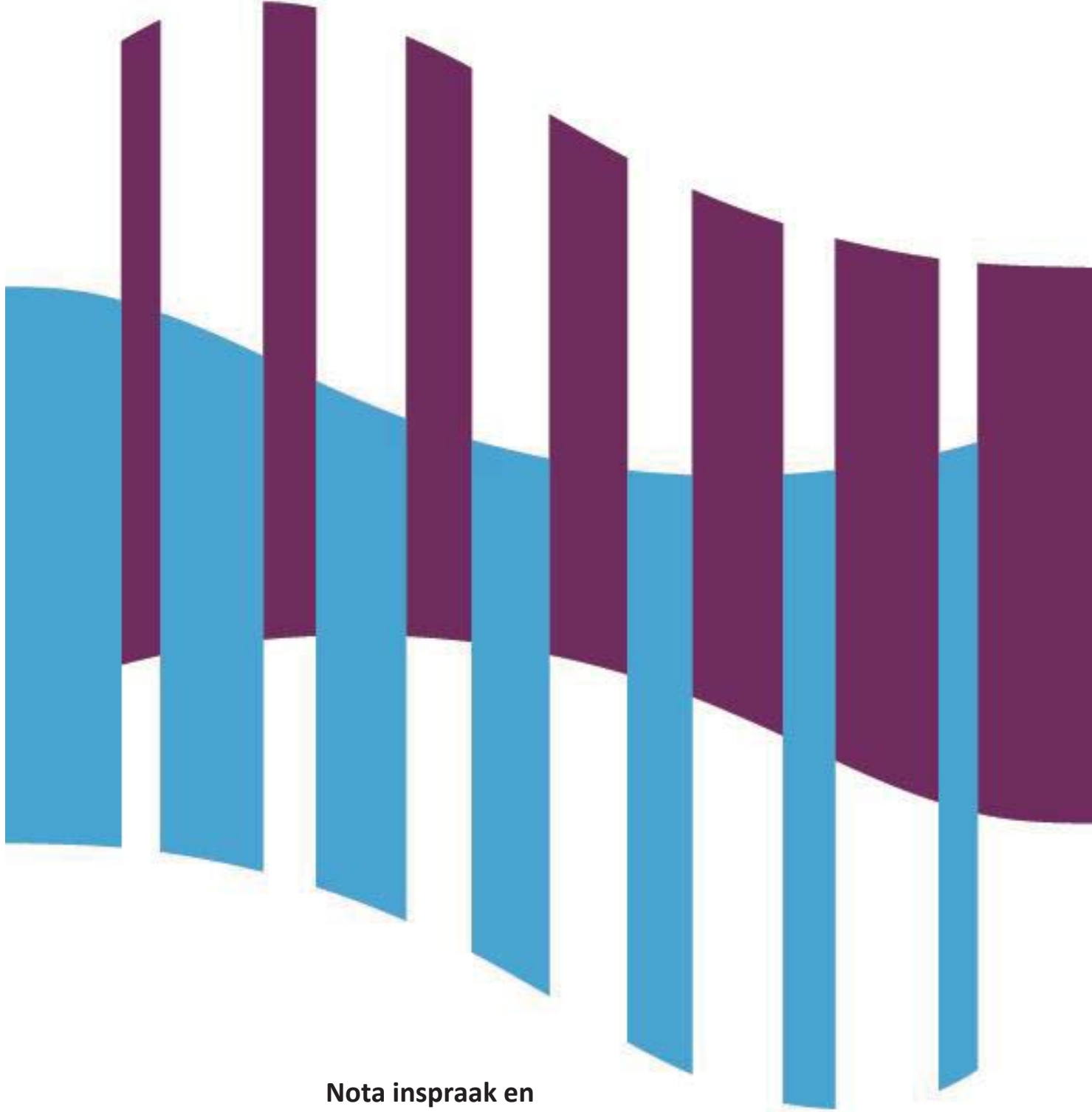


An abstract graphic consisting of a series of vertical, wavy bars in blue and purple. The bars are arranged in a row, with the blue bars in the foreground and the purple bars slightly behind them. The bars have a wavy, undulating top and bottom edge, giving them a fluid, organic appearance. The background is a solid light gray.

