

Nota zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan “Vinkenvolderweg 24 Alblasserdam”.

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan “Vinkenvolderweg 24 Alblasserdam” en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden geluid Vinkenvolderweg 24 hebben op basis van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 mei 2016 voor 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn van terinzagelegging konden belanghebbenden zienswijzen kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. Over het ontwerp-wijzigingsplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden geluid is één zienswijze ontvangen van de heer A.J. de Niet, wonende op het adres Vinkenvolderweg 24b, 2952 AV, te Alblasserdam.

Ontvankelijkheid

Tijdige indiending

Op 13 juni 2016 is van de heer A.J. de Niet, wonende op het adres Vinkenvolderweg 24b, 2952 AV, te Alblasserdam, een zienswijze (“bezwaarschrift”) ontvangen waarin wordt gevraagd om hem een nadere termijn te gunnen waarbinnen de motivering van de zienswijzen kan worden ingediend.

Op 20 juni 2016 is namens burgemeester en wethouders een e-mail aan de heer A.J. de Niet gestuurd waarin wordt aangegeven dat, wanneer hij zijn zienswijze wil aanvullen, deze aanvulling uiterlijk 7 juli 2016 ontvangen dient te zijn.

Op 7 juli 2016 is van de heer A.J. de Niet de aanvulling op de zienswijze ontvangen. De zienswijze is derhalve tijdig aangevuld.

Belanghebbende

A.J. de Niet is eigenaar en bewoner van de woning Vinkenvolderweg 24b te Alblasserdam. Deze woning ligt ten oosten van het plangebied van het ontwerp-wijzigingsplan. Daarmee heeft A.J. de Niet belangen bij het ontwerp-wijzigingsplan en kan de A.J. de Niet als belanghebbende worden aangemerkt.

Beoordeling zienswijze

Hieronder is de ontvangen zienswijze samengevat (cursief

weergegeven) en beantwoord.

- 1. Het ontwerp wijzigingsplan wijkt af van de uitgangspunten die destijds zijn geformuleerd in het Plan Lange Steeg, en welke uitgangspunten mede ten grondslag hebben gelegen aan het besluit tot aankoop van het perceel Vinkenspolderweg 24b. Uitgangspunt van het genoemde plan is een riante villawijk, waarbij in de tuin van de woning op het perceel Vinkenspolderweg 24 te Alblasserdam maximaal één vrijstaande woning zou mogen worden gerealiseerd. In het ontwerp wijzigingsplan wordt (nog meer) ruimte gecreëerd voor het realiseren van een tweetal woningen, waarvan één woning dermate dicht tegen de woning Vinkenspolderweg 24b wordt gerealiseerd, dat een groot gedeelte van het vrije uitzicht en de privacy verdwijnt.*

In 2015 is het thans vigerende bestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in de plaats gekomen van het bestemmingsplan “Lange Steeg”. In het bestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die op 2 verschillende locaties, waaronder de locatie Vinkenspolderweg 24, de bouw van in totaal 4 woningen mogelijk maakt. Het onherroepelijke bestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam” is daarmee bepalend voor de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een perceel.

De nieuwe woningen dienen op grond van het wijzigingsplan op een afstand van ten minste 3 meter van de eigendomsgrens te staan. Deze afstand wordt bij vrijstaande woningen aanvaardbaar geacht. Daarnaast bepaalt het wijzigingsplan dat de nieuwe woningen achter de voorgevel van de bestaande woningen Vinkenspolderweg moeten worden gebouwd. Op deze manier wordt zo veel als mogelijk voorkomen dat uitzicht vanuit de voorzijde van de woning Vinkenspolderweg 24b wordt ontnomen. De bouw van de nieuwe woningen doet daarmee geen onevenredige afbreuk aan het uitzicht en de privacy van de woning Vinkenspolderweg 24b.

