplan is het bouwblok aan het water op ongeveer 25 meter afstand tot de huidige gevel van de woning van inspreker geplaatst. Indiener A kijkt vanuit zijn woning niet recht op de nieuwe woningen. De afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Zinkweg, Spuidijk en het Karrespoor is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar. Op andere plaatsen is de afstand tussen de woningen aan de Zinkweg en de achtergelegen wijk inderdaad groter. Dit wordt veroorzaakt door de watergang die eindigt bij het eilandje tegenover de woningen Karrespoor 48 tot en met 60. In de achtergelegen wijk "Zoomwijk" staan de woningen echter op kortere afstand tot elkaar.

De ontwikkelaar heeft de gemeente gevraagd om in te stemmen met kleine stedenbouwkundige aanpassing waardoor het blok aan het water iets zal worden versmald. Aan de zijde van de tuin van Indiener A schuift het blok ongeveer 1.40 meter naar achteren. Daardoor ontstaat meer groene ruimte tussen de onderlinge blokken. De positie van de nieuwe woonblokken ten opzichte van de bestaande bebouwing is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Op basis van het voorgaande planologisch regime (bestemmingsplan "Centrum" uit 2002) was op de locatie al woningbouw met een goothoogte van 6 meter toegestaan. Daarnaast is de vestiging van een garagebedrijf en een horecagelegenheid toegestaan. In plaats van deze laatste twee functies wordt er nu een groene woonstraat gerealiseerd.

Indiener B, bewoner van de Zinkweg

Indiener B reageert op de Notitie Inspraakreacties van behorend bij het besluit van 29 mei 2012 die op 7 juni 2012 aan de indieners van een inspraakreactie is toegestuurd. Hij is het niet eens met de gemeentelijke reactie. Redenen daarvoor zijn:

1. Bouwschade moet niet worden voorkomen, maar uitgesloten.
2. De woningen komen te dicht op de Zinkweg. In de gemeentelijke reactie is uitgegaan van de afstand tot de achtergevel maar Indiener B is van mening dat gemeten moet worden vanuit de erfgrens. In dat geval bedraagt de onderlinge afstand tussen de woningen slechts 8 meter.
3. Ook het blok aan het water staat nog steeds te dicht op de woningen van Indiener en de woning springt nog steeds uit de rooilijn.
4. Gevraagd wordt om de bezonningsstudie. Die is toegestuurd op 5 juli 2012.
5. Er zal sprake zijn van parkeeroverlast, teveel woningen en verkeersdrukte.

1. *Bouwschade*

De ontwikkelaar zal er alles aan doen om schade ten gevolge van de bouwwerkzaamheden te beperken. Desondanks kan schade nooit worden uitgesloten. De ontwikkelaar zal voor de start van de werkzaamheden een opname maken van de woningen in de omgeving.

2. *en 3 Stedenbouwkundige opzet*

Zie hiervoor de reactie bij Indiener A.

Er is gemeten tot de huidige gevel van de woning van de indieners en niet tot de erfgrens omdat op grond van het bestemmingsplan de woningen niet verder mogen worden uitgebreid.

4. *Bezinning*

De bezonningsstudie is toegestuurd op 5 juli 2012. Indiener B heeft hier niet inhoudelijk op gereageerd. Uit de studie blijkt dat de woningen gunstig zijn gelegen en dat er relatief weinig sprake zal zijn van schaduwhinder door de nieuwe woningen. In de studie is geen rekening gehouden met bestaande of toekomstige bomen, zodat het beeld nog iets vertekend is. Alleen in de wintermaanden kan de schade van de nieuwe woningen de achterste delen van de tuinen aan de Zinkweg bereiken. Er is geen sprake van schaduwwerking op de gevels van de bestaande woningen. De bezonningsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5. *Parkeren*

Bij de ontwikkeling van bouwplannen worden de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. Die normen zijn gebaseerd op algemeen gangbare richtlijnen zoals die in het land worden gehanteerd. Het plan voldoet hieraan. De parkeerbalans wordt in het bestemmingsplan opgenomen. Indiener B heeft zijn vrees voor de toename van parkeerdruk niet onderbouwd en heeft niet aangegeven waarom de parkeerbalans niet zou kloppen. Op deze zienswijze kan daarom niet verder worden ingegaan.