**Nota inspraak en
vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

**bestemmingsplan
'Tussen Hoeksedijk 92-96 in Maasdam'**

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. INSPRAAKREACTIES.....	4
3. VOOROVERLEGREACTIES	8
4. VERSLAG HOORZITTING D.D. 29/08/2013.....	BIJLAGE 1

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Tussen Hoeksedijk 92-96 in Maasdam' heeft van 1 juli 2013 tot en met 12 augustus 2013 voor de inspraak ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 zijn de ontvangen reacties samengevat en beoordeeld. Op 29 augustus 2013 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage 1 bij deze nota gevoegd.

2. INSPRAAKREACTIES

I/1	
Van	
Familie [REDACTED] Hoeksedijk 92 in Maasdam	
Inhoud reactie	
1) <u>Waardevermindering van de woning door minder vrijheid:</u> De [REDACTED] geeft aan dat de vrijheid één van de redenen is geweest om het perceel aan de Hoeksedijk 92 te kopen. Deze vrijheid zou worden verstoord door de komst van de woning op het naastgelegen perceel. De komst van deze woning gaat ten koste van de privacy. Tijdens de hoorzitting heeft de [REDACTED] benadrukt dat de rust en de vrijheid voor hen de belangrijkste argumenten waren om deze woning aan te kopen. [REDACTED] werkt 's nachts en moet dan ook overdag slapen. Met hun eigen bouwplan hebben zij hiermee rekening gehouden door de slaapkamer op de begane grond te situeren, aan de zijde van het perceel waarvoor nu de bestemmingsplanwijziging is aangevraagd ('de moestuin'). 2) <u>Parkeren langs de dijk:</u> In het voorontwerpbestemmingsplan is de conclusie getrokken dat de verkeersveiligheid niet wordt belemmerd door de komst van één nieuwbouwwoning. De [REDACTED] spreekt dit tegen omdat er naar hun mening geen ruimte is om op eigen terrein twee auto's te parkeren. De auto's zullen daarom geparkeerd moeten op de dijk wat de verkeersveiligheid volgens de [REDACTED] niet ten goede komt. 3) <u>Verstreckte informatie vóór aanschaf woning:</u> De [REDACTED] heeft ook overwogen om het stuk grond naast hun woning aan te kopen. Zij hebben bij de gemeente geïnformeerd wat er op dit stukje grond is toegestaan. Zij hebben toen te horen gekregen dat er op deze grond geen paard mocht staan en zelfs geen vijver mocht worden aangelegd. De [REDACTED] heeft daarom afgezien van aankoop omdat het geen toegevoegde waarde had en er op deze grond ook niets gedaan zou kunnen worden wat aan hen overlast zou bezorgen. Zij vinden het vreemd dat er nu wel een woning gebouwd zou mogen worden. 4) <u>Sloot dempen:</u> In het voorontwerpbestemmingsplan staat dat er geen sloot gedempt wordt. Dit staat haaks op hetgeen de [REDACTED] aan de [REDACTED] zou hebben verteld. Ook zouden er plannen zijn voor het stuk grond achter de sloot. De [REDACTED] vraagt zich af wat voor verrassingen zij nog meer kunnen verwachten. 5) <u>Bouwvergunning:</u> De [REDACTED] vraagt zich af wat het (eventueel) uiteindelijk verlenen van de vergunning voor het bouwen van de woning voor gevolgen heeft voor bijvoorbeeld de grond achter het perceel van de [REDACTED] (Hoeksedijk 88). Is daar dan ook meer toegestaan dan nu het geval is?	

Beoordeling

- 1) Wij begrijpen dat het voor de [redacted] wrang is dat zij de woning hebben gekocht in de veronderstelling dat de grond naast hun woning alleen agrarisch mag worden gebruikt. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is dit inderdaad het geval, dit is ook de informatie welke is gevraagd door de [redacted] en door de gemeente is verstrekt. Dit betekent echter niet, dat deze bestemming niet kan worden veranderd. De [redacted] heeft middels een principeverzoek geïnformeerd of deze bestemming kan worden veranderd om de bouw van een woning mogelijk te maken. Omdat het bouwen van een woning op deze locatie past binnen het ruimtelijk beleid, en dan met name de door de Provincie vastgestelde bebouwingscontour, heeft het college van burgemeester en wethouders de intentie uitgesproken om een procedure op te starten teneinde het bestemmingsplan te herzien. Hiervoor heeft de [redacted] een bestemmingsplan laten opstellen, wat nu als voorontwerp ter inzage heeft gelegen.

