

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan "Stationsstraat 23-27"

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Status nota
- 1.2 Procedure bestemmingsplan
- 1.3 Ingekomen zienswijzen

2. Zienswijze: ontvankelijkheid, samenvatting, reactie en conclusie

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Zienswijze waterschap Rivierenland

3. Ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan

1. Inleiding

1.1 Status nota

De nota zienswijzen behoort bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan "Stationsstraat 23-27". De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt aangegeven of zienswijzen ontvankelijk zijn. Daarna wordt een samenvatting van de zienswijzen gegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is opgenomen of een zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 wordt aanvullend aangegeven welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

1.2 Procedure bestemmingsplan

Zienswijzenronde

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken hebben na publicatie in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek in Het Kompas en de Staatscourant met ingang van donderdag 29 juli 2021 tot en met woensdag 8 september 2021 ter inzage gelegen. Tevens is het bestemmingsplan gedurende deze termijn onder het planid-nummer NL.IMRO.0523.BP2021STATIONSSTR-DO01 digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. De vaststelling wordt mede bekend gemaakt in de Staatscourant en de gemeentelijke voorlichtingsrubriek. De indieners van een zienswijze krijgen een brief met informatie over de vaststelling en de mogelijkheid tot indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State.

1.3 Ingekomen zienswijzen

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, reactie en conclusie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja, welke wijzigingen in het plan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen.

2.2 Zienswijze waterschap Rivierenland

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 8 september 2021 bij de gemeente ontvangen. Er is derhalve sprake van een tijdig ontvangen reactie.

Samenvatting

Het waterschap schrijft dat er op 20 mei 2021 een wateradvies gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan met het verzoek om de watercompensatie verder uit te werken. Naar aanleiding hiervan is door initiatiefnemer een notitie opgesteld die op 15 juli 2021 is toegelicht. Het waterschap constateert dat de notitie goed is uitgewerkt, maar heeft nog enkele vragen en opmerkingen.

1. Vrijstelling watercompensatie

Door de gemeente Hardinxveld-Giessendam is aangegeven dat alle verharding gecompenseerd dient te worden. Het waterschap gaat er daarom vanuit dat er geen vrijstelling bij het waterschap wordt aangevraagd en vraagt om dit expliciet op te nemen in de waterparagraaf.

2. Grondwaterstanden

Het waterschap ziet de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) graag aangepast volgens de geldende methodiek. In het rapport van Boot dat bij het bestemmingsplan is gevoegd, is de GHG bepaald door naar recente meetgegevens te kijken.

De GHG wordt echter bepaald door de drie hoogste grondwaterstanden per jaar, van de afgelopen 8 jaar, te middelen. Hieruit blijkt dat voor een deel van het terrein de GHG op 0 tot 0,2 m onder maaiveld staat. Op deze planlocaties moet volgens het waterschap daarom met een waterdichte constructie gewerkt worden, zodat er geen grondwater in het systeem kan komen. Ophogen kan daarbij volgens het waterschap ook een optie zijn. Afhankelijk van de ophoging, hoeft de constructie dan niet waterdicht te zijn. Hiervoor moet de GHG 50 cm of lager onder de onderkant van de constructie staan. Het waterschap vraagt om na te gaan of er sprake is van andere ontwerpkeuzes vanwege de gewijzigde waarden voor de GHG. Als dat het geval is en leidt tot een wijziging in het ruimtelijk vlak ziet het waterschap dat graag aangepast.

3. Beschikbaarheid van de berging

Graag ziet het waterschap als ontwerpcriterium opgenomen dat de kunstmatige berging binnen 96 uur weer beschikbaar is.

