



Registratienummer: Z -14-26093 / 34779

Nota van beantwoording zienswijzen Wijzigingsplan Bommensedijk 1 – 3 Den Bommel

Inleiding:

In de periode van 12 november tot en met 24 december 2014 heeft het wijzigingsplan Bommensedijk 1 – 3 Den Bommel ter inzage gelegen.

In deze periode zijn tegen het plan 5 zienswijzen naar voren gebracht. Om reden dat deze nota van zienswijze tezamen met het definitieve wijzigingsplan wordt gepubliceerd, zijn de indieners geanonimiseerd, met uitzondering van de zienswijze van Waterschap Hollandse Delta.

Om reden dat de nota van zienswijzen wordt gepubliceerd is de nota geanonimiseerd.

Zienswijze nr. 1 (Z-14-36686/50752)

Deze zienswijze is namens een omwonende ingediend door Achmea Rechtsbijstand. De zienswijze is verstuurd op 1 december 2014 en door ons ontvangen op 2 december 2014. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

- Cliënten wonen tegenover het plangebied. Zij zijn van mening dat het bebouwen van de groene polder een onwenselijke ontwikkeling is, zeker met een bouwplan van deze omvang.
- De dijk is ter plaatse van het plangebied smal. In een eerdere bezwaarprocedure zijn cliënten voor wat betreft de verkeersveiligheid in het gelijkgesteld. Doordat de dijk smal is moet op eigen perceel worden voorzien in twee parkeerplaatsen. Daarnaast is het niet mogelijk om veilig vanaf het perceel de weg op te rijden, door de aanwezige te steile helling.
- In het plangebied is een gasleiding aanwezig. Woningen dienen op enige afstand van deze leiding te worden gebouwd. Bij cliënten is niet bekend of de eigenaar de leiding zal verplaatsen en waarheen deze zal worden verplaatst.
- Cliënten voorzien dat het plan financieel niet haalbaar is. De eerder genoemde gasleiding moet worden verplaatst, de kosten hiervan staan niet in verhouding tot de opbrengst van de woningen. Verder is het niet bekend of er voldoende belangstelling is voor de woningen.
- Cliënten zullen aantasting van het woongenot ervaren. Het uitzicht zal verdwijnen en de geluidsbelasting zal hoger zijn, door toename van het verkeer.
- Cliënten vrezen dat de woning in waarde, na realisering van het bouwplan, zal dalen. Cliënten zullen hiertoe een schadeclaim indienen. Mede door deze schadeclaim en mogelijk die van anderen, lijkt het plan mede financieel niet haalbaar.

Cliënten het college verzoeken het wijzigingsplan niet vast te stellen.

Reactie op de zienswijze:

Het voorliggende ontwerp wijzigingsplan is in het kader van vooroverleg aan de provincie toegestuurd. De provincie heeft geen aanleiding gezien opmerkingen te maken. In de toelichting van het voorontwerp was onvoldoende aandacht besteed aan het actuele provinciaal beleid. Daarom is het aangepast.

Bij het vaststellen van het moederplan "Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde" in 2012 heeft de raad een afweging gemaakt hoe omgegaan moet worden met het landelijk gebied. De bescherming van de linten en de doorkijken is in dit plan afgewogen tegen het mogelijk maken van kleinschalige ontwikkelingen die qua schaal en maat in het gebied passen. Daarom is in het plan staat het plan op een aantal aangewezen locaties ontwikkelingen van beperkte schaal en maat toe. Het ontwikkelen van vier woningen op deze locatie past in dit beleid van de raad. Uiteraard betekent dit een verdichting van de bebouwing op de aangewezen locaties, maar de kwaliteit van het lint en de verhouding tussen openheid, landschap en ontwikkelingsmogelijkheden is hiermee door de raad zorgvuldig meegewogen.

Het voorliggende plan sluit hierop aan, door uit te gaan van vrijstaande bebouwing, waartussen ook nog enigermate sprake van doorkijk is. De woningen moeten gelet op de planvoorschriften minimaal 4,5 m uit de as van de weg worden gesitueerd, hetgeen voorkomt dat zij pal op de weg gebouwd worden. Ten slotte heeft de plangever aan de maatvoering van de in te passen woningen beperkingen gesteld in de wijzigingsbevoegdheid, welke beperkingen in de verbeelding zijn verwerkt.

Zoals in de toelichting van het wijzigingsplan al wordt aangegeven, is de Bommelsedijk een vrij smalle plattelandsweg. Parkeren op de weg voor de woningen is niet mogelijk. Op eigen terrein moet daarom ruimte worden gerealiseerd voor het parkeren van twee auto's.

Het plan is door de gemeente beoordeeld op verkeersveiligheidsaspecten. De gemeentelijke werkgroep verkeer heeft hieromtrent geadviseerd. De toelichting gaat hier verder op in.