De mogelijkheden tot schadevergoeding bij een eventuele waardevermindering van de woning (planschade) zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.1. Een aanvraag hiertoe kan worden ingediend bij de gemeente. Een dergelijke aanvraag zal worden afgehandeld volgens onze gemeentelijke planschadeverordening ('Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Binnenmaas 2008'). Dit houdt in dat de gemeente een extern deskundige inschakelt om hierin te adviseren. Bij het beoordelen van een dergelijk verzoek wordt er een vergelijking gemaakt tussen het huidig planologisch regime (in dit geval het vigerend bestemmingsplan) en de nieuwe planologische situatie (in dit geval het bestemmingsplan 'Tussen Hoeksedijk 92-96 in Maasdam'). Hierbij geldt een drempel van 2% eigen risico. Als inderdaad blijkt dat er sprake is van planschade (waardevermindering van de woning) welke redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager dient te blijven, kan een tegemoetkoming in (plan)schade worden toegekend.

- 2) In het voorontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van parkeren inderdaad gesteld dat op het perceel voldoende ruimte is voor parkeergelegenheid. Hiermee is bedoeld dat parkeren in theorie op eigen terrein kan plaatsvinden. Of dit ook daadwerkelijk zal gebeuren kunnen wij niet afdwingen via een bestemmingsplan. Bovendien is het ook niet verboden om op de Hoeksedijk te parkeren. Dit gebeurt ook op meerdere plaatsen, er zijn meerdere woningen waar de auto's niet op eigen terrein worden geparkeerd.
- 3) In het vigerend bestemmingsplan heeft het nu in het geding zijnde perceel grond een agrarische bestemming. Het klopt dat deze grond alleen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering mag worden gebruikt. Het gebruik van deze grond voor (en door) burgerdoeleinden – hetzij gebruiken als tuin, voor het hobbymatig houden van paarden, enzovoort – is op gronden met deze agrarische bestemming niet toegestaan. Dit is ook de informatie welke wij hebben verstrekt toen mensen bij ons hebben geïnformeerd naar het toegestane gebruik van de grond, ten tijde dat dit te koop stond.

Dit betekent echter niet dat deze bestemming niet kan worden gewijzigd. De ruimtelijke wetgeving ('Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' en 'Wet ruimtelijke ordening') geven hiervoor verschillende procedures.



Eén van deze procedures is het partieel herzien van het bestemmingsplan als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. [REDACTED] heeft bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek ingediend om deze procedure op te starten. Omdat dit verzoek past binnen het ruimtelijk beleid, heeft het college de bereidheid uitgesproken deze procedure op te starten. Als onderdeel van deze procedure heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is gelegenheid geboden tot het indienen van een inspraakreactie. Deze inspraakreacties betreft het college bij hun besluitvorming.

- 4) Het dempen van de sloot maakt geen onderdeel uit van nu voorliggend (voorontwerp)bestemmingsplan. Hierover is tijdens de hoorzitting ook gesproken. De [REDACTED] heeft aangegeven niet in het bezit te zijn van achterliggende gronden en hier dan ook vooralsnog geen plannen mee te hebben. Hierover willen wij als gemeente wel meegeven, dat als deze plannen er in de toekomst wel komen, wij het belangrijk vinden dat deze ook worden gedeeld met de burens en eventueel andere omwonenden. Als dit plannen zijn welke niet passen binnen het bestemmingsplan, zal op dat moment opnieuw moeten worden bekeken of het college bereid is een planologische procedure op te starten, en zo ja, zal tijdens desbetreffende procedure opnieuw ruimte zijn voor een belangenafweging.
- 5) Dit is tijdens de hoorzitting ook aan de orde geweest. De wethouder heeft aangegeven dat gelijke gevallen een gelijke behandeling krijgen. In geval van de grond achter de woning van de [REDACTED] (in tweedelijns) is er echter geen sprake van een vergelijkbare situatie met het perceel (in eerstelijns) waarvoor nu de bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd.

