

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Strienemonde heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 5 september 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken.

Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. Op 1 november 2011 zijn de indieners van zienswijzen gehoord door de raadscommissie Wonen en Werken. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Indiener 1:

Samenvatting

- a. In artikel 3.1 zijn de voor wonen aangewezen gronden bestemd voor:

- a. *het wonen;*
- b. *de uitoefening van aan huis gebonden beroepen;*
- c. *kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;*
- d. *bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.*

De verbeelding geeft als bestemming de hoofdgroep Wonen, dit lijkt reclamant tegenstrijdig met de functies benoemd onder b en c. Verder staat in artikel 3.5 vermeld dat ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid dient te worden voorzien. Uitgaande dat de koper van de percelen voor deze parkeergelegenheid dient te zorgen lijkt het reclamant een onmogelijke eis gezien het oppervlak van de percelen.

- b. Verder maakt reclamant bezwaar tegen de bestemming gezien de inbreuk op privacy en verminderde lichttoetreding als gevolg van de afstand van de voorgenomen nieuwbouw tot de zij erfgrans van reclamant.
- c. Reclamant maakt verder bezwaar tegen de opgenomen goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw. De maat van 11 m (bouwhoogte) is 20% hoger dan de woning van reclamant. Deze bouwhoogte leidt tot een beperking van de lichttoetreding in de tuin van betrokkene. De gemeente heeft tot nog toe slechts gereageerd op de lichttoetreding op de woning, terwijl het natuurlijk ook om de tuin gaat. Reclamant maakt bezwaar tegen de verminderde lichttoetreding in zijn woning en tuin als gevolg van de voorgenomen nieuwbouw.
- d. In artikel 3.2.2 onder g is bepaald dat de afstand van de hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrenzen ten minste 8 m bedraagt. In artikel 7 kan het bevoegd gezag een overschrijding van bouwgrenzen toestaan tot een maximum van 3 m. Dit betekent dat de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van het zijerf van betrokkene slechts 5 m bedraagt. Ten opzichte van eerdere plannen betekent dit een verslechterde situatie. In de uitspraak van de Raad van State is aangegeven dat zij zich niet kunnen vinden in het standpunt dat 8 m acceptabel is. Reclamant maakt om deze reden wederom bezwaar tegen dit artikel.

- e. In artikel 3.2.2 onder h is de bouwhoogte voor bijgebouwen en overkappingen bepaald op 3 m. In de bijgevoegde bezonningstekeningen bij het bestemmingsplan is niet volledig meegenomen wat de invloed van dergelijke (bij) gebouwen is op de verminderde lichtinval.
- f. In artikel 3.3. is opgenomen dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in het belang van lichttoetreding tot en uitzicht vanaf aangrenzende percelen. Het is echt niet duidelijk welke eisen dit zijn, tevens kan men hier uit concluderen dat er wel degelijk nadelige invloed is voor aangrenzende percelen, anders had dit artikel niet opgenomen hoeven te worden. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen dit artikel.
- g. Met betrekking tot enkele passages in de toelichting heeft reclamant de volgende opmerkingen en bezwaren:
 - 1. Reclamant is van mening dat er geen rekening is gehouden met uitspraak van de Raad van State en dat er geen structurele oplossing wordt geboden.
 - 2. Aangegeven wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het overheidsbeleid. Reclamant is van mening dat de ontwikkeling in strijd is met de uitspraak van de provincie Zuid-Holland dat in de Hoekse Waard minder gebouwd dient te worden.
 - 3. Momenteel is de wijk Land van Essche III in ontwikkeling. De drie woningen kunnen naar mening van reclamant ingepast worden in deze wijk zodat de genoemde doorstroming kan plaatsvinden. Zoals bekend is er sprake van een recessie op de huizenmarkt en enige doorstroming is niet te verwachten.
 - 4. De percelen worden aangrenzend aan het zijerf van reclamant gesitueerd. De volledige zijrand van de wijk Land van Essche II is dusdanig gebouwd dat de buitenste percelen hun tuin gericht hebben naar de randweg. Daar wordt nu vanaf geweken. Het ligt voor de hand om de opzet uit Land van Essche II te continueren. Een en ander kan bereikt worden door in plaats van de percelen aan de zijgrens van betrokkene, deze eerst aan de Lambertusstraat te situeren (er wordt verwezen naar de schets bij de zienswijze).
 - 5. In het bestemmingsplan is wederom een verkeerd uitgangspunt genomen ten opzichte van de huidige erfafscheiding. Voorafgaand aan het eerste bestemmingsplan had betrokkene vrij uitzicht op de polder en een erfafscheiding van ca 1 m hoog. Dit uitzicht is volledig weggenomen door de bouw van 19 appartementen, in tegenstelling tot wat de gemeente heeft aangegeven; dat het uitzicht vanuit de Hilsondusstraat op het landschap volledig is ontnomen (er wordt verwezen naar de foto's van de situatie voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden die reeds in bezit van de gemeente zijn).
 - 6. Reclamant geeft nogmaals aan dat, bij de bebouwing aangrenzend zijn perceel, het zicht vanuit diverse vertrekken wordt beperkt c.q. weggenomen. Ondanks dat de gemeente aangeeft dat bepaalde vertrekken ondergeschikt zijn.
 - 7. Reclamant is van mening dat de bezonningstekeningen onjuist zijn.