In de Notie Inspraakreacties bij het voorontwerp-bestemmingsplan is erkend dat de parkeerdruk in het gebied relatief hoog is. De Zinkweg is nu de eerste straat buiten het gereguleerd gebied, waardoor het voor bezoekers en werknemers aantrekkelijk is om daar gratis te parkeren. Wellicht wordt dit punt onderwerp van bespreking als het parkeerbeleid aan de orde komt. Het voorgaande doet echter niets af aan het feit dat de parkeerbalans voor de nieuwbouw voldoet.

Indiener C, bewoner van de Zinkweg

Indiener C reageert op de Notitie Inspraakreacties van behorend bij het besluit van 29 mei 2012 die op 7 juni 2012 aan de indieners van een inspraakreactie is toegestuurd.

1. Door het verwijderen van de bomen vermindert de privacy van Indiener C.
2. Door de nieuwe bebouwing verslechtert het uitzicht en zal planschade ontstaan.
3. In de Notitie Inspraak van 29 mei 2012 was aangegeven dat de verwijzing naar eerdere reacties te onbepaald was. Tijdens de inloopavond van 21 januari 2012 is door de gemeente aangegeven dat het niet noodzakelijk is om bezwaren opnieuw in te dienen. Het is daarom onterecht dat op eerder gemaakte opmerkingen niet is ingegaan.
4. Het uitzicht zal veranderen
5. De nieuwe groenstrook naast de woning ligt op het noorden waardoor er waarschijnlijk niets zal groeien en er een hangplek voor jongeren zal ontstaan.
6. De bomen rond het huis verdwijnen hetgeen gevolgen heeft voor de privacy.
7. Er zal sprake zijn van waardevermindering. De overwegingen in de Notitie Inspraak zijn onjuist.
8. De bomenrapportage is niet ontvangen. Hierop wordt afzonderlijk gereageerd.

1, 2, 4 en 6 verlies van privacy en vermindering van uitzicht door bebouwing en verdwijnen bomen

Door de ontwikkeling verandert het uitzicht. Wij zijn van mening dat het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De zijgevel van de woningen woning komt op een afstand van ongeveer 8 meter van de zijgevel van de woning van Indiener C. In de nieuwe gevels worden geen ramen geplaatst zodat er geen sprake zal zijn van inkijk. De woningen liggen zijdelings aan de Zinkweg en worden gescheiden door het genoemde pad van ongeveer 8 meter. In overleg met betrokkene wordt bekeken of de strook naast de woning en het pad groen ingericht kan worden zodat het uitzicht zo groen mogelijk blijft. Op de tekening die als bijlage 1 bij dit stuk is gevoegd, is te zien welke bomen behouden kunnen blijven. De boom direct naast de woning kan behouden blijven. Op de plankaart wordt een functieaanduiding "tuin" opgenomen zodat deze strook eventueel in een later stadium bij de tuin van Indiener C kan worden getrokken.

3. Herhaling eerdere reacties

Bij een verwijzing naar eerdere brieven is het van belang dat wordt aangegeven naar welke eerdere brieven wordt verwezen. Bij het indienen van een zienswijze is het bovendien van belang dat men duidelijk omschrijft op welke punten men het (nog) niet eens is met de gemeente.

In de Nota van inspraak herontwikkeling Rustburg van 29 mei 2012 is aangegeven dat de verwijzing van Indiener C naar eerdere brieven te onbepaald was. Wij veronderstellen dat Indiener C op dat moment heeft willen

verwijzen naar zijn email van 28 juni 2011. Die mail bevatte de inspraakreactie in het kader van de inspraakprocedure op het schetsontwerp. In de mail werden de volgende onderwerpen besproken:

- a. Vermindering van woongenot, vermindering van uitzicht en privacy door de nieuwe bebouwing
- b. Ingang parkeergarage moet aan de andere kant van het pand komen om overlast te voorkomen.
- c. Het nieuwe pad wordt plaats voor hangjongeren omdat het hier te donker is voor begroeiing.
- d. Dit paad moet worden verlicht
- e. De bomen achter huis moeten blijven staan
- f. Er zal sprake zijn van grotere verkeersdruk/onveiligheid bestaande fietspaden
- g. Toename parkeerdruk
- h. Achterpad moet blijven
- i. Woning daalt in waarde.

Op de inspraakreactie heeft het college gereageerd door middel van de “Nota van inspraak herontwikkeling Rustburg”. Een deel van bovenstaande onderwerpen (onderdelen a, c, d, e en i) komt in de onderhavige zienswijze terug. Bij onderdeel b (ingang parkeergarage) geeft indiener C niet aan waarom de gemeentelijke reactie zoals verwoord in de “Nota van inspraak herontwikkeling Rustburg “ van augustus 2011 niet juist is. Datzelfde geldt voor de onderdelen f. en g. De onderwerpen ‘verkeer’ en ‘parkeren’ zijn door andere omwonenden ook aan de orde gebracht en komen elders in deze Nota aan bod. Het achterpad (onderdeel h.) blijft bestaan. Aan de wens van Indiener C wordt voldaan.

