

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp Bestemmingsplan / ontwerp besluit Hogere Grenswaarde / ontwerp Omgevingsvergunning “Hoge Rijndijk 48a-h”.

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan “Hoge Rijndijk 48 a-h” is met ingang van 21 juli 2020 zes weken lang te bekijken geweest (tot en met 31 augustus). In overleg met de gemeente is besloten om de inzage termijn uiteindelijk met een week te verlengen tot en met 7 september 2020. Zowel via de website www.ruimtelijkeplannen.nl als in het gemeentehuis heeft men de mogelijkheid gehad om het plan te raadplegen. Gedurende deze periode van zeven weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Vanwege verschillende vragen bij omwonenden, heeft op verzoek van de gemeente Zoeterwoude op donderdag 27 augustus 2020 in het buurtcentrum “de Eendenkooi” een extra informatiebijeenkomst plaatsgevonden om het een en ander aan de omwonenden en belanghebbenden mondeling toe te lichten. Op woensdag 2 september zijn door de gemeente Zoeterwoude hiervan notulen aan aanwezigen rondgestuurd.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van zeven weken zijn diverse zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden en ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de ingediende zienswijzen geanonimiseerd en samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Deze beantwoording eindigt met een conclusie, waarin inzichtelijk is gemaakt in hoeverre datgene wat naar voren is gebracht, aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp daarvan.

2. Zienswijzen

	Wie	Samenvatting	Beantwoording gemeente / conclusies
1	Indiener 1	1. Indiener 1 signaleert twee hoogspanning kabelverbindingen van elk 50 kV met ligging deels binnen/vlakbij het plangebied. Indiener verzoekt om het ontwerp aan te passen waarmee een beschermingszone en dubbelbestemming met gebruiksbeperkingen aan de grond wordt gesteld.	1. Uit het voortraject met de Klic-melding is niet naar voren gekomen dat er twee hoogspanningskabels bij het plangebied liggen. Momenteel is Rijzo Vastgoed met Nuts-bedrijf in gesprek over een praktische oplossing om de twee 50 Kv kabelverbindingen veilig te stellen en te beschermen tijdens de bouw.
2	Indiener 2	1. Verzoek namens indiener om grondmonsters te nemen onder het bestaande kantoorgebouw. 2. Verzoek namens indiener aan de gemeente om aan de aannemer een bouwkundige opname (0-meting) en trillingsmetingen aan bestaande gebouwen binnen het risicogebied als voorwaarde op te leggen.	1. Tijdens het verkennend bodemonderzoek (Koenders en Partners; kenmerk 180395; 15 november 2018) is het gehele plangebied onderzocht volgens de NEN5740, de Nederlandse norm voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Het aantal uitgevoerde boringen en peilbuizen voldoen aan deze norm. Ook zijn de uitgevoerde boringen en peilbuizen volgens deze norm voldoende verdeeld over de onderzoekslocatie. Na het aantreffen van asbest en puin in de ondergrond is een aanvullend onderzoek naar asbest uitgevoerd (Adverbo; kenmerk 20.10.1931.1474; 22 april 2020). Bij beide onderzoeken zijn geen sterke verontreinigingen in de bodem vastgesteld. Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen aanleiding is om verontreinigingen te verwachten onder de bebouwing. Een bodemonderzoek is altijd een steekproef. Een aanvullend onderzoek ter plaatse van de bebouwing is niet nodig om de volgende redenen: • De bodem ter plaatse van de bebouwing is niet verdacht op bodemverontreiniging; • In de bodem op het overige deel van de ontwikkelingslocatie zijn geen sterke verontreinigingen aangetroffen; • De boringen en peilbuizen zijn voldoende verdeeld over de ontwikkelingslocatie. 2. Tijdens de informatiebijeenkomst op 27 augustus 2020 is door zowel ontwikkelaar Rijzo Vastgoed als aannemer Niersman aangegeven dat er geen aanleiding is om extra aanvullende maatregelen te nemen vanwege risico op schade bij omliggende woningen door bouw- of sloopwerkzaamheden. Echter heeft Rijzo Vastgoed besloten om uit voorzorg toch de omliggende woningen (Hoge Rijndijk 48, en Johan Frisostraat nr. 2 t/m 16, Hoge Rijndijk 155 t/m 163) voorafgaand aan de sloop- en bouwactiviteiten bouwkundig op te nemen door een erkend en gecertificeerd expertisebureau.