Beantwoording

1. De door het waterschap gewenste toevoeging wordt verwerkt in de plantoelichting.
2. De ervaringen van de gemeente op en nabij de genoemde kavel met een hoge GHG stroken niet met de genoemde peilen. Hier zal nader onderzoek naar gedaan worden. Indien daaruit blijkt dat de GHG hoger is dan de onderzijde van de beoogde berging, zal die waterdicht worden uitgevoerd.
3. Dit punt wordt toegevoegd aan de waternotitie, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Aanpassing

Onderdeel 1 en 3 van de zienswijze leiden tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan zoals hiervoor in het kopje beantwoording is weergegeven.

De toekomstige aanvraag watervergunning waaraan het waterschap aan het slot van de zienswijze refereert, wordt ingediend door initiatiefnemers. Bij de aanvraag wordt rekening gehouden met de aandachtspunten die het waterschap noemt over die aanvraag.

2.3 Zienswijze Stationsstraat 4

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 3 september 2021 bij de gemeente ingediend. Er is derhalve sprake van een tijdig ingediende reactie.

Samenvatting

Betrokkene stelt vast dat er in bedoeld plan sprake is van de aanleg van een aantal parkeerplaatsen, aansluitend op het bestaande parkeerterrein ten westen van het station en direct grenzend aan de achterzijde van zijn woning/perceel Stationsstraat 4. Hij geeft aan dat de realisatie van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk blijkt voor de ontwikkeling van een appartementengebouw op de planlocatie. Deze parkeerplaatsen zijn volgens hem derhalve expliciet bedoeld en bestemd voor toekomstige bewoners van het te bouwen complex. Het lijkt betrokkene dan ook niet meer dan vanzelfsprekend dat de nieuwe parkeerplaatsen uitsluitend voor de bewoners van het appartementengebouw toegankelijk gemaakt worden door middel van bijvoorbeeld een hekwerk of slagboom.

Met een afsluiting ontstaat er voor de bewoners een gegarandeerd beschikbare en relatief veilige parkeercapaciteit. Tevens wordt met een afsluiting voorkomen dat er oneigenlijk gebruik van de bedoelde parkeerplaatsen kan worden gemaakt. Het is volgens betrokkene voorspelbaar waartoe een openbaar toegankelijk terrein dat gelegen is uit het zicht van de straat kan leiden. Te denken valt aan bijvoorbeeld hangjongeren, dumpen van afval, etc. Reclamant vindt het realistische verwachting dat dit voor hem als direct aanwonende overlast kan veroorzaken. Een open zicht situatie vanaf de straat is volgens

hem niet realiseerbaar aangezien de begroeiing op zijn perceel om reden van privacy in tact zal blijven.

Tot slot constateert betrokkene dat de vervanging van de huidige groenstrook met sloot door een parkeerterrein direct grenzend aan zijn achtertuin een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning. En dat een openbaar toegankelijk parkeerterrein achter zijn woning een inbreuk op zijn privacy en een aantasting van zijn woongenot inhoudt, waarvoor de gemeente aansprakelijk stelt.

Beantwoording

Het perceel waarop de zienswijze betrekking heeft, heeft in het geldende bestemmingsplan reeds lange tijd een verkeersbestemming. Deze bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is tot stand gekomen door het onherroepelijk worden van het op 25 april 2013 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Gezondheidscentrum". Nadien is de voornoemde bestemming ook opgenomen in het bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 maart 2017.

Met de totstandkoming van het bestemmingsplan "Stationsstraat 23-27" treedt geen wijziging op in de planologische situatie ter plaatse van het door reclamant bedoelde perceel. De aanleg van parkeerplaatsen betreft dientengevolge een feitelijke handeling die past binnen het geldende bestemmingsplan.

Bij de bestemmingslegging is er steeds vanuit gegaan dat de grond met de verkeersbestemming in eigendom blijft bij de gemeente en de parkeerplaats een openbaar karakter heeft. Betrokkene kon daarvan op de hoogte zijn, nu hij de woning in 2016 heeft aangekocht, en toen de bestemmingslegging "Verkeer - Verblijfsdoeleinden" al een gegeven was. De huidige planontwikkeling aan de Stationsstraat 23-27 leidt niet tot een wijziging van het voornoemde uitgangspunt van een bij de gemeente in eigendom zijn openbare parkeerplaats.

