

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92 - 96 te Maasdam'



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	4

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92 – 96 te Maasdam' heeft van 25 november 2013 tot en met 6 januari 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen, te weten van [REDACTED] en van Vereniging Hoekschewaards Landschap. In hoofdstuk 2 zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beoordeeld.

2. ZIENSWIJZEN

Z/1	
Van	
Hoeksedijk 92	
3299 AH Maasdam	
Inhoud reactie	
De [REDACTED] verwijst in haar zienswijze naar de eerder ingediende inspraakreactie. Zij willen nogmaals benadrukken dat zij niet achter het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92 – 96 te Maasdam' kunnen staan. Dit heeft te maken met het feit dat zij in oktober 2012 hun huidige perceel hebben aangekocht vanwege de vrijheid en de rust. Zij zijn bewust vertrokken uit een kindvriendelijke woonwijk, omdat [REDACTED] is en daarom vaak overdag moet slapen. De [REDACTED] vindt het erg zuur dat toen zij hebben geïnformeerd naar de bestemming van het braakliggend stukje grond er gezegd is dat er niets mee gedaan mocht worden. Dit heeft hen doen besluiten om het stuk grond niet aan te kopen. Zij hadden graag geïnformeerd geworden over de mogelijke verandering van een bestemmingsplan, zodat zij hadden geweten dat zij het risico liepen dat er op drie meter afstand van hun perceel een woning wordt gebouwd vergezeld met drie jonge kinderen en een hond. De [REDACTED] geeft aan dat dit ten koste gaat van de dagrust en van de privacy. In hun zienswijze verwijst de [REDACTED] naar 'wilde plannen' van de [REDACTED] om een gedeelte van de grond achter hun perceel te kopen om daar een garage te bouwen. Dit baart hen zorgen, mede omdat er is gesproken over recht van overpad om via de achterkant van de percelen aan de Hoeksedijk de garage in te kunnen rijden. Hiermee zal het weidse uitzicht over het landschap komen te verdwijnen. Dat dit nu nog niet aan de orde is, is hen duidelijk maar dit geeft hen wel onzekerheid over de toekomst. De [REDACTED] begrijpt dat er altijd wel sprake is van overlast van burens. Maar wanneer zij vertrekken uit een drukke woonwijk om de ruimte, privacy en rust op te zoeken is de bouw van een woning naast hun perceel een zware teleurstelling. Zij spreken de hoop uit dat er serieus naar hen wordt geluisterd en dat het stukje grond naast hun huis, wat nu al meer dan 50 jaar in gebruik is als moestuin zo moet blijven.	
Beoordeling	
Het perceel aan de Hoeksedijk waarvoor nu de procedure tot het partieel herzien van het bestemmingsplan wordt doorlopen (kadastraal bekend Maasdam, sectie A, nummer 1319), is gelegen binnen de door de provincie vastgestelde bebouwingscontour. De bouw van deze woning past daarmee in het provinciaal beleid. In de Structuurvisie Hoeksche Waard hebben wij opgenomen dat ontwikkelingen voor wonen en werken mogelijk zijn binnen het bestaand bebouwd gebied, oftewel binnen de hiervoor genoemde bebouwingscontour. De bouw van de woning past derhalve ook in ons (regionaal) gemeentelijk beleid. Het perceel heeft een oppervlakte van 595 m2. Het bouwen van een vrijstaande woning op een perceel van deze grootte is ruimtelijk gezien goed denkbaar. In de omgeving	

komen vergelijkbare en zelfs kleinere percelen voor waarop woningen zijn gebouwd. Qua bouwregels is aansluiting gezocht bij de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. Dit houdt onder andere in dat er een maximale inhoudsmaat geldt, en dat er een minimale afstand moet worden aangehouden van 3 meter tussen de te bouwen woning en de naastgelegen percelen. Gelet op deze gegevens, en het feit dat hier in het verleden een woning (huisnummer 94) heeft gestaan, is het ruimtelijk gezien acceptabel dat op dit perceel een woning wordt gebouwd.