		3. Indiener verzoekt om niet te heien met prefab heipalen, maar de fundering te realiseren met boorpalen in verband met de aanwezigheid van ongefundeerde huizen aan de Hoge Rijndijk 157-163. 4. Indiener maakt zich zorgen om goede beheersmaatregelen van geluid, stof en gevaarlijke stoffen zoals asbest tijdens de sloop van het bestaande kantoorpand. 5. Op aangeven van de indiener zou men graag zien dat de picknicktafel verdwijnt en daarvoor in de plaats extra groen of parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De uitwisseling van grond ter hoogte van Johan Frisostraat 10 voor extra parkeerplaatsen zou dan ook achterwege gelaten kunnen worden.	Ook zullen er tijdens trillingsgevoelige werkzaamheden metingen worden uitgevoerd met voorafgaand een 0-meting. De gemeente neemt dit op onder het kopje mededelingen in de omgevingsvergunning. Het kan niet als harde voorwaarde worden opgenomen in de vergunning omdat privaat- en bestuursrecht gescheiden moeten blijven. Wel wordt de nulmeting en het trillingsonderzoek opgenomen in de sloopmelding en het bouwveiligheidsplan. 3. Zoals ook tijdens de informatiebijeenkomsten van 15 juni 2017, 25 november 2019 en 27 augustus 2020 aangegeven is door ontwikkelaar Rijzo, zal het heiwerk uitgevoerd worden met een trillingsarm heisysteem. Dit is ook opgenomen in de vergunningsaanvraag met stukken van constructeur Bogaards die momenteel uitgaan van boorpalen. 4. Er is in dit stadium van het vergunningtraject nog geen sloopbedrijf gecontracteerd. Te allen tijde zal door de opdrachtgever een bedrijf gecontracteerd worden dat zich aan de Nederlandse bouw wet- en regelgeving moet houden en de juiste certificeringen heeft. Van het bestaande pand is een asbestinventarisatie opgesteld. Samen met dit rapport en het sloopveiligheidsplan zal de sloop gemeld worden bij de Omgevingsdienst die het sloopveiligheidsplan voor de gemeente zal beoordelen. Zoals ook tijdens de informatiebijeenkomst op 27 augustus 2020 door de gemeente aangegeven: voorafgaand aan de werkzaamheden (sloop en bouw) stelt de gemeente een toezichthouder aan. Omwonenden ontvangen contactgegevens van de toezichthouder. De sloop en de daarbij behorende sloopmelding staan los van het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning en het vaststellen van een bestemmingsplan. 5. De toekomstige bewoners hebben conform het Bouwbesluit recht op buitenruimte om te kunnen ontspannen / recreëren. Dit is een eis vanuit het bouwbesluit, dit staat in afdeling 4.6 artikel 4.34. Echter staat in afdeling 1.1 artikel 1.3 de gelijkwaardigheidsbepaling. Op basis van dit laatste artikel kan een buitenruimte op deze manier, in de vorm van een picknicktafel, worden gerealiseerd. De picknicktafel is daarmee niet vergunningsplichtig maar wordt wel benoemd in de vergunning.
3	Indiener 3	Indiener drie heeft namens meerdere omwonenden zienswijzen en vragen ingediend. Deze hebben betrekking op het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning, de kapvergunning en de sloop van het pand. Om verwarring te voorkomen zijn deze zienswijzen en vragen volledig uitgeschreven in deze nota. 1.1 Waarom stelt de gemeente Zoeterwoude geen voorwaarden in de omgevingsvergunning met de verplichting tot het uitvoeren van een, door bewoners aangewezen maar vrijwillige, schouw / 0-meting voor de	1.1 Als reactie verwijzen wij naar het antwoord bij punt 2 van Indiener 2.