Aanpassing van het plan

De inspraakreactie van de [REDACTED] geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

I/2	
Van	
[REDACTED], Hoeksedijk 103 in Maasdam	
Inhoud reactie	
De [REDACTED] is van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan alleen uitgaat van positieve bevindingen en niet van negatieve bevindingen, die naar zijn mening wel degelijk aanwezig zijn. Hij heeft dit toegelicht tijdens de hoorzitting. De [REDACTED] betreurt dat deze kavel – welke inmiddels ruim 50 jaar braak ligt – nu bebouwd gaat worden. Dit gaat ten koste van de openheid, zijn uitzicht en de ochtendzon.	
Beoordeling	
In een (voorontwerp)bestemmingsplan wordt onderbouwt waarom een bepaald (bouw)plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten - zoals rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, milieu, enzovoort - wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling beschreven. In een bestemmingsplan wordt niet beschreven wat voor invloed een bepaalde ontwikkeling heeft op bijvoorbeeld uitzicht en beleving van omwonenden. Dit zijn zaken welke onderdeel uitmaken van de belangenafweging die het college (en daarna de gemeenteraad) moet maken als onderdeel van de procedure.	
Op grond van zowel provinciaal als gemeentelijk beleid is het uitgangspunt om verstedelijking in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Om dit te bewerkstelligen heeft de provincie bebouwingscontouren vastgesteld. De Hoeksedijk ligt binnen deze bebouwingscontour, wat inhoudt dat het bouwen van een woning binnen deze bebouwingslint past binnen het provinciaal beleid. Ons college heeft in haar afweging mee laten wegen dat op dit perceel in het verleden een woning heeft gestaan.	
Vermindering van uitzicht en bezonning zijn aspecten welke wordt meegewogen bij het beoordelen of er sprake is van planschade. Bij het beoordelen van een dergelijk verzoek wordt er een vergelijking gemaakt tussen het huidige planologisch regime (in dit geval het vigerend bestemmingsplan) en de nieuwe planologische situatie (in dit geval het bestemmingsplan 'Tussen Hoeksedijk 92-96 in Maasdam'). Hierbij geldt een drempel van 2% eigen risico. De mogelijkheden tot schadevergoeding bij een eventuele waardevermindering van de woning (planschade) zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.1. Een aanvraag hiertoe kan worden ingediend bij de gemeente. Een dergelijke aanvraag zal worden afgehandeld volgens onze gemeentelijke planschadeverordening ('Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Binnenmaas 2008'). Dit houdt in dat de gemeente een extern deskundige inschakelt om hierin te adviseren. Als inderdaad blijkt dat er sprake is van planschade (waardevermindering van de woning) welke redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager dient te blijven, kan een tegemoetkoming in (plan)schade worden toegekend. Zoals tijdens de hoorzitting ook aangegeven, zal de gemeente eventuele planschade middels een overeenkomst afwentelen op [REDACTED]	
Aanpassing van het plan	
De inspraakreactie van de [REDACTED] geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.	

3. VOOROVERLEGREACTIES

V/1
Van
Waterschap Hollandse Delta
Handelsweg 100
2988 CD Ridderkerk
Inhoud reactie
Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwaliteit en waterkwantiteit. Wel moet er te zijner tijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Waterschap omdat er wordt gebouwd binnen een regionale waterkering. Met betrekking tot de waterhuishouding adviseert het Waterschap het schone hemelwater af te koppelen.
Beoordeling
N.v.t.
Aanpassing van het plan
N.v.t.

V/2
Van
N.V. Nederlandse Gasunie
Coenecoop 7
2740 AK Waddinxveen
Inhoud reactie
De dichtst bij gelegen leiding heeft geen invloed op de planontwikkeling. De Gasunie heeft dan ook geen belangen bij dit (voorontwerp)bestemmingsplan.
Beoordeling
N.v.t.
Aanpassing van het plan
N.v.t.

V/3
Van
Kamer van Koophandel
Blaak 40
3000 AL Rotterdam
Inhoud reactie
Geen opmerkingen.
Beoordeling
N.v.t.
Aanpassing van het plan
N.v.t.

V/4
Van
Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid
Postbus 365
3300 AJ Dordrecht
Inhoud reactie
Met betrekking tot dit plan is er geen sprake van relevante externe veiligheidsaspecten.
Beoordeling
N.v.t.
Aanpassing van het plan
N.v.t.