De gasleiding in het plangebied betreft een lagedrukgasleiding. Voor deze leiding is geen bouwvrije zone vereist. Door de initiatiefnemer is met de leidingbeheerder overeengekomen dat de leiding zal worden verlegd op het moment dat met de bouw van de woningen zal worden gestart. De kosten zijn niet van dien aard dat de uitvoering van het plan daardoor gevaar zal lopen.

De exploitatie van het bestemmingsplan is verzekerd door het feit dat de gemeente haar kosten als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening op exploitant verhaalt middels een anterieure exploitatieovereenkomst. De ontwikkeling en exploitatie van woningen op deze gronden is niet van dien aard dat er op voorhand aanleiding is te veronderstellen dat deze niet haalbaar is.

Ingevolge artikel 6.1 Wro kunnen degenen die in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, een verzoek om planschade indienen.

Conclusie:

De toelichting is geactualiseerd op het punt van het woonbeleid van provincie en gemeente en aangepast t.a.v. de verkeers- en parkeeraspecten.

Zienswijze nr. 2 (Z-14-36686/36686)

Deze zienswijze is namens een omwonende ingediend door ARAG SE Nederland. De zienswijze is door verstuurd op 18 december 2014 en door ons ontvangen op 19 december 2014.

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

- Ter plaatse van het plangebied is de weg smal en daardoor kan niet langs de weg worden geparkeerd. Parkeerruimte moet op het perceel worden gerealiseerd. Dit leidt tot gevaarlijke situaties omdat er geen goed zicht is vanaf een eventuele oprit op de weg. Het dijktaalud is ter plaatse 3 m hoog en 7 m diep.

- Niet wordt gemotiveerd waarom nu aan het plan wel medewerking wordt verleend, terwijl in 2006 negatief is geadviseerd om reden dat er onvoldoende ruimte op de Bommensedijk, voor manoeuvreren, parkeren en het verlaten van het perceel middels de uitrit.
- Gezien de situatie van de dijk ter plaatse van het plangebied is het niet mogelijk om te parkeren. Daarnaast is het gelet op het dijktafval ook niet mogelijk om op eigen grond te parkeren. Om parkeerruimte te realiseren op de dijk moet worden gebouwd tot in de bestemming 'water'.
- In het plangebied is een lagedrukgasleiding aanwezig. Er is fysiek geen ruimte om de gasleiding te verplaatsen en daardoor is niet duidelijk hoe het tracé van de nieuwe gasleiding gaat worden. Daarbij moet de leiding planologisch worden bestemd dan wel dat van het bestemmingsplan moet worden afgeweken.
- In het plangebied is een riolering aanwezig is en ook als zodanig bestemd. Wanneer de riolering moet worden verlegd, is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Is met de riolering rekening gehouden en wie de kosten van de eventuele wijziging gaat dragen?
- Het getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening, alsmede een goed woon- en leefklimaat wanneer bewoners worden geconfronteerd met een perceel dat gedeeltelijk niet te gebruiken is. Bewoners en beheerder van de leiding worden belast met hoge kosten, wanneer aan de riolering voorzieningen moeten worden getroffen. Dit moet de gemeente niet willen.
- De afstand tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen is erg gering. De doorzichten verdwijnen, terwijl dit relevant is voor het gebied en de huidige bewoners. Door de komst van de woningen wordt het woongenot van cliënt onevenredig geschaad.
- Er moet worden geparkeerd onder het terras, hierdoor zal de terrasafscheiding 1 m boven de erfafscheiding van cliënt uitsteken.

Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen. Cliënt houdt zich het recht om deze zienswijze nog nader aan te vullen c.q. toe te lichten.

Reactie op de zienswijze:

Voor de beantwoording van de verkeers- en parkeeraspecten wordt verwezen naar zienswijze nr. 1. Hetzelfde geldt voor de ruimtelijke afweging.

De percelen in het plangebied hebben een diepte van ca. 16,3 m. Weliswaar dient rekening te worden gehouden met de aanwezige riolering, maar er blijft voldoende ruimte over om woningen te kunnen situeren.

In het plangebied is inderdaad een lagedruk-gasleiding aanwezig. Door exploitant en gemeente is afzonderlijk met de eigenaar/beheerder van de leiding overleg geweest. De eigenaar/beheerder van de leiding heeft aangegeven dat de gasleiding kan worden verlegd. Dit blijkt niet op problemen te stuiten. Voor het nieuwe tracé van de gasleiding is geen bouwvrije zone nodig en eveneens geen ruimtelijke procedure, aangezien van een lagedrukleiding sprake is.

Wat de terrasafscheidings betreft, hiermee zal bij het ontwerpen van de woningen rekening moeten worden gehouden. De bouwhoogtes van erfafscheidings zijn reeds geregeld in het vigerende bestemmingsplan.

