

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Westeinde 81 Driebruggen'

Datum: 20-12-2022
Vastgesteld: 25-01-2023
Zaaknummer: Z/19/078557



Inhoudsopgave

1. Inleiding	- 3 -
1.1 Aanleiding van deze Nota	- 3 -
1.2 Leeswijzer	- 3 -
2. Zienswijzen	4
2.1 Beantwoording zienswijzen	7
3. Ambtshalve wijzigingen	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding van deze Nota

Aan het perceel Westeinde 81 in Driebruggen is een bedrijf, de "hardsteenconcurrent", gevestigd. Dit bedrijf verwerkt natuursteen voor diverse doeleinden. In dat kader wordt uiteraard ook hardsteen ingekocht en verkocht. (Zeer) zwaar transport vindt plaats over het Westeinde.

Initiatiefnemer wil zijn bedrijf verplaatsen naar een bedrijventerrein nabij de snelweg (zichtlocatie) en zijn achterlaatlocatie transformeren naar Wonen. De transformatie van Bedrijf naar Wonen op deze locatie is een goede ruimtelijke ontwikkeling. Hierdoor zal immers potentieel hinderlijke bedrijvigheid verdwijnen. Dat is positief nu de omgeving steeds meer verkleurd naar Wonen (De Groendijck 20, De Groendijck Oost en de mogelijke uitbreiding daarvan in het plan De Groendijck Zuid).

Voor deze transformatie is een bestemmingsplan opgesteld. Tevens zijn enkele omgevingsonderzoeken uitgevoerd. De gemeente en de ODMH hebben deze stukken beoordeeld. Daarnaast is o.b.v. het voorontwerpplan, overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap, de Brandweer en de Provincie Zuid-Holland. Aansluitend is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westeinde 81, Driebruggen' heeft van 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022 ter inzage gelegen. Over het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota maakt onderdeel uit van de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan 'Westeinde 81, Driebruggen'.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) is de zienswijze samengevat en is een antwoord op de verschillende gronden uit de zienswijze opgenomen. Gelet op de privacywetgeving is de zienswijze geanonimiseerd: namen en adres worden niet genoemd, wel de straatnaam.

2. Zienswijze

2.1 Beantwoording zienswijze

1.	Achmea Rechtsbijstand, namens 1 Westeinde X, Driebruggen (24-10-2022)	
	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente
A.	<p>Een deel van de gronden van cliënt worden bestemd van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch met Waarden'. Cliënt voerde voorheen zijn agrarisch bedrijf aan het Westeinde 81, maar dit bedrijf is vanwege woningbouw verplaatst. De gronden kregen de bestemming 'Wonen' met de bedoeling er woningen te realiseren. De gemeente heeft vervolgens de bestemming Bedrijf gevestigd, ook op een deel van de grond dat nog in eigendom was van cliënt. Cliënt heeft vanwege de verhuizing van zijn agrarisch bedrijf de toezegging gekregen dat hij ter compensatie van de kosten ook woningbouw zou mogen realiseren op zijn percelen. Een deel van het gebied dat gebruikt werd voor zijn bedrijf op de oude locatie is niet overgedragen voor nieuwe ontwikkelingen maar meebestemd voor 'Wonen' en daarna voor 'Bedrijf'.</p>	<p>De gemeente heeft de huidige bedrijfsbestemming voor het perceel Westeinde 81 vastgelegd binnen de kaders c.q. begrenzing van het bestemmingsplan 'Lange Ruige Weide' (en de daarin opgenomen aanduiding "Wijzigingsbevoegdheid". De kadastrale grenzen sluiten daar niet exact op aan, maar het is nimmer de bedoeling geweest om een deel van het agrarische perceel van uw cliënt een bedrijfsbestemming te geven. Van een woonbestemming op de betreffende gronden is nimmer sprake geweest.</p> <p>Wij hebben meermaals gevraagd aan betrokkene om de vermeende toezegging met bewijsstukken te onderbouwen. Uit de eerder overgelegde ontwikkelovereenkomst t.a.v. de ontwikkeling "De Groenijck Oost" blijkt in ieder geval geen toezegging waarop nu een beroep lijkt te worden gedaan.</p>
B.	<p>Met het voorliggende bestemmingsplan krijgen de gronden weer de bestemming Agrarisch en krijgt cliënt de mogelijkheid van een planschadevergoeding. Dit is echter een fractie van de van de waardevermeerdering van de grond indien sprake zou zijn van een bestemming 'Wonen'. En bovendien is deze bestemming in strijd met de gemaakte afspraken en het gewekte vertrouwen.</p>	<p>Wij brengen met het voorliggende bestemmingsplan, de bestemming van de betreffende gronden in overeenstemming met de feitelijke situatie, namelijk agrarisch gebruik. Indien betrokkene van mening is dat hij hierdoor schade leidt, dan bestaat inderdaad de mogelijkheid tot het indienen van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade. Van een wijziging naar de bestemming 'Wonen' is nimmer sprake geweest. Uit onze overwegingen onder A. volgt ook dat er geen sprake is geweest van een toezegging of gewekt vertrouwen.</p>
C.	<p>Daarom wordt verzocht om alsnog de bestemming 'Wonen' aan de gronden te geven en in gesprek te gaan met cliënt over de invulling daarvan.</p>	<p>In de voorbereidingsfase van onderhavige planwijziging is de gemeente reeds in gesprek gegaan met betrokkene. Onlangs heeft de</p>