BIJLAGE 1**BEKNOPT VERSLAG**

van de hoorzitting gehouden in verband met ingebrachte inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92-96 in Maasdam'

Datum: 29 augustus 2019
Aanwezig: De [redacted] Hoeksedijk 92 in Maasdam (inspraakreactie)
De [redacted] (initiatiefnemer)
De [redacted] Hoeksedijk 103 in Maasdam (inspraakreactie)
Wethouder H.C.J. van Etten
Mevrouw K. van Gammeren (verslag)

De wethouder heet de aanwezigen welkom en licht het doel van de hoorzitting toe. Deze hoorzitting dient als hoor en wederhoor in verband met de ingediende inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92-96 in Maasdam'. Tijdens deze hoorzitting wordt aan alle aanwezigen gelegenheid geboden om een mondelinge toelichting te geven. Van deze hoorzitting wordt een verslag gemaakt wat naar alle aanwezigen wordt toegezonden. De inspraakreacties en het besprokene tijdens deze hoorzitting worden door het college van burgemeester en wethouders meegewogen in hun besluitvorming inzake dit (voorontwerp)bestemmingsplan. De wethouder legt de verdere procedure uit.

De [redacted] krijgt als eerste het woord. Het is hem opgevallen dat in het rapport van SAB (het voorontwerpbestemmingsplan) alleen positief wordt gesproken en geen rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld de gevolgen voor omwonenden. De [redacted] citeert de laatste alinea van pagina 10 van het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin staat onder andere dat de nieuwbouw van de woning geen belemmering vormt voor de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard en dat met de nieuwbouw de kwaliteit van de bestaande woonlint aan de Hoeksedijk wordt versterkt. De [redacted] ziet dit niet zo. Hij is van mening dat de Hoeksedijk een woonlint met onderbrekingen is, met zicht op de achtergelegen polder. Op pagina 14 van het voorontwerpbestemmingsplan wordt de openheid van het landschap ook als één van de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard en de open polders in het Nationaal Landschap als één van de thema's in de Structuurvisie Binnenmaas genoemd. [redacted] betreurt dat deze kavel – welke inmiddels ruim 50 jaar braak ligt – nu bebouwd zou gaan worden. Dit gaat ten koste van de openheid en het uitzicht vanaf zijn perceel en de ochtendzon. De foto op pagina 5 van het voorontwerpbestemmingsplan geeft zijn huidige uitzicht goed weer. Verder verwijst de [redacted] naar paragraaf 3.6, waarin staat dat parkeren kan worden opgelost op eigen terrein. Hij vraagt zich af of dit al verder is uitgewerkt.

De [redacted] antwoordt hierop dat er voor het parkeren verschillende mogelijkheden zijn maar dat zij hierin nog geen keuze hebben gemaakt. De wethouder ligt ook toe dat er in het (voorontwerp)bestemmingsplan alleen staat dat parkeren op eigen terrein *kan*, hiermee kan niet worden verplicht dat het parkeren ook daadwerkelijk op eigen terrein plaatsvindt. Op de Hoeksedijk geldt immers geen parkeerverbod en het staat mensen dan ook vrij om op de dijk te parkeren.

De [redacted] informeert of het de bedoeling is dat er geparkeerd gaat worden achter de woning, op het perceel achter de sloot. De [redacted] geeft aan dat deze gronden niet in hun eigendom zijn en dat deze ook geen onderdeel uitmaken van het plangebied waarvoor nu de bestemmingsplanprocedure is opgestart. De [redacted] geeft aan dat dit voor hen wel veel onzekerheid is. Zij hebben deze woning juist gekocht voor de vrijheid en zitten niet te wachten op verkeersbewegingen aan de achterzijde van hun perceel.

De [redacted] stelt ook dat als dit bouwplan wordt toegestaan, er mogelijk meer initiatieven in de directe omgeving zullen volgen. Hij noemt hier als voorbeeld de [redacted] (Hoeksedijk 88), die dan wellicht ook gaan aanvragen om op het perceel achter hun huidige woning een nieuwe woning te mogen bouwen. De wethouder reageert hier op dat vergelijkbare situaties ook vergelijkbaar behandeld zullen worden. In geval van het genoemde voorbeeld is er echter geen sprake van een vergelijkbaar geval. Bij het nu voorliggend bestemmingsplan gaat het om de bouw van de woning tussen bestaande lintbebouwing, bij het genoemde voorbeeld gaat het om tweedelijnsbebouwing achter de lintbebouwing.

[redacted] geeft aan dat zij deze woning bewust hebben gekocht vanwege de rust en het vrije uitzicht. [redacted] werkt 's nachts en moet daarom overdag slapen. Met hun eigen bouwplan hebben zij hiermee rekening gehouden door de slaapkamer te situeren op de begane grond, aan de zijde van de moestuin. Zij zitten niet te wachten op een woning op dit perceel en eventueel toekomstige activiteiten op het perceel achter de sloot.