Wij begrijpen de reactie van de [REDACTED], nu er (mogelijk) een woning wordt gebouwd op het perceel naast hen, terwijl zij blijkbaar in de veronderstelling waren dat dit stuk grond braak zou blijven liggen. Op basis van het vigerend bestemmingsplan heeft dit perceel ook een agrarische bestemming en is de bouw van een woning (of ander niet-agrarisch gebruik) niet mogelijk. Dit is ook de informatie die is verstrekt aan de mensen die ten tijde dat het perceel te koop heeft gestaan bij ons hebben geïnformeerd naar de mogelijkheden op dit perceel. Als geïnteresseerden plannen hadden welke niet pasten binnen het bestemmingsplan, zijn zij gewezen op de mogelijkheid om een principeverzoek in te dienen. De [REDACTED] heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Ondanks dat de huidige bestemming van het perceel agrarisch is, geeft de wetgeving wel mogelijkheden om de bestemming van een stuk grond te veranderen. In dit geval is hiervoor een procedure opgestart om het bestemmingsplan partieel te herzien. Hiervoor moet sprake zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92 – 96 te Maasdam'. Hieruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan de geldende ruimtelijke regelgeving.

De [REDACTED] schrijft in haar zienswijze dat zij ten tijde van de aankoop van hun perceel geïnformeerd hadden willen worden over de mogelijke wijziging van het bestemmingsplan, zodat zij niet het risico hadden gelopen dat er naast hun huis een woning wordt gebouwd. Op het moment dat zij hun perceel kochten (oktober 2012) was er echter nog geen sprake van een procedure tot het partieel herzien van het bestemmingsplan. Deze procedure is in juni 2013 opgestart en wat toen ook op de gebruikelijke wijze bekend is gemaakt.

Voor wat betreft de door de [REDACTED] genoemde vermindering van privacy en rust, zijn er in de wet (Wet ruimtelijke ordening, Afdeling 6.1) mogelijkheden tot schadevergoeding bij een eventuele waardevermindering van de woning (planschade) opgenomen. 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 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. 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 de [REDACTED] zelf ook al schrijft in hun zienswijze, maken eventueel toekomstige plannen op gronden buiten het plangebied (perceel kadastraal bekend sectie A, nummer 1319) geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92 – 96 te Maasdam'. Mochten deze plannen er inderdaad zijn, zal hiervoor een

aparte procedure moeten worden doorlopen met een nieuwe afweging. Mogelijke plannen met achterliggende gronden zijn dan ook niet relevant voor de besluitvorming over het bestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92 – 96 te Maasdam'.

Aanpassing van het plan

N.v.t.

Z/2

Van

Vereniging Hoekschewaards Landschap
(HWL)

Inhoud reactie

HWL laat weten dat het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92 – 96 te Maasdam' voor hen een redelijk aanvaardbaar plan is. Een woning, mits goed ingepast en architectonisch passend bij de andere woningen, kan de regelmaat in de lintbebouwing naar mening van HWL wellicht versterken. Wel willen zij de kanttekening plaatsen dat er sprake is van een agrarisch kernrandgebied, waarin zorgvuldig moet worden omgegaan met ontwikkelingen zoals de bouw van een woning. HWL vraagt de gemeente dan ook om bij eventuele nieuwe plannen rekening te houden met het waarborgen van de openheid en de doorkijk naar het aangrenzende open agrarisch gebied.

Beoordeling

Wij zullen de opmerking van HWL bij eventueel toekomstige plannen ter harte nemen. In geval van het nu voorliggend plan heeft echter ook meegewogen dat er in het verleden ook een woning (met huisnummer 94) heeft gestaan. Bij andere percelen aan de Hoeksedijk zal dit niet (altijd) het geval zijn. Bij eventueel toekomstige verzoeken zal dan ook een nieuwe afweging op maat worden gemaakt. Deze zienswijze geeft voor het bestemmingsplan 'Hoeksedijk tussen 92 – 96 te Maasdam' dan ook geen andere inzichten, HWL geeft ook aan dit plan redelijk aanvaardbaar te vinden.

Aanpassing van het plan

N.v.t.