		wethouder opnieuw met Achmea en betrokkene gesproken.
D.	De bestemming Wonen is te dicht op de percelen van cliënt gelegd. Er is in paragraaf 5.1.2 geen rekening gehouden met het bedrijf van cliënt. Er is sprake van een rustig woongebied waarbij o.g.v. de handreiking bedrijven en milieuzonering een hinderafstand van 100 meter behoort. Het bedrijf van cliënt wordt gehinderd in haar bedrijfsvoering en dat is op grond van rechtspraak reden voor vernietiging.	<p>Het plan is niet gelegen binnen de invloedssfeer van het bedrijf van indiener zienswijze. Het bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij.</p> <p>De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is bij geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen het toetsingskader. Volgens de Wgv geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object (zoals een woning):</p> <ul style="list-style-type: none"> • binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 m; • buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 m. <p>Door de gemeenteraad is op 12 december 2012 een geurverordening vastgesteld waarbij de minimale afstanden binnen de bebouwde kom zijn verkleind van 100 m naar 50 m en buiten de bebouwde kom van 50 m naar 25 m. De afstand tussen het bouwblok van het agrarische bedrijf en de beoogde geurgevoelige objecten (woningen) binnen het plangebied bedraagt meer dan 100 m. Nu de afstand tussen de beoogde woningen en het agrarische bedrijf voldoet aan de wettelijke normen, wordt voor de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd en wordt het agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering gehinderd. De beoogde nieuwe woningen zullen deels grenzen aan weilanden waar beweiding kan plaatsvinden. In de omgeving komen vergelijkbare woonomstandigheden veelvuldig voor. Een woning aan een weiland waar koeien grazen levert mogelijk wel geuremissie op, maar niet zodanig dat hierdoor het leefklimaat onevenredig nadelig wordt beïnvloed. Ter plaatse van het plangebied zal dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij zullen bovengenoemde overwegingen alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan opnemen.</p>
E.	Cliënt wil graag meedenken over een andere oplossing. Door aanpassing van het plan kan planschade worden	De verantwoordelijk wethouder heeft, n.a.v. het verzoek van indiener zienswijze, nogmaals een gesprek gehad.