- 2. Door het instemmen met een hogere geluidsoverlast van de te realiseren woningen, zal de geluidsoverlast voor de woning Vinkenspolderweg 24b toenemen. Concreet wordt gevreesd dat als gevolg van de bouw van de 2 woningen het geluid van het wegverkeer op de Oude Torenweg zal weerkaatsen naar de woning Vinkenspolderweg 24b.*

De Wet Geluidhinder heeft als doel om te voorkomen dat op de bouw van de nieuwe woningen een onevenredige geluidsbelasting ontstaat

als gevolg van (onder andere) wegverkeerslawaaï. De Wet Geluidhinder heeft niet als doel om reeds bestaande woningen te beschermen voor een te hoge geluidsbelasting. Op grond van de Wet Geluidhinder behoeft daarom bij de uitvoering van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï geen rekening te worden gehouden met de mogelijke weerkaatsing van geluid op bestaande woning als gevolg van de bouw van nieuwe woningen.

Overigens wordt niet ingezien dat als gevolg van de geplande situering van de nieuwe woning er een hogere geluidsbelasting ontstaat op de woning Vinkenpolderweg 24b. De 2 nieuw te bouwen woningen op Vinkenpolderweg 24 worden namelijk volgens de verbeelding op een grotere afstand van de Oude Torenweg gebouwd dan de woning op Vinkenpolderweg 24b. Van een weerkaatsing van geluid van de nieuwe woning naar de woning op Vinkenpolderweg 24b zal daarom niet of nauwelijks sprake zijn. Bovendien is de directe geluidbelasting vanwege de Oude Torenweg (directe aanstraling gevel) van de woning vele male hoger en relevant voor de geluidbelasting.

3. *Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de verslechtering van de luchtkwaliteit rond de woning Vinkenpolderweg 24b.*

In paragraaf 4.5 van de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan is beargumenteerd dat de bouw van 2 woningen niet in betekende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling.

4. *De parkeerproblematiek die als gevolg van de nieuw te bouwen woning zal kunnen ontstaan, wordt ernstig onderschat.*

De wijzigingsbevoegdheid zoals die in het geldende bestemmingsplan “Herstelplan Alblasserdam” voor deze woningbouwontwikkeling is opgenomen, bevat de voorwaarde per woning moet tenminste 1,7 parkeerplaats worden gerealiseerd.

In artikel 6.3 van de regels van het wijzigingsplan is opgenomen dat per woning ten minste 1,7 parkeerplaats per woning moet worden aangelegd. Concreet betekent dat in verband met de 2 nieuw geplande woning ten minste 4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren. Daarom is geen aanleiding om te

veronderstellen dat de 2 nieuwe woningen tot parkeeroverlast in de omgeving leiden.

5. *Door de volumineuze bouw van de nieuwe geplande woning alsmede de te plaatsen dakkapel op deze woning, ontstaat inkijk in het woonhuis op Vinkenpolderweg 24b.*

Op de verbeelding van het wijzigingsplan is het bouwvlak waarbinnen de woningen moeten worden gesitueerd zodanig geprojecteerd dat de nieuwe woningen op een afstand van tenminste 3 meter van de eigendomsgrens met het perceel Vinkenpolderweg 24b worden gebouwd. Daarmee is verzekerd dat nieuwe woning op een redelijke afstand van Vinkenpolderweg 24b wordt gebouwd.

Hoewel dat daarmee niet voorkomen wordt dat vanuit de nieuwe woning er sprake is van een zeker zicht op de woning Vinkenpolderweg 24b, kan in voorliggende situatie niet gesteld worden dat er sprake is van een onevenredige inkijk. Daarnaast wordt voldaan aan de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van inkijk.

