

Gemeente Woerden

11i.00359



Registratiedatum:

11/02/2011

Behandelend afdeling

Afgehandeld door/op:



gemeente
WOERDEN

Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan De Driesprong

**Afdeling Ruimte
25 januari 2011**

Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van donderdag 18 november tot en met woensdag 29 december 2010. In deze periode heeft een ieder een zienswijze naar voren kunnen brengen.

In de genoemde perioden zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn tijdig ingediend. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1

Zienswijze

De vrees is dat de ligging van acht parkeerplaatsen langs de grens met Uitweg 3 overlast zal veroorzaken in de vorm van geluidsoverlast, uitlaatgassen die de voordeur inblazen en 's avonds lichtstralen in woonkamer en tuin.

Het bezwaar klemmt temeer omdat volgens het advies 20 parkeerplaatsen voor het complex ruimschoots voldoende zou moeten zijn. Evenwel wordt vastgehouden aan 34 parkeerplaatsen. Het lijkt erop dat de gemeente voornemens is een parkeervoorziening aan te leggen voor een niet bestaand parkeerprobleem ten koste van omwonenden en de bewoners van het complex zelf. De bewoners zullen immers de voorkeur geven aan groen in hun achtertuin boven openbare parkeerplaatsen.

Met realisatie van het voorliggende plan voor hem aanmerkelijke schade zal optreden vanwege waardevermindering van de woning Uitweg 3. In de planschaderisicoanalyse is deze schade niet onderzocht, omdat geen concreet parkeerplan was ingevuld. Verder is dit geen gebruikelijke vorm van waardevermindering.

Beantwoording

Met de aanleg van een groen langs de perceelsgrens zal overlast zoveel mogelijk worden voorkomen. Door de afscherpende werking van beplanting kunnen uitlaatgassen en licht voor een groot deel worden voorkomen.

In de zienswijze wordt verwezen naar het parkeeradvies. Bij dit advies was echter nog sprake van een parkeerkelder met 30 parkeerplaatsen voor 30 woningen. In deze situatie was dus ook al sprake van één parkeerplaats per woning. Uit het onderzoek is wel gebleken, dat de bestaande parkeersituatie geen aanleiding geeft om meer dan één parkeerplaats per woning in het plan op te nemen. Nu de parkeerkelder is komen te vervallen, dienen de parkeerplaatsen bovengronds aangelegd te worden. Los van de appartementen, komt er een gezondheidscentrum. Deze voorziening is niet meegenomen in het onderzoek. Voor de maatschappelijke voorziening zijn 6 extra parkeerplaatsen nodig (uitgaande van tenminste 4 behandelkamers). In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de tekst over het aantal parkeerplaatsen aangevuld met genoemde overwegingen.

Als omwonenden bewoners vinden dat zij schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente als het bestemmingsplan in werking is getreden. Om een aanvraag in behandeling te kunnen laten nemen moet men een drempelbedrag van € 300,-- betalen. Bij toekenning van planschade betaalt de gemeente dit drempelbedrag terug. Overigens is het in het huidige bestemmingsplan ook mogelijk om parkeerplaatsen op het perceel te realiseren.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Zienswijze

De geluidsbelasting op de gevels van het complex overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Bij overschrijding is een hogere waardenprocedure noodzakelijk. Uit de toelichting blijkt niet dat de procedure is gevoerd.

Beantwoording

Ten gevolge van de ruimtelijke inpassing dient de geluidssituatie van een ruimtelijke ontwikkeling te worden onderzocht. Met betrekking tot wegen waarvoor een wettelijke rijsnelheid heerst van 50 km/uur of meer is het wettelijk kader van de Wet geluidhinder van toepassing. Echter ter plaatse van het plangebied geldt op de van invloed zijnde wegen een 30 kilometer per uur regime. Bij dergelijke wegen zijn de normen van de geluidswetgeving niet van toepassing en zijn verdere procedures voor bijvoorbeeld een Besluit hogere waarde, niet noodzakelijk. Dat laat onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke afweging de gecumuleerde geluidsbelasting op de gevels, ten gevolge van alle wegen, nader is onderzocht. De berekende geluidsbelasting vormt het uitgangspunt voor de bepaling van de geluidswering in het kader van het Bouwbesluit. In de geluidsparagraaf zullen deze conclusies duidelijker worden beschreven.

>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Zienswijze

In het planschaderapport wordt aangegeven dat het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan groter is dan in het nieuwe plan. Dat is juist, maar het bouwvlak is nooit volledig bebouwd geweest. De nieuwe bebouwing blijft binnen de rooilijn, maar komt wel een stuk dicht op de tuinen aan de achterzijde van Esdoornlaan 2 t/m 14 en helemaal dicht op de woning Esdoornlaan 2.

Verder wordt de nieuwbouw hoger dan de bestaande bebouwing. Deze wijziging zorgt ervoor dat de privacy wordt aangetast omdat de nieuwbouw hoger wordt dan de huizen aan de Esdoornlaan (meer inkijk).

Beantwoording

Als omwonenden vinden dat zij schade lijden door het nieuwe bestemmingsplan en de schade niet op een andere wijze is gecompenseerd, dan kunnen zij daarvoor een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente als het bestemmingsplan in werking is getreden. Om een aanvraag in behandeling te kunnen laten nemen moet men een drempelbedrag van € 300,-- betalen. Bij toekenning van planschade betaalt de gemeente dit drempelbedrag terug.

Opgemerkt wordt dat het bij de beoordeling van planschade gaat om de vergelijking van de maximale invulling van een perceel in de oude en nieuwe situatie. De situatie dat het bouwvlak in het bestemmingsplan niet volledig is bebouwd speelt hierbij geen rol.

Om de inkijk zoveel mogelijk te beperken, komt er een groene afscherming bij de erfgrans met de tuinen van de Esdoornlaan. GroenrandWonen is hierover in overleg met de bewoners.

>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.