Het vorenstaande neemt niet weg dat bij de planuitwerking ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling wel bezien is of door de inrichting de kans op de door betrokkene gevreesde overlast kan worden verminderd. Van de zijde van initiatiefnemers is daartoe enkele keren contact gezocht met betrokkene, Daarbij is ten opzichte van het eerdere plan, dat bestond uit 1 lange rij (20 stuks) parkeerplaatsen die doorliep tot achter de woning van reclamant, bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor dubbel parkeren (zie bijlage 2 bij de plantoelichting) en de aanleg van watercompensatie direct achter zijn woning (zie bijlage 14 van de plantoelichting). Op deze manier is naar de mening van de gemeente in het licht van de voorliggende woningbouwontwikkeling aan de opmerking over mogelijke aantasting van de privacy en overlast van hangjongeren tegemoet gekomen. Hieraan mag overigens richting de toekomst niet de gevolgtrekking worden verbonden dat geen gebruik meer zal worden gemaakt van de planologische mogelijkheden die de geldende bestemmingslegging biedt.

Betrokkene heeft richting de initiatiefnemer aangegeven dat het gewijzigde inrichtingsplan beter aansluit bij zijn wens, maar nog steeds een plek zal worden waar vooral de weekenden er hangjeugd aanwezig is. In dit opzicht wordt opgemerkt dat in het kader van het voorkomen overlast, de handhavers (Politie en BOA) geattendeerd zullen worden op de overlast die kennelijk wordt ervaren in de huidige situatie ter plaatse van bestaande parkeerplaats bij het station.

Met betrekking tot de opmerking van betrokkene dat de gemeente aansprakelijk is voor de inbreuk op zijn privacy en de aantasting van zijn woongenot, wordt het volgende opgemerkt. Het gaat in de onderhavige situatie om de vaststelling van een bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling op grond waarvan iemand die meent schade te ondervinden van een dergelijke planologische maatregel, een verzoek om planschadevergoeding kan indienen bij de gemeenteraad. Hiervoor

gelden wel wettelijke randvoorwaarden. Een daarvan is dat een verzoek moet zijn ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de planologische wijziging. De bestemming "Verkeer-Verblijfsdoeleinden" op grond waarvan de parkeerplaatsen worden aangelegd en als gevolg waarvan betrokkene meent schade te leiden, is onherroepelijk geworden op 13 augustus 2014 als gevolg van het bestemmingsplan "Gezondheidscentrum". Dit betekent dat een planschadeverzoek ten aanzien van de bestemmingslegging "Verkeer-Verblijfsdoeleinden" op de genoemde verjaringstermijn zal stuiten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

Toelichting

1. Aan de inhoudsopgave en de toelichting wordt een bijlage toegevoegd namelijk een rapportage van de uitgevoerde Quicksan naar trillingen als gevolg van de MerwedeLingELijn.

Verbeelding

1. Door een abusievelijke toepassing van de kadastrale eigendomsgrens in het verleden wordt in relatie tot de terreininrichting van het project de bushalte wat in westelijke richting opgeschoven. De verkeersbestemming wordt als gevolg daarvan op de verbeelding overeenkomstig gewijzigd.

Planregels

1. In verband met de bouw van een voorportaal bij het woonzorggebouw wordt art. 3.2.1 onder d gewijzigd in:
 - a. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen erkers en entreeportalen vóór het verlengde van de voorste bouwgrens van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
 1. De horizontale diepte mag maximaal 2 m bedragen.
 2. De breedte mag maximaal 4 m bedragen;
 3. De bouwhoogte mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
 4. Per hoofdgebouw is één erker dan wel entreeportaal toegestaan.