5. Groenstrook en hangjongeren

Indiener C is van mening dat de strook te donker is om bomen te laten groeien. Wij delen die vrees niet. Er zijn voldoende bomen en planten die op deze locatie kunnen groeien. De huidige boom naast de woning zal in ieder geval blijven bestaan.

Door de beperkte afmeting en de ligging tussen twee woningen, grenzend aan een woonstraat is de doorgang tussen de woningen niet bijzonder aantrekkelijk voor hangjongeren. Eventueel kan deze locatie door de aankleding nog minder aantrekkelijk voor hangjongeren worden gemaakt.

7. Waardevermindering

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling voor de vergoeding van planschade. Het gaat daarbij om een vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan (“Centrum” uit 2002) waren op het gebied al intensieve functies mogelijk. Wij delen de vrees voor waardevermindering van de woningen daarom niet. Op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Centrum’ is het toegestaan om op een groot deel van de locatie woningen te bouwen. Daarnaast is de vestiging van een garagebedrijf en een horecagelegenheid toegestaan. In plaats van deze laatste twee functies wordt er nu een groene woonstraat gerealiseerd. Een eventueel verzoek tot vergoeding van planschade zal op de gebruikelijke wijze worden behandeld. Een onafhankelijke deskundig adviseur zal op grond van de “Procedureverordening advisering tegemoetkoming planschade 2008” een advies uitbrengen over de vraag of er sprake is van planschade. Meer informatie hierover kan worden verkregen bij het Team Ruimtelijk beleid van de gemeente.

8. Bomenrapportage

De bomenrapportage is aan Indiener C toegezonden. Hierop is geen reactie ontvangen zodat wij op dit punt niet nader in kunnen gaan.

De gemeente Oud-Beijerland hanteert vastgesteld bomenbeleid. Bomen die zijn vermeld op de lijst van waardevolle bomen mogen alleen worden gekapt als zij voldoen aan een aantal criteria: de boom is ziek, de boom takelt af, de stamdikte is kleiner dan 20 centimeter of de boom levert gevaar op. Bij kap van bomen die op de bomenlijst staan, is een kapvergunning noodzakelijk. De bomen op het terrein staan niet op de bomenlijst omdat in 2006 al is geconstateerd dat zij zijn aangetast door schimmel. Het zijn dus geen waardevolle bomen en er hoeft geen kapvergunning te worden aangevraagd. Ook de overige bomen in het gebied staan niet op lijst zodat er geen kapvergunningen nodig. Bij de voorbereidingen van het inrichtingsplan voor de nieuwe openbare ruimte wordt bekeken op welke plaatsen het mogelijk én wenselijk is om bestaand groen te behouden.

1. Indiener A zal tegen een hoge zijmuur aankijken door de bouw van de woningen aan het water. Er zal sprake zijn van vermindering van uitzicht en van schaduwhinder. De woning zal in waarde dalen. In verband hiermee is het nodig om woning R3 te laten vervallen.

1. Aanpassing bouwplan

De afstand tussen de woning van Indiener D en het nieuwe woonblok is ongeveer 27 meter. Bij de reactie bij Indiener A is al uiteengezet dat de afstand tussen de woningen stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is. Voor het plan is een bezonningsstudie opgesteld waaruit blijkt dat de nieuwe woningen geen schaduw zullen veroorzaken op de bestaande woningen aan het Karrespoor.

De ontwikkelaar heeft verzocht om het bouwplan aan te mogen passen waardoor er aan de zijde ongeveer 2.50 meter extra ruimte ontstaat. Deze ruimte zal worden gebruikt om tegen de zijgevel van de nieuwe woning gebouwde bergingen te realiseren. Het voordeel hiervan is dat de afstand tussen de woningen wordt vergroot en bovendien de strook aan het water vrij kan blijven van bebouwing zodat deze groen kan worden ingericht. Aan het verzoek van Indiener D om een woning te laten vervallen is daarmee deels voldaan.