Als sprake is van planschade, kan hiertoe een verzoek worden ingediend.

conclusie:

Zie conclusie bij zienswijze nr. 1. De zienswijze leidt overigens niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze nr. 3 (Z-14-36686/52885)

Deze zienswijze is ingediend door Waterschap Hollandse Delta. De zienswijze is verstuurd op 22 december 2014 en ontvangen op 23 december 2014. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

- In de toelichting wordt onvoldoende benadrukt dat de locatie volledig binnen de kernzone van een regionale waterkering valt.
- Eveneens wordt in de toelichting niet weergegeven op welke wijze er watercompensatie plaats vindt als gevolg van de toename van de verharding.
- De initiatiefnemer dient te worden verzocht om keurvergunning aan te vragen.
- Het is niet ondenkbaar dat vanwege het waterkeringsbelang de voorgenomen bouwplannen niet uitvoerbaar zijn omdat deze teveel ingrijpen in de waterkering.

Reactie op de zienswijze:

De toelichting is voor wat betreft het bouwen in kernzone aangepast.

Voor projecten in binnenstedelijk gebied is geen watercompensatie vereist bij een toename van verhard oppervlak minder dan 500 m². Voor het buitengebied is watercompensatie niet vereist bij een oppervlakte van minder dan 1500 m².

Inmiddels heeft overleg plaats gevonden tussen het Waterschap en exploitant. Hierin is vastgesteld dat het huidige plan voldoet aan de eisen van de keur, en dat het plan dus vergunbaar is. Afsproken is dat onder andere allereerst de ruimtelijke procedure zal worden doorlopen en dat de keur gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen zal worden aangevraagd

Conclusie:

De toelichting is voor wat betreft het bouwen in de kernzone aangepast.

Zienswijze nr. 4 (Z-14-36686/53004)

Deze zienswijze is ingediend door een omwonende. De zienswijze is verstuurd op 19 december 2014 en ontvangen op 24 december 2014.

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

- Het bouwen van vier woningen grenzend aan het perceel van indiener wordt ervaren als geen goed idee. Het uitzicht wordt belemmerd en dit wordt gezien als zeer storend.
- Als gevolg van de ontwikkeling zal de waarde van de woning met gronden verminderen. Deze mening wordt gedeeld door bewoners van de Bommelsedijk en Tilsedijk.

Reactie op de zienswijze:

Zie de beantwoording bij zienswijze nr. 1

Conclusie:

Zie conclusie bij zienswijze nr. 1.

Zienswijze nr. 5 (Z-14-36686/52982)

Deze zienswijze is ingediend door een omwonende. De zienswijze is verstuurd op 22 december 2014 en ontvangen op 24 december 2014.

In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:

- De geplande woningen zijn niet passend in de omgeving. De woningen zullen uitstekend passen in een Vinex-achtige omgeving maar in deze straat vallen ze uit de toon.
- In Zuidzijde staan 8 woningen te koop. Het is dan ook onbegrijpelijk waarom nog meer woningen aan dit bestand moeten worden toegevoegd. Welk belang heeft de gemeente daarbij. Er is geen behoefte aan woningen, zeker niet wanneer de landelijke statistieken erbij worden gehaald.
- De woningen zullen aanzienlijke overlast geven en de bouw is niet doordacht. Overlast wordt ervaren door: verkeer problematiek, uitzicht huidige bewoners op het - zolang de camping er niet is- natuurgebied, parkeermogelijkheden, doorgang en meerdere zaken die te maken hebben met de huidige infrastructuur.
- Tijdens de bouw zullen er behoorlijke problemen zijn door onder andere bouwverkeer. Het plangebied is voor vracht verkeer niet of nauwelijks te bereiken. Daarnaast zal vrachtverkeer door geparkeerde auto's zeker worden gehinderd
- Wanneer er zal worden geheid ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen, zal er zeker schade ontstaan aan de al eeuwenoude aangrenzende woningen. Er wordt al lange tijd door indiener en andere omwonenden geageerd tegen het steeds zwaarder wordende verkeer, dat onvertraagd langs raast met als gevolg scheurvorming in de woningen. Ageren heeft tot nu tot een verwaarloosbaar resultaat gehad.
- Het zit indiener dwars dat zijn belangen ondergeschikt lijken aan de van partijen die de bouw willen realiseren. Mogelijk komen de argumenten als niet ter zake doende over en deze gezien als een boycot van iedere bouw op de betreffende plaats. Indiener is van mening dat wanneer het voorliggende plan van 4 woningen wordt gewijzigd in 2, de bezwaren komen te vervallen.

Reactie op de zienswijze:

Zie voor de reactie op de ruimtelijke aspecten en woningbehoefte de beantwoording van zienswijze nr. 1.

Voor wat betreft de te vrezen schade geldt dat het bestemmingsplan geen eisen kan stellen aan de wijze van uitvoering. Indien er schade ontstaat door de werkzaamheden, dan zal de opdrachtgever of aannemer daarvoor aansprakelijk moeten worden gesteld.

De gemeenteraad heeft een afweging gemaakt op welke locaties nieuwe ontwikkelingen in de linten worden toegestaan. Dit is één van die locaties. Als de nieuwe ontwikkeling de omwonenden benadeelt, kunnen zij een beroep doen op vergoeding van hun planschade.

Conclusie

Zie conclusie bij zienswijze nr. 1. De zienswijze leidt overigens niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.