	aangrenzende bebouwing? 1.2 Waarom worden er geen voorwaarden verbonden <u>tijdens de bouw</u> ten behoeve van trillingsmetingen. Juist na de eerdere ervaringen aan de Hoge Rijndijk (bouw aquamarijn etc.)? 1.3 Wie is gemachtigd tijdens de bouw en bevoegd om werkzaamheden stil te leggen? Bij welke omstandigheden kan de bouw stil gelegd worden en wie is de contactpersoon? 1.4 Hoe denkt de gemeente te gaan handhaven wanneer de ‘last onder dwangsom’ niet het gewenste effect heeft (stoppen bouw, uitwerken scenario, super spoedeisende bestuursdwang, 5:31 AwB)? 2.1 Welke afspraken zijn er gemaakt over het slopen? En waarom is dit niet duidelijker opgenomen in de vergunning? 2.2 Onder welke wetgeving vallen sloopwerkzaamheden? 2.3 Welk bedrijf gaat dit uitvoeren? 2.4 Wie is bevoegd om het slopen te stoppen? En wat gebeurt er wanneer er niet wordt gestopt bij ‘een last onder dwangsom’ (super spoedeisende bestuursdwang, 5:31 AwB)? 2.5 Hoe hebben omwonenden invloed op het veiligheidsplan? (bijv. de inrichting en indeling van de bouwplaats gezien de parkeerdruk tijdens de bouw)?	1.2 Als reactie verwijzen wij naar het antwoord bij punt 2 van Indiener 2. 1.3 De gemeente kan werkzaamheden stil leggen als er in afwijking van de vergunning of het veiligheidsplan gebouwd wordt. In de praktijk mag de toezichthouder de bouw stilleggen als daar voldoende aanleiding voor is. De toezichthouder overlegt hier zo snel mogelijk over met de portefeuillehouder. In principe kan de bouw stilgelegd worden als de bouwer niet voldoet aan de regels (de wet, de vergunning e.d.). De gemeente moet daarbij natuurlijk altijd letten op de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Voorafgaand aan zowel de sloop als de bouw worden contactpersonen bekend gemaakt van de sloper, de aannemer en de toezichthouder van de gemeente. 1.4 Als een last onder dwangsom niet het gewenste effect heeft kan de gemeente kiezen voor een hogere dwangsom of voor een last onder bestuursdwang. Bij spoedeisende bestuursdwang wordt de bouw direct stilgelegd. 2.1 Als reactie verwijzen wij naar het antwoord bij punt 4 van Indiener 2. Vier weken voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden wordt schriftelijk een sloopmelding bij de Omgevingsdienst (die gemachtigd is namens gemeente) ingediend. De sloop en de daarbij behorende sloopmelding staan los van het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning en het vaststellen van een bestemmingsplan. 2.2 Sloopwerkzaamheden moeten uitgevoerd worden volgens de regelgeving en voorschriften vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. 2.3 Als reactie verwijzen wij naar het antwoord bij punt 4 van Indiener 2 2.4 Als reactie verwijzen wij naar het antwoord bij punt 1.3 en 1.4 van Indiener 3. 2.5 In het Bouwbesluit 2012 Hoofdstuk 8 artikel 8.7 staat waaraan een veiligheidsplan moet voldoen en waarop dit wordt beoordeeld. Dit veiligheidsplan wordt door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst en gemeente) beoordeeld en vrijgegeven indien akkoord. Omwonenden hebben hier geen invloed op.
--	--	--

		3.1 Welke afspraken zijn gemaakt over de uitwisseling van grond? Welke voorwaarden zijn hieraan gesteld? En waar is dit in vastgelegd? 3.2 Om hoeveel vierkante meter gaat deze uitwisseling van grond? En wie heeft hier baat bij? 3.3 Waarom wordt er niet voor gekozen voor een officiële aan- en verkoop van grond zodat er voor iedereen duidelijk is wat er exact wordt ‘geruild’? 4.1 Waarom zijn de omwonende niet goed door de gemeente geïnformeerd over de kapvergunning voor de kap van 4 bomen, ondanks een ingediend WOB verzoek? 4.2 Waarom wordt de kapvergunning niet in de gehele procedure van de nieuwbouw geïntegreerd? 4.3 Waarom kiest de gemeente voor kap en niet voor duurzaam behoudt van de genoemde bomen 5, 12, 13 en 15? 4.4 Is er een ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangaande de vleermuispopulatie?	3.1 Dit is een onderlinge afspraak tussen de gemeente en ontwikkelaar Rijzo Vastgoed bedoeld om binnen het plangebied het gewenste aantal parkeerplaatsen mogelijk te maken. Dit is destijds op verzoek geweest van omwonenden en belanghebbenden om de achterliggende woonwijk te ontlasten van parkeerdruk. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. 3.2 Het gaat om 44m² gemeentelijke grond die wordt uitgewisseld met 43m² grond van eigenaar Rijzo Vastgoed. Door de uitwisseling is het mogelijk om de gewenste extra parkeerplaatsen te realiseren die de gemeente en omwonenden verlangen. Hiermee kunnen de bewoners hun auto op een goede manier parkeren. 3.3 Deze aan- en verkoop van grond is officieel vastgelegd en is niet relevant voor de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanprocedure. In de anterieure overeenkomst is schriftelijk vastgelegd welke grond tussen de gemeente Zoeterwoude en Rijzo Vastgoed wordt uitgewisseld met gesloten beurs. Rijzo Vastgoed zal de uitwisseling van grond kadastraal vastleggen. 4.1 Deze vergunning is gepubliceerd op de manier zoals de wet het voorschrijft. Deze procedure is niet van invloed op de procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. 4.2 Omdat er geen sprake is van onlosmakelijke (met elkaar verbonden) activiteiten. Indiener heeft ook bezwaar ingediend tegen de kapvergunning. De beoordeling hiervan wordt apart behandeld. Er is geen reden om aan te nemen dat dit van invloed is op het vaststellen van het bestemmingsplan en / of het verlenen van de omgevingsvergunning. 4.3 Het antwoord op deze vraag wordt beantwoord in de beantwoording op het bezwaar. 4.4 De invloed van de gehele ontwikkeling, dus ook de kap van 4 bomen, op het foerageergebied van vleermuizen is, in het kader van de bestemmingsplanprocedure, aanvullend onderzocht (Dresme & Van der Valk kenmerk: nader vleesmuisonderzoek; 26 november 2019). Het foerageergebied is een gebied waarin dieren voedsel zoeken. Conclusie van dit onderzoek is dat met de voorgenomen kap van de bomen negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen kunnen worden uitgesloten omdat: • Er voldoende bomen overblijven; • Het foerageergebied geen essentieel (belangrijk) foerageergebied is en daarmee geen beschermde status heeft in het kader van de Wet
--	--	---	--