	voorkomen. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen of in ieder geval rekening te houden met deze zienswijze.	
2.	De heer en mevrouw 2, Westeinde X, Driebruggen (d.d. 18-10-2022)	
	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente
A.	Indieners zienswijzen zijn positief over de plannen om 16 appartementen en 6 woningen (twee onder één kap woningen) te realiseren aan de Westeinde 81. Vooral omdat het voor de doelgroepen starters en senioren gaat en dat er op deze manier gehoor wordt gegeven aan de vraag van de inwoners van Driebruggen (de dorpsvisie) de situering en hoogten van de woningen zien er veelbelovend uit.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.
B.	Indieners zienswijzen hebben zorgen over de verkeersdrukke die gaat ontstaan op het Westeinde vanwege het plan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er twee uitritten aansluitend op het Westeinde komen en dat De Groendijck bereikbaar is via westelijke richting, maar De Groendijck is ook bereikbaar via de oostelijke richting. In de meeste gevallen zal er sprake zijn van autoverkeer om het dorp te verlaten. Verwacht wordt dat er veel verkeer wordt afgewikkeld via de oostelijke richting en dat er niet wordt omgereden via de huidige ontsluiting van de nieuwe wijk (kruispunt Groene Kruislaan). Ook indien vanuit Waarder het plangebied wordt benaderd, dan is het veel logischer om met de auto via Westeinde 67 t/m 77 te rijden.	Anders dan indieners zienswijzen zal naar onze mening het meeste autoverkeer ervoor kiezen om het plangebied te verlaten en te benaderen via de Groene Kruisweg. De afstand via deze route naar De Groendijck bedraagt circa 125 meter waarvan circa 90 meter over het Westeinde. De route naar De Groendijck via het oostelijke deel van het Westeinde bedraagt bijna 300 meter. Om op hetzelfde oostelijke punt aan De Groendijck te komen zal een automobilist circa 150 meter moeten omrijden. Omdat de westelijke route echter overzichtelijk is en voldoende uitwijkmogelijkheden heeft op gemeentelijk grondgebied (om de circa 25 meter), verwachten wij dat dat er relatief weinig autobewegingen de oostelijke route via het Westeinde zullen kiezen.
C.	Het Westeinde (67 t/m 77) is niet berekend op een toename van zoveel verkeer. Er worden 22 woningen gerealiseerd. Als ieder huishouden 2 auto's heeft zijn dat 44 auto's. Dat is veel meer dan de 8 privé auto's die nu gebruik maken van het Westeinde. De weg is smal en bochtig. De verkeerstoename zal voor veel problemen en gevaarlijke situaties zorgen. Twee auto's kunnen elkaar niet passeren waardoor er uitgeweken moet	De 22 woningen zullen, op grond van de kengetallen van de ASVV (aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen van het CROW) een verkeersgeneratie opleveren van circa 140 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de zes bestaande woningen ten oosten van het plangebied, bedraagt 49 vervoersbewegingen. Door ontwikkeling zal het aantal extra verkeersbewegingen per uur circa 10 bedragen en in de spits tot circa 20 autobewegingen. Dat is laag te noemen. Er

