

Reactienota Zienswijzen Bestemmingsplan Polderweijde Herziening

Zienswijze: doel van het plan

Indiener vraagt zich af welke inzichten er nu zijn gewijzigd dat het plan moet worden aangepast. Hij vraagt zich af welke zaken er in de woningmarkt zijn veranderd. Hij meent dat de paragraaf waarin het doel van het plan wordt beschreven daarvoor onvoldoende inzicht biedt.

Reactie:

Naar onze mening vraagt indiener naar de aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan. Deze aanleiding is beschreven in paragraaf 1.1 'aanleiding'.

Wat betreft de regels voor de woningen kan het volgende worden opgemerkt. Het huidige bestemmingsplan kent voor de bouwpercelen geen regels voor het maximum aantal aaneen te bouwen woningen. Het huidige bestemmingsplan heeft daarvoor wel regels opgenomen. De twee bestemmingsvlakken langs de Tulpenburgh hebben regels dat het aantal aaneen te bouwen woningen ten hoogste twee bedraagt. Daarbij is per bouwvlak het maximum aantal woningen vastgelegd. Met deze regeling in combinatie met de bestemming 'Groen' wordt de transparante rand, zoals bepaald in het beeldkwaliteitsplan, nu ook in het bestemmingsplan geborgd.

Zienswijze: ruimte

Indiener stelt dat ten opzichte van het plan Meerweijde fase 3 het bestemmingsplan Polderweijde dichtere bebouwing met grotere afmetingen mogelijk maakt. Hij meent dat daardoor de transparantie verloren gaat. Ook stelt hij dat door de regels van het plan er nu gebouwen met een bouwhoogte van 11 m hoog met een plat dak gebouwd mogen worden. Indiener heeft daar tegen bezwaren, omdat hij een dure kavel heeft gekocht en de omgeving in negatieve zin wordt aangetast. Hij vreest dat woningen als een statussymbool steeds groter en groter worden. Wat betreft het bebouwingsbeeld is indiener van mening dat zijn woning als voorbeeld voor de rest zou moeten dienen. Indiener stelt dat de openbare ruimte intensiever wordt gebruikt, waardoor de waarde van zijn woning afneemt.

Ten aanzien van de noordelijkste 'wig' tussen het nieuwe gebied en Waterland 13 en Tulpenburgh 16 meent indiener dat geen verkeerslus aangebracht hoeft te worden.

Reactie:

Wanneer twee ontwikkelingsgebieden met elkaar worden vergeleken, zal inderdaad geconcludeerd worden dat één van de twee uitgaat van hogere bebouwingsdichtheden. Die constatering is op zichzelf correct, hoewel indiener een aantal regels over het hoofd heeft gezien en de regels deels verkeerd interpreteert. Daarbij is het veel relevanter hoe de herziening van het nieuwe bestemmingsplan zich verhoudt tot het huidige bestemmingsplan Polderweide. Het is zinnvoller om het plan Polderweijde (nieuw) te vergelijken met het plan Polderweijde (oud). Zo wijst het nieuwe plan een groter gebied aan als openbare ruimte door middel van de bestemming 'Groen' en zijn de

mogelijkheden van aaneen te bouwen woningen beperkt. Dit leidt tot minder intensieve bebouwing en gebruik van de openbare ruimte. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zou in de redenering van indiener de waarde van zijn woning dus moeten toenemen.

Een correcte opmerking is, is dat de bouwhoogte is verhoogd van 10 m naar 11 m. De achtergrond ligt in het Bouwbesluit dat na de vaststelling van het nog geldende bestemmingsplan is gewijzigd, waardoor een grotere bouwhoogte nodig is voor hetzelfde aantal bouwlagen. De stelling dat een woning met een plat dak van 11 m hoog gebouwd kan worden, is onjuist. Indiener interpreteert de regels daarin verkeerd. Door de regels voor een goothoogte van 8 m mag een woning met een plat dak niet hoger zijn dan 8 m, omdat bij een plat dak de goot- en bouwhoogte hetzelfde zijn.

Wat betreft de verkeerslus kan worden opgemerkt dat dit een inrichtingsmaatregel betreft. Het bestemmingsplan laat ter plaatse verschillende inrichtingsvormen toe. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Zienswijze: duurzaamheid en milieu

Indiener meent dat er in het plan onvoldoende ruimte is opgenomen voor het groen. Door meer regenval en klimaatverandering zal in de openbare ruimte daar rekening mee moeten worden gehouden.

Indiener is van mening dat in het plan meer aan duurzaamheid gedaan zou moeten worden. De gebouwen zouden meer op bezonning moeten worden afgestemd. Dit zou minder vrijblijvend in het bestemmingsplan geregeld moeten worden. In de mogelijkheden die het plan biedt voor gebouwgebonden windmolens ziet hij echter niets. Indiener is van mening dat die niet in een woonwijk thuishoren.

Indiener meent dat wat betreft luchtkwaliteit de toelichting niet beperkt zou moeten zijn tot fijn stof PM₁₀ en stikstofdioxide, maar dat ook PM_{2,5} en de andere stikstofoxiden genoemd zouden moeten worden. Volgens indiener is het luchtkwaliteitsonderzoek uit 2009 achterhaald.