Indiener E, bewoner van Karrespoor

1. Indiener E uit zijn ongenoegen over de wijze waarop het inspraaktraject is verlopen.
2. De ontwikkeling moet plaatsvinden binnen de “witte vlek” zoals die geldt op grond van het geldende bestemmingsplan.
3. De oprekking wordt gemotiveerd met de opmerking dat het hierdoor mogelijk wordt om de groenvoorziening te vergroten en te verbeteren. Die stelling is onjuist. Groen dat verdwijnt, komt niet meer terug en het nieuwe groen is niet van dezelfde kwaliteit. Het groen dat het plan nu zo aantrekkelijk lijkt te maken, zal straks verdwenen zijn.
4. In het inspraakverslag van 15 september 2011 wordt aangegeven dat de afstand tussen de tuinen van de bestaande en de nieuwe woningen 10 meter zou bedragen. Door de planaanpassing in het (voor)ontwerp-bestemmingsplan is deze afstand verminderd en wordt het groen nog verder aangetast.
5. Beperkt het aantal woningen bij het huizenblok aan het water waardoor er meer afstand tussen de percelen ontstaat.
6. Schrijf voor dat het verplicht is om groene erfscheidingen te maken bij deze woningen en neem een verbod op tot het plaatsen van dakkapellen aan de achterzijde van de woningen.
7. Hou in het “inrichtingsplan groenvoorzieningen” rekening met de punten die ook t.a.v. van de omgevingsvergunning worden gemaakt.
8. Door de ontwikkelaar leidt Indiener E planschade.
9. Gevreesd wordt voor bouwschade en onaanvaardbare geluidsoverlast tijdens de bouw.
10. Het is niet duidelijk hoe de ontsluiting van woningen R3 aan de achterzijde is geregeld.
11. De kwaliteit van de waterloop is onvoldoende. Worden hier nog maatregelen genomen?
12. Kan de gemeente garanderen dat het eilandje in de huidige vorm en met de huidige beplanting behouden blijft.

1. Verloop inspraaktraject

Wij betreuren het feit dat Indiener E ontevreden is over de manier waarop de inspraaktrajecten en het overleg verlopen zijn. Met Indiener E heeft – ook na het inspraaktraject – op diverse momenten overleg plaatsgevonden.

2. Ontwikkeling binnen de “witte vlek”.

Het bestemmingsplan “Wonen” (vastgesteld op 19 april 2011) is een conserverend bestemmingsplan voor het gehele woongebied van de gemeente Oud-Beijerland. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van dit plan. Indiener E noemt dit de “witte vlek”. Hij maakt bezwaar dat er nu in het plangebied gronden zijn betrokken die buiten de “witte vlek” zijn gelegen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan “Wonen” is een aantal projectgebieden buiten het plan gelaten. Dit is gedaan om te voorkomen dat zienswijzen tegen afzonderlijke projecten de voortgang van de bestemmingsplanprocedure teveel zouden vertragen. Voor de “witte vlek” voor het project “Rustburg” is gekeken naar het Stedenbouwkundige Programma van Eisen zoals dat in 2008 is opgesteld.

Tijdens de ontwikkeling van het project “Rustburg” is besloten om het plangebied iets groter te maken teneinde een integraal plan mogelijk te maken waarbij het groen niet verborgen is achter de woningen. Nu ontstaat in het gebied een nieuwe hoogwaardige groenstructuur die door iedereen te ervaren is.

De Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk om bij beleidswijzigingen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De onderhavige “oprekking” van het plangebied is goed ruimtelijk onderbouwd. Het gaat daarnaast om een geringe oprekking van het plangebied ten opzichte van het stedenbouwkundig programma van Eisen uit 2008. Aan een dergelijk programma kunnen geen rechten worden ontleend. De beleidswijziging voor de groenstrook aan het water is daarmee voldoende ruimtelijk onderbouwd.

3. *Nieuw groen en afstand tussen de woningen*

Indiener E gaat er vanuit dat het groen dat verdwijnt niet van dezelfde kwaliteit zal zijn. Wij delen die mening niet. Met de ontwikkelaar wordt een nieuw inrichtingsplan opgesteld waarbij ook het speelveld betrokken zal worden. Door onderhoud aan bestaand groen en de aanplant van nieuw groen wordt gezorgd voor een aantrekkelijk inrichting van de wijk. Door de eerste planaanpassing is het trapveld behouden. Door de tweede planaanpassing wordt het mogelijk om de strook tussen de woningen aan het Karrespoor en het blok aan het water groen in te richten. Voor Indiener E ontstaat hiermee bovendien de mogelijkheid om zijn tuin iets uit te breiden.