	<p>worden naar de (zachte) berm of naar de opritten van bewoners. Zowel de berm en de privé-opritten zullen hier erg onder gaan lijden (wie vergoed de schade van deze opritten). Daarnaast zullen fietsers en mensen die hun honden uitlaten ernstige hinder gaan ondervinden van zo'n grote verkeerstoename. Westeinde 67 t/m 77 wordt nu vooral gebruikt door fietsers en wandelaars om te kunnen ontspannen, wat ontzettend belangrijk is gebleken ten tijde van de Corona-pandemie.</p>	<p>zullen hierdoor geen noemenswaardige verkeersproblemen op het Westeinde ontstaan. Verkeersdeelnemers zullen elkaar te allen tijde ruimte moeten geven en het rijgedrag op andere deelnemers moeten aanpassen.</p>
D.	<p>De ontsluiting van het plangebied naar De Groendijck via de westelijke richting is breder en rechter en daarmee dus ook een stuk veiliger. Indieners zienswijzen stellen voor om een fysieke afsluiting te maken op de brug nabij huisnummer 77/79, bijvoorbeeld door het plaatsen van een paaltje in de weg, waardoor wandelaars en fietsers er wel langs kunnen. Voor het overige verkeer is het dan doodlopend. Wij beseffen dat dit voor alle bewoners van het Westeinde dan wel een beperking is, maar dat weegt niet op tegen het belang van de veiligheid van de mensen die gebruik maken van het stukje Westeinde 67 t/m 77. Bij activiteiten of incidenten kan het paaltje tijdelijk worden weggenomen.</p>	<p>Gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen en de bereikbaarheid van het Westeinde voor calamiteitenverkeer, zullen wij vooralsnog geen fysieke afsluiting van het Westeinde realiseren. Wel zullen wij met bebording duidelijk maken dat automobilisten uit het project Westeinde 81 de route linksaf naar De Groendijck moeten volgen. Zoals aangegeven verwachten wij dat hiermee de meeste bewoners/bezoekers via de korte en meer comfortabele route van en naar De Groendijck zullen rijden.</p>
E.	<p>Aangedrongen wordt om dit project te beoordelen in samenhang met de bouw van de nieuwe brandweerkazerne en de ontwikkeling van het plan De Groendijck 20. Door een totaalplan te maken kunnen mogelijke problemen (rond de infrastructuur en de architectuur) veel scherper in beeld komen.</p>	<p>Dat er sprake is van drie plannen (onder andere omdat er ook sprake is van drie particuliere initiatieven) wil niet zeggen dat de verschillende projecten niet in onderlinge samenhang worden beschouwd, onder andere met onze stedenbouwkundig adviseur en adviseurs mobiliteit. De verkeersgeneratie van de verschillende plannen is overigens ook niet zodanig dat het Westeinde en De Groendijck de extra verkeersgeneratie niet zou kunnen verwerken. Daarbij betrekken we ook de verkeersgeneratie van de huidige bestemmingen alsmede de feitelijke situatie. Ook bij toekomstige ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld een uitbreiding van de nieuwbouwlocatie 'Voor de Brug', zullen wij</p>

		alle facetten van een ontwikkeling beoordelen (o.a. door omgevingsonderzoeken) en afwegen binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.
3.	Familie 3, Westeinde X, Driebruggen (d.d. 26-10-2022)	
	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente
A.	Indieners zienswijzen zijn zijdelings als initiatiefnemers van het plan "Westeinde 69/73" al vanaf beginfase op de hoogte van onderhavige ontwikkeling. Het plan is mede mogelijk geworden door het staken van de intensieve veehouderij van indieners zienswijzen. Overigens is dit een praktische invulling van de mogelijkheden welke hierdoor ontstaan zijn voor de ontwikkelaar van het project.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.
B.	Indieners zienswijzen ondersteunen het plan. Het geeft jongeren/starters de mogelijkheid om een woning in Driebruggen te vinden. De luxere woningen aan de polderzijde zorgen voor een keurige randafwerking. Deze duurere woningen zullen voor ontwikkelaar financieel gunstig zijn.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.
C.	De ontwikkeling is niet strijdig met de bedrijfsbestemming van indieners zienswijzen. Bij de inrichting van het perceel van indieners zienswijzen is al rekening gehouden met de onderhavige ontwikkeling.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.
D.	Indieners zienswijzen zijn bezorgd over het aantal verkeersbewegingen en de ontsluiting op het Westeinde. Indieners zienswijzen gaan er vanuit dat de huidige bedrijfsinrit wordt heringericht. Daarnaast staat omschreven: ". Vanaf het Westeinde is in westelijke richting De Groendijck bereikbaar..", echter dit is ook het geval in oostelijke richting. De autobewegingen zullen voor ca. 90% bewegingen zijn om het dorp te verlaten, dan moet je in oostelijke richting. Het is niet aannemelijk dat men dan een ommetje maakt via de huidige ontsluiting van de nieuwe wijk, als men via het Westeinde rechtstreeks op De Groendijck kan oprijden in	Anders dan indieners zienswijzen zal naar onze mening het meeste autoverkeer ervoor kiezen om het plangebied te verlaten en te benaderen via de Groene Kruisweg. De afstand via deze route naar De Groendijck bedraagt circa 125 meter waarvan circa 90 meter over het Westeinde. De route naar De Groendijck via het oostelijke deel van het Westeinde bedraagt bijna 300 meter. Om op hetzelfde oostelijke punt aan De Groendijck te komen zal een automobilist circa 150 meter moeten omrijden. Omdat de westelijke route echter overzichtelijk is en voldoende uitwijkmogelijkheden heeft op gemeentelijk grondgebied (om de circa 25 meter), verwachten wij dat dat er relatief weinig