Volgens indiener kan wordt op de wegen harder gereden dan 30 km/uur. Hij meent , dat er daarom wel een akoestisch onderzoek moet worden gedaan.

Reactie:

Zoals hiervoor is aangeven voorziet dit bestemmingsplan in meer openbare ruimte in de vorm van de bestemming 'Groen'. Wat betreft het aspect duurzaamheid moet ook worden geconstateerd dat de verkaveling van het gebied al grotendeels vastligt. Daaraan kan in dit stadium niet meer op worden ingegrepen. Dit laat onverlet dat de woningen aan de huidige energieprestatienormen moeten voldoen. Deze normen zijn overigens inmiddels aanmerkelijk strenger dan die waaraan de woning van indiener moest voldoen. Daarbij maakt het bestemmingsplan de kleinschalige opwekking van duurzame energie inmiddels mogelijk. Eerder waren die zaken beperkt tot de omgevingsvergunningvrije mogelijkheden.

Kleinschalige/gebouwgebonden windmolens worden in het algemene ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente toegestaan en zijn zodoende ook in dit bestemmingsplan toegestaan. Zij het

beperkt door de bouwregels. Bij nader inzien kan dit binnen de omgeving van een woonwijk inderdaad hinder opleveren. Voorgesteld wordt om voor de kleinschalige energieopwekking het voorbehoud te maken voor windmolens. Deze worden dus uitgesloten.

Wat betreft de bezonning zijn er voor een aantal kavels goede mogelijkheden om een kapvorm te realiseren die het gebruik van zonne-energiemogelijk maakt. Om er voor te zorgen dat dit op deze kavels ook daadwerkelijk zo wordt gerealiseerd, is een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de nokrichting opgenomen indien een kap wordt gerealiseerd. De voorwaardelijke bepaling regelt dat een woning een dakvlak heeft dat is gericht tussen 180 (zuid) tot 270° (west). Bij platte daken is altijd sprake van een goede plaatsingsmogelijkheid van zonnepanelen.

Wat betreft luchtkwaliteit moet opgemerkt worden dat voor het onderhavige plan niet direct aan de normen hoeft te worden getoetst. Uit de omvang van het plan blijkt al dat het plan niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het onderzoek uit 2009 gaat in op de twee maatgevende stoffen PM₁₀ en NO₂. Sinds jaren verbetert de luchtkwaliteit, zodat ook een ouder onderzoek waaruit blijkt dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen een voldoende beeld geeft. Hierbij moet nogmaals worden opgemerkt dat dit bestemmingsplan ook zonder de conclusies uit het onderzoek uit 2009 uitvoerbaar is.

Voor de Wet geluidhinder is het niet relevant of de daadwerkelijk snelheid soms hoger ligt dan de toegestane snelheid. Van belang is de functie van de weg en het snelheidsregiem. Bij wegen met een toegestane snelheid van minder dan 50 km/uur is er op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek nodig. Wanneer de weg ook geen grote verkeersdragende functie heeft, zoals hier het geval is, is er ruimtelijk ook geen aanleiding om hinder van wegverkeerslawaai te verwachten. Omdat hier aan beide voorwaarden wordt voldaan, hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Zienswijze: tegenstrijdigheden

Indiener stelt dat de regels tegenstrijdig zijn ten aanzien van woningen. De begripsbepaling schrijft voor dat een vrijstaande woning tenminste 3 m vanaf de perceelgrens wordt gebouwd, terwijl de bouwregels het bouwen op de perceelgrens toestaan.

Wat betreft handhaving meent indiener dat het bestemmingsplan tekortschiet. Zaken als het waterpeil zouden niet zomaar gewijzigd mogen kunnen worden.

Reactie:

Indiener merkt terecht op dat de regels en de begripsbepaling een tegenstrijdigheid vertonen. De bouwregels staan de bouw van een vrijstaande woning op de perceelgrens toe. Dit kan nog steeds een vrijstaande woning zijn wanneer de naastgelegen woning niet ook op de betreffende zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd.

Vooraf bij particuliere opdrachtgevers heeft dit een nadeel. Om dit te ondervangen, deze tegenstrijdigheid weg te nemen en duidelijkheid te scheppen, wordt het plan aangepast en de afstand tot de perceelgrens te bepalen op 2 meter.

Wat betreft het onderdeel handhaving moet de reikwijdte van het bestemmingsplan in ogenschouw worden genomen. Op het wijzigen van het waterpeil is bijvoorbeeld de Waterwet van toepassing. De handhaving moet dus betrekking hebben op zaken die zich beperken tot de ruimtelijke ordening.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt voorgesteld om:

- 1. de zienswijze gegrond te verklaren ten aanzien van:**
 - de plaatsingsmogelijkheden van kleine windmolens;
 - de nokrichting van gebouwen;
 - de begripsbepaling voor de vrijstaande woningen;
 - de afstand tot de perceelgrens.
- 2. de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.**
- 3. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen.**

De Goorn, 22 juli 2014,

Burgemeester en wethouders van Koggenland