De afstand tussen de tuinen en de woningen bedraagt inderdaad iets minder dan tien meter. Door de aanpassing van het blok aan het water neemt deze afstand met 2.50 meter toe.

5. *Beperking aantal woningen aan het water.*

Aan deze wens is tegemoet gekomen. De aanvraag om omgevingsvergunning is ingetrokken. Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld waarbij het bouwvlak voor de woningen iets kleiner gemaakt wordt. In de strook van 2.50 die aan de zijde van Indiener E ontstaat worden bergingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelaar zal voor deze woningen een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning in moeten dienen.

6. *Verplichting om groene erfscheidingen te maken.*

De gemeente kan niet bepalen welke materialen worden gebruikt voor het maken van een erfafscheiding. In overleg met de ontwikkelaar zullen wij bekijken of het mogelijk is om een groene afscheiding te maken. Wij kunnen niet garanderen of afdwingen dat toekomstige bewoners die in stand laten. Wij zullen onderzoeken hoe die instandhouding zo veel mogelijk kan worden gestimuleerd.

7. *Verbod dakkapellen aan de achterzijde van de woningen.*

Een dergelijk verbod is niet mogelijk. Dakkappen aan de achterzijde van de woning zijn in de meeste gevallen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunningvrij.

8. *Planschade.*

In het voorgaande (reactie bij Indiener C onder 7) is op dit aspect ingegaan. Wij vrezen gezien de ruimte mogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan niet voor planschade.

9. *Bouwschade en overlast.*

Zie hiervoor de reactie bij Indiener B onder 1.

10. *Het is niet duidelijk hoe de ontsluiting van woningen R3 aan de achterzijde is geregeld.*

De aanvraag om omgevingsvergunning voor dit blok is ingetrokken. De ontsluiting van de tuinen wordt nader uitgewerkt.

11. *De kwaliteit van de waterloop.*

De waterloop valt buiten het plangebied. Klachten over de doorstroming op deze plaats zijn bij de gemeente bekend. In overleg met de ontwikkelaar wordt gekeken of deze kan worden verbeterd.

12. *Behoud eiland.*

Het plan heeft geen gevolgen voor de omvang van het eilandje. Dit valt buiten het plangebied. Op dit moment bestaan er geen plannen om het eiland aan te passen en is bewust de keuze gemaakt het eiland te behouden, deels als groene buffer ook tussen de bestaande en nieuwe woningen. Uiteraard zijn eventuele veranderingen in de toekomst niet uit te sluiten.

1. Indiener F is van mening dat de woningen aan het water gerealiseerd worden op een uniek stuk groen. Het groen dat verdwijnt , wordt onvoldoende gecompenseerd. In het bestemmingsplan wordt de term “groen” gebruikt voor gras. Dat geeft een te mooie voorstelling van zaken.
2. Het projectgebied moet niet worden opgerekt tot aan het water.
3. Er komen teveel woningen in een te klein gebied.
4. Het huizenblok aan de waterrand leidt tot een verlies van privacy en vermindering van uitzicht voor de bewoners aan het Karrespoor.
5. De nieuwe woningen komen te dicht bij het trapveld waardoor dit niet meer gebruikt kan worden als voetbalveld.
6. Het is onduidelijk of de nieuwe ontsluitingsweg gevolgen zal hebben voor de bestaande verkeerssituatie in de wijk.
7. Is het blok aan het water wel bereikbaar in geval van calamiteiten.
8. Bestaande koopwoningen in de omgeving zullen in waarde verminderen.
9. In de SVIR en ruimte staat de zin “Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn”. Hiermee is in dit plan geen rekening gehouden. Het unieke karakter van het gebied verdwijnt. De rustige en veilige leefomgeving dreigt verloren te gaan.
10. Het is onduidelijk waarom is gekozen voor de huidige woningbouwcategorieën. Uit de markt blijkt dat er juist meer gebouwd moet worden sociale woningbouw en woningen voor starters en senioren. Komen er 13 of 9 appartementen in de sociale sector.
11. Het is onduidelijk of vrijkomende grond hergebruikt mag worden op de locatie of dat deze moet worden afgevoerd.

1. Groen

Zie de reactie bij Indiener E onder 3. Aan de zijde van de woning van Indiener F blijft het trapveld behouden. Hier zal wel onderhoud plaats vinden.

2. Oprekking plangebied .

Zie de reactie bij Indiener E onder 2.