	<p>oostelijke richting. Om een indruk te geven, de huidige bewoners van Westeinde 67 t/m 77 heeft momenteel 8 privéauto's in gebruik. In het Ontwerp Bestemmingsplan zijn 43 parkeerplaatsen opgenomen. Dit geeft een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen (537 %) en in tegenstelling tot wat geschreven staat, zal dit tot problemen leiden in het smalle en bochtige buurtje. De in het Ontwerp Bestemmingsplan omschreven westelijke route is een stuk breder en overzichtelijker, waardoor ook een stuk veiliger. Indieners zienswijzen doen de suggestie om de huidige afsluiting voor vrachtverkeer aan te passen en een fysieke afsluiting te maken op de brug nabij huisnr. 77/79. Dit is eenvoudig te realiseren door een paaltje, waardoor fietsers wel doorgang houden maar de weg voor overig verkeer doodlopend wordt. Indieners zienswijzen beseffen dat dit voor alle aanwonende een beperking is, maar dat weegt ruim op tegen het gevreesde forensenverkeer. Bij activiteiten of incidenten kan het paaltje tijdelijk worden weggenomen. Met dit voorstel blijft wel sprake van een verkeersveilige situatie.</p>	<p>autobewegingen de oostelijke route via het Westeinde zullen kiezen.</p> <p>Gelet hierop en ook gelet op de bereikbaarheid van het Westeinde voor calamiteitenverkeer, zullen wij vooralsnog geen fysieke afsluiting van het Westeinde realiseren. Wel zullen wij met bebording duidelijk maken dat automobilisten uit het project Westeinde 81 de route linksaf naar De Groendijck moeten volgen. Zoals aangegeven verwachten wij dat hiermee de meeste bewoners/bezoekers via de korte en meer comfortabele route van en naar De Groendijck zullen rijden.</p>
4.	Fam. 4, Westeinde X, Driebruggen (ingekomen 27-10-2022)	
	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente
A.	Indieners zienswijzen kunnen instemmen met de bouw van nieuwe woningen.	Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.
B.	Aandacht wordt gevraagd voor het aantal verkeersbewegingen dat het plan genereert richting het oosten. Indieners zienswijzen zien hiervoor graag een oplossing, eventueel door afsluiting van de weg met een paaltje, zodat langzaam verkeer wel deze weg kan blijven gebruiken.	De afstand via deze westelijke route naar De Groendijck bedraagt circa 125 meter waarvan circa 90 meter over het Westeinde. De route naar De Groendijck via het oostelijke deel van het Westeinde bedraagt bijna 300 meter. Om op hetzelfde oostelijke punt aan De Groendijck te komen zal een automobilist circa 150 meter moeten omrijden. Omdat de westelijke route echter overzichtelijk is en voldoende uitwijkmogelijkheden heeft op gemeentelijk grondgebied (om de circa 25 meter), verwachten wij dat dat er relatief weinig autobewegingen de oostelijke route via het Westeinde zullen kiezen.

		Gelet hierop en ook gelet op de bereikbaarheid van het Westeinde voor calamiteitenverkeer, zullen wij vooralsnog geen fysieke afsluiting van het Westeinde realiseren. Wel zullen wij met bebording duidelijk maken dat automobilisten uit het project Westeinde 81 de route linksaf naar De Groendijck moeten volgen. Zoals aangegeven verwachten wij dat hiermee de meeste bewoners/bezoekers via de korte en meer comfortabele route van en naar De Groendijck zullen rijden.
--	--	--

2.2 Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Aanvulling van H5 met een toelichting over de ontwikkeling in relatie tot het naastgelegen agrarisch bedrijf.

3. Ambtshalve wijziging

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen noodzakelijk.