[redacted] reageert hierop dat het achterliggende perceel niet in hun eigendom is. Zij hopen dit ooit te kunnen kopen, maar dat is nu niet aan de orde en hun plannen hebben op dit moment dan ook alleen betrekking op de kavel waarvoor nu de bestemmingsplanprocedure is opgestart. Toen de grond te koop was, heeft de [redacted] geïnformeerd naar de bestemming hiervan (te weten 'agraris'). Zij hebben toen een principeverzoek ingediend waarin zij de gemeente hebben verzocht of deze mee willen werken aan het planologisch mogelijk maken van de bouw van een woning. Het college heeft op basis daarvan de intentie uitgesproken om een dergelijke procedure op te starten. De [redacted] heeft bureau SAB vervolgens verzocht om het hiervoor benodigde (voorontwerp)bestemmingsplan op te stellen. De [redacted] gaat pas over tot verder uitwerking van de plannen zodra er zekerheid is dat er gebouwd mag worden. Zij realiseren zich dat als dit niet doorgaat, de grond alleen mag worden gebruikt conform de bestemming.

De wethouder licht toe dat als er wordt geïnformeerd naar de bestemming en de (on)mogelijkheden van een bepaald stuk grond, er informatie wordt verstrekt over de nu geldende bestemming. Dit houdt niet in dat dit in de toekomst niet kan wijzigen. Om over de haalbaarheid van eventuele plannen meer helderheid te krijgen, kan een principeverzoek worden ingediend. Op basis van het principeverzoek zal het college uitspraak doen of zij al dan niet bereid zijn om een planologische procedure op te starten op basis van een concreet verzoek daartoe.

Voor wat betreft eventuele waardevermindering van de woning is er wettelijk geregeld dat hiervoor een verzoek voor een vergoeding van planschade kan worden ingediend bij de gemeente. Een dergelijk verzoek wordt beoordeeld door een extern deskundige. Hierbij wordt rekening gehouden met een maatschappelijk eigen risico. Mocht er inderdaad sprake zijn van planschade, zal de gemeente dit middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhalen op de initiatiefnemers van het bouwplan, in dit geval de [REDACTED]

Nu is aan de orde de procedure tot het wijzigen van de bestemming van de kavel ('moestuin') naar wonen. Daarna zal nog – als het bestemmingsplan in werking is getreden – een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend, waarin het bouwplan verder is uitgewerkt. De [REDACTED] reageert er op dat het hen er niet om gaat hoe hoog of hoe groot er gebouwd wordt, maar dat er gebouwd wordt. Hierdoor raken zij hun vrijheid kwijt. De [REDACTED] geeft aan in de schriftelijk ingediende inspraakreactie hun argumenten voldoende te hebben verwoord, waarbij zij nog willen benadrukken dat zij bij de aankoop van hun woning bewust hebben gekozen – na eerst in een drukke woonwijk te hebben gewoond - voor een vrije woning op deze locatie, voornamelijk vanwege de nachtdiensten van [REDACTED]

[REDACTED] wil graag nog op twee zaken reageren. Het bouwvlak is weliswaar gesitueerd op relatief korte afstand ten opzichte van het perceel van de [REDACTED] maar zij hebben de intentie om de woning juist aan de andere zijde van het perceel te bouwen, dus niet direct naast de woning van de [REDACTED]. De [REDACTED] geeft aan dat dit voor hen geen verschil maakt, omdat ze dan de tuin naast hun huis/slaapkamer hebben.

Voor wat betreft de opmerking van de [REDACTED] dat hij zijn uitzicht kwijtraakt verzoekt [REDACTED] om de situatie ter plaatse goed te bekijken en rekening te houden met de situering van de woning. De [REDACTED] geeft aan dat de foto in het voorontwerpbestemmingsplan zijn uitzicht goed weergeeft en nodigt de aanwezigen uit om dit ter plaatse te komen bekijken.

De wethouder bedankt iedereen voor zijn/haar inbreng. De inspraakreacties en het besprokene tijdens de hoorzitting zal het college meenemen in haar besluitvorming om deze bestemmingsplanprocedure al dan niet te vervolgen. Deze besluitvorming zal naar verwachting eind september plaatsvinden. De aanwezigen worden hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Maasdam, 29 augustus 2013