6. *De heiwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden in verband met de bouw van de nieuwe woningen levert (geluids)overlast op. Onduidelijk is hoe dit wordt voorkomen. Tevens wordt niet vermeld hoe worden voorkomen dat door het heien op korte afstand van de bestaande woning schade wordt voorkomen dan wel wordt vergoed.*

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bezwaren die betrekking op een uitvoeringsaspect van een bestemmingplan niet aan de orde kunnen komen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 13 juli 2010, nr. 201009358/1/R2). Eventuele schade aan omliggende objecten als gevolg van de bouw van de woning zijn daarom niet relevant voor de afweging of een bestemmingsplan al dan niet kan worden vastgesteld.

De aan de verzoeker gerelateerde aannemer heeft voor (woning)bouwwerkzaamheden een doorlopende CAR-verzekering en aansprakelijkheidsverzekering. Deze aannemer zal de bouwplannen doorsturen aan zijn verzekeraar. De verzekeraar bepaalt of er voorzieningen en/of een bouwkundige opname gedaan zullen moeten worden. Hieruit blijkt dat de uitvoering van de bouwplan op een zorgvuldige wijze zullen plaatsvinden.

7. *Met het onderhavige ontwerp-wijzigingsplan en het hogere waarden besluit 'Vinkenvolderweg 24' te Alblasserdam en de daaruit volgende realisatie van de bouwplannen wordt reclamant onverwacht, onvoorzien en onaanvaardbaar in hoge mate benadeeld.*

Uit de beantwoording van de voorgaande aspecten uit de zienswijze blijkt dat als gevolg van de bouw van 2 woningen op het perceel Vinkenvolderweg 24 het woon- en leefklimaat op het perceel Vinkenvolderweg 24b niet op onevenredige wijze wordt aangetast. Op basis van de voorheen geldende bestemmingsplannen is de vaststelling van het wijzigingsplan voor de bouw van 2 woningen aan Vinkenvolderweg 24 niet onverwacht. Er bestaat daarom geen aanleiding om niet tot vaststelling van dit bestemmingsplan over te gaan.

8. *In het besluit is opgenomen dat met de verzoeker een overeenkomst kostenverhaal zal worden gesloten. Uit de gesprekken die reclamant heeft gehad met de verzoeker, is door verzoeker aan reclamant te kennen gegeven dat verzoeker niet zal instemmen met het verstrekken van een planschadevergoeding aan reclamant. Een onafhankelijk bureau heeft inmiddels vastgesteld dat bij het doorgaan van het ontwerp wijzigingsplan en het hogere waarden besluit 'Vinkenvolderweg 24' te Alblasserdam aanzienlijke planschade wordt geleden.*

Indien reclamant van oordeel is dat hij als gevolg van het wijzigingsplan recht heeft op een tegemoetkoming in planschade, dan kan hij na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan daartoe een aanvraag indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Na het indienen van een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld of een tegemoetkoming moet worden uitgekeerd.

Met de initiatiefnemer van het plan heeft het gemeentebestuur een overeenkomst gesloten waarin bindende afspraken zijn gemaakt over het vergoeden door initiatiefnemer van eventueel door het gemeentebestuur uit te betalen tegemoetkomingen in planschade. Er bestaat geen enkele aanleiding voor het gemeentebestuur om te veronderstellen dat de initiatiefnemer deze gemaakte afspraken niet na zal komen.

9. *Reclamant verzoekt om gehoord te worden als niet aan de bezwaren tegemoet wordt gekomen.*

De inhoud van de zienswijze is duidelijk. Er bestaat daarom geen reden om reclamant te horen voordat een besluit wordt genomen over de zienswijze en de vaststelling van het wijzigingsplan.

Conclusie

Naar het oordeel van burgemeester en wethouders is de door de heer A.J. de Niet ingediende zienswijze ongegrond. De zienswijze leidt derhalve niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan of tot een besluit om het wijzigingsplan niet vast te stellen.

Naast de zienswijzenprocedure zijn de vooroverlegpartners zoals de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid, het Waterschap en Provincie Zuid-Holland in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Genoemde vooroverlegpartners hebben niet op het plan gereageerd. Dit gegeven vormt eveneens geen belemmering om het wijzigingsplan vast te stellen.