3. Te veel woningen in een klein gebied.

Het plan voorzagt in 42 woningen. Door het behoud van het trapveld en de aanpassing van het blok aan het water worden er uiteindelijk 40 woningen gerealiseerd. Het plangebied is groot genoeg om hier woningen met tuinen, groen en parkeerplaatsen te realiseren.

4. Privacy en uitzicht.

De woningen aan de water staan op ruime afstand van de woning van Indiener F. Deze woningen hebben geen rechtstreeks zicht op de woning van Indiener F. Ook de overige woningen in het gebied staan op aanvaardbare afstand van de woning.

5. Trapveld

Wij delen de mening dat het trapveld onbruikbaar wordt niet. Het trapveld is juist behouden om gebruikt te kunnen worden door kinderen en bij de inrichting wordt hier rekening mee gehouden.

6. Verkeer.

De verkeersgevolgen zijn in beeld gebracht in het bestemmingsplan. Er wordt gezorgd voor een goede aansluiting op de bestaande verkeersstructuur.

7. Bereikbaarheid bij calamiteiten.

Ja. Het is gebruikelijk om hierover overleg te voeren met de brandweer. De brandweer heeft positief geadviseerd.

8. Waardevermindering woningen.

Zie hiervoor de reactie bij Indiener C onder 7. Indiener F heeft bij dit punt geen belang omdat hij huurder is van zijn woning.

9. Behoud unieke karakter

Inspreker F is van mening dat het plangebied een uniek karakter heeft dat behouden moet blijven en verwijst daarbij naar de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt bij Nationaal Belang inderdaad gesproken over "ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten". Het gaat daarbij om te beschermen gebieden met een nationaal belang. Gedacht kan worden aan gebieden die op de UNESCO werelderfgoedlijst staan, "nationale landschappen" en beschermde stads- en dorpsgezichten. Daarvan is in dit geval geen sprake. In het gebied bevinden zich geen bijzondere bomen of bouwwerken die behouden moeten blijven. De genoemde theetuin is lang geleden verdwenen.

10. woningbouwcategorieën.

De woningbouwproductie in de Hoekse Waard gaat uit van "migratiesaldo nul" wat betekent dat de woningen worden gebouwd voor de eigen behoefte en niet ten behoeve van groei. Ter uitwerking van dit uitgangspunt stellen de gemeenten in de Hoekse Waard gezamenlijk een regioanaal woningbouwprogramma met afstemmingsafspraken op. Het project is hierin meegenomen. Dit is ook omschreven in paragraaf 3.3.2 van de Toelichting. De tekst van deze paragraaf wordt aangepast omdat deze is verouderd.

Met de woonvisie beoogt de gemeente de woningbouw af te stemmen op de behoefte van de inwoners. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de bouwmogelijkheden voor de komende jaren. De in 2008 vastgestelde Woonvisie gaf aan dat op deze locatie middeldure appartementen en goedkopen tot middeldure grondgebonden woningen gerealiseerd zouden kunnen worden om de doorstroming te bevorderen. In de Woonvisie was nog geen rekening gehouden met het sindsdien gehanteerde beleid om 30% van de woningproductie in de sociale sector onder te brengen. Dit uitgangspunt is vertaald in de regionale woonvisie "Samen voor kwaliteit" uit 2010. In afwijking van de Woonvisie worden daarom in het gebied 12 goedkope appartementen gerealiseerd. Op de gemeentelijke site staat inderdaad dat het om negen woningen gaat. Dit is onjuist en de pagina wordt aangepast. In verband met de gewijzigde marktomstandigheden is er gekozen voor een verdere afwijking van de woonvisie. Er worden 4 appartementen gerealiseerd in de categorie "middelduur". De overige woningen in het gebied vallen in de categorie "duur" omdat het realiseren van goedkope en middeldure grondgebonden woningen op deze locatie niet haalbaar is gebleken.

11. Bodemverontreiniging.

Op de locatie zijn verontreinigingen aangetroffen. Die zijn echter beperkt waardoor het niet noodzakelijk is om de locatie te saneren. De grond is geschikt voor de bouw van woningen. Maar omdat de grond wel meer verontreinigingen bevat dan de grond elders, mag deze niet verspreid worden op andere locaties. De ontwikkelaar kan dus kiezen uit hergebruik op de locatie zelf. Als dat niet mogelijk is, moet de grond worden afgevoerd zodat er geen verspreiding plaatsvindt.

Conclusie

De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om van de vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het plan voorziet in een goede stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande bebouwing. Hoewel er sprake zal zijn van een verandering van uitzicht zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van de omliggende woningen.