			natuurbescherming. Het kappen van de bomen past dus binnen de regels van de Wet natuurbescherming.
		5.1 Waarom is besloten om parkeerplaatsen boven de norm aan te leggen.	5.1 Als reactie verwijzen wij naar de antwoorden bij punt 3.1, 3.2 en 3.3 van indiener 3
		6.1 Waarom is er geen uitwerking van de “openbare ruimte” als bijlage B, bijgevoegd, verplichting bouwbesluit?	6.1 Omdat dit onderdeel vergunningsvrij is. Het is een eis vanuit het bouwbesluit, dit staat in afdeling 4.6 artikel 4.34. Echter staat in afdeling 1.1 artikel 1.3 de gelijkwaardigheidsbepaling. Op basis van dit laatste artikel kan een buitenruimte op deze manier, in de vorm van een picknicktafel, worden gerealiseerd. De gemeente ziet een picknicktafel als gelijkwaardige buitenruimte. De picknicktafel is niet vergunningsplichtig maar wordt wel benoemd in de vergunning.
		6.2 Waarom bij bijvoorbeeld, de uitrit wel A en C en B geen uitwerking, ook gezien de beladenheid?	6.2 Als reactie verwijzen wij naar het antwoord bij punt 6.1 van Indiener 3
		6.3 Waarom wordt er gekozen voor een picknickplek, waarbij er in het verleden veel jeugdoverlast?	6.3 De picknickplek is bedoeld voor de bewoners van de nieuwe appartementen en bevindt zich op privaat terrein. Omdat deze zich op privaatterrein bevindt verwachten wij hier geen overlast van. Dit ook omdat het terrein enkel via de Hoge Rijndijk zijde bereikbaar is en de huidige doorgang vanaf de J. Frisostraat wordt afgesloten. Ook komt er een erfafscheiding om het geheel heen te staan. Mocht er overlast zijn dan zullen nieuwe bewoners hier ook overlast van ondervinden en hier tegen handelen.
		6.4 Waarom wordt er niet voor gekozen de parkeerplekken anders in te delen waardoor er extra ruimte aan de andere zijde ontstaat mbt aanleg picknickplaats?	6.4 Wat momenteel vast staat is de positie van de inrit, het creëren van een buitenruimte en het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Voor de definitieve keuze van inrichting van het plangebied heeft ontwikkelaar Rijzo vastgoed vanaf het begin aangegeven dat zij hier de omwonenden en de toekomstige bewoners bij willen betrekken. Er volgt op een later moment een aantal voorstellen met daarin keuze mogelijkheden voor bijvoorbeeld beplanting, verlichting, kleur straatstenen, etc.
		6.5 Waarom wordt er geen andere invulling gegeven aan de openbare ruimte, waar de beoogde groep bewoners (waarschijnlijk ouderen of zorg bewoners) meer profijt van hebben zoals een moestuin? Rijzo	6.5 Als reactie verwijzen wij naar het antwoord bij punt 6.4 van Indiener 3
		7.1 Is er aanleiding geweest voor de gemeente om onderzoek te doen naar de eigenaar en ontwikkelaar Rijzo, op enig moment in het proces?	7.1 Nee hier is geen aanleiding toe geweest.

		7.2 Is er gezien het onderzoek gedaan door bewoners op dit moment aanleiding om nader onderzoek te doen (middels Bibob) naar Rijzo vastgoed (voor verlening van de omgevingsvergunning)?	7.2 Een vastgoedtransactie kan worden getoetst in het kader van de Bibob wanneer deze € 500.000 overschrijden, direct bij de onderhandelingen wordt hiervan melding gemaakt. Aanvragen Omgevingsrecht kunnen getoetst worden in het kader van de Bibob alleen voor bepaalde categorieën (autohandel, wellness, horeca, smart-growshops, speelautomatenhallen, seksinrichtingen, wisselkantoren, belwinkels en zonnestudio's). Een onderzoek naar de ontwikkelaar op grond van de beleidsregels Bibob (Besluit bevordering integriteitsbeoordelingen) is niet gestart op grond van de Beleidsregels Bibob Zoeterwoude 2012.
--	--	---	---