Beantwoording

- a. Voor de betreffende percelen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen de planregels in artikel 3.1 is aangegeven wat er binnen de bestemming 'wonen' is toegestaan. Naast het wonen zijn dit de uitoefening van aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Er is geen sprake van tegenstrijdigheid.

Op het moment dat een bewoner gebruik wil maken van de mogelijkheid van bijvoorbeeld een aan huis gebonden beroep dient te worden aangetoond dat aan de eisen die in het bestemmingsplan worden gesteld kan worden voldaan. Overigens wordt de mogelijkheid van aan huis gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten binnen alle bestemmingsplannen van Strijen opgenomen.

De bouwlocatie is gelegen aan de zijkant van de woning van reclamant. Het verlies van uitzicht vanuit de woning blijft beperkt tot enkele raampartijen in de zijgevel. Bovendien is

er een garage geplaatst tussen de woning van indiener en de nieuwe woningen. Gezien vanuit de tuin van indiener is er uiteraard sprake van een veranderd/verminderd uitzicht, ookal is er in de huidige situatie reeds sprake van een schutting. De gemeente is van mening dat een dergelijk verandering in uitzicht/privacy door de bebouwing zeer gebruikelijk is in een woonomgeving en behoort tot een normaal maatschappelijk risico en niet leidt tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie.

- b. Ten aanzien van (het verlies aan) privacy kan gesteld worden dat dit, gelet op de oriëntatie van de woning, de garage en het beperkt aantal zijramen, uitsluitend met betrekking tot de tuin van indiener eventueel aan de orde is. Nu er tevens sprake is van een erfafscheiding (wat ook gebruikelijk is tussen woonpercelen), is er uitsluitend vanaf de verdieping van de nieuw woningen zicht op de tuin van indiener. Omdat hier, zoals gebruikelijk bij eengezinswoningen, uitsluitend slaapvertrekken en dergelijke zullen komen, is er naar het oordeel van de gemeente geen sprake van een onaanvaardbaar verlies aan privacy. Ten aanzien van de schaduwwerking/verlies aan lichtinval, heeft de gemeente schaduwberekeningen opgesteld, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige schaduwwerking. Hieronder wordt daar nog verder op ingegaan.
- c. De opgenomen goothoogte is gelijk aan de goothoogte die mogelijk is in de directe omgeving. Voor de bouwhoogte geldt dat het hier gaat om een maximale bouwhoogte. In het bestemmingsplan Land van Essche, waar de woning van indiener in is gelegen, geldt geen maximale bouwhoogte. Dit houdt in dat deze woningen in beginsel hoger gebouwd kunnen worden dan de 11 m in dit bestemmingsplan. In de bezonningsstudie is inzichtelijk gemaakt in hoeverre de bebouwing leidt tot schaduwwerking. Alhoewel er sprake is van schaduwwerking, hoofdzakelijk in de tuin, vindt dit vooral plaats in de winter. Naar het oordeel van de gemeente is op basis van de schaduwstudie geen sprake van een ruimtelijk onaanvaardbare situatie. Met name ook omdat in het zomerseizoen- de periode dat de tuin het meest wordt gebruikt, de schaduwwerking zeer beperkt is.
- d. De afwijkmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 7 is bedoeld om, indien technisch noodzakelijk, buiten de bouwgrenzen te mogen bouwen. Omdat het bouwvlak hier gelijk is aan het bestemmingsvlak heeft de afwijkmogelijkheid hier echter geen betekenis. Het betreffende artikel zal om die reden dan ook uit het bestemmingsplan gehaald worden.

Ook de regeling van 8 m voor hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrenzen is opgenomen in Land van Essche. Het betreft hier een ondergrens die van toepassing is op alle drie de nieuw gesitueerde woonpercelen. De overige bouwregels dienen ook in acht genomen te worden. Met name de maximale diepte van het hoofdgebouw is in dit verband relevant. Voor de meest links gelegen woning is deze maximale diepte van 15m maatgevend.. Bij een maximale diepte van 15 m van het hoofdgebouw bedraagt de afstand tot de perceelsgrens minimaal circa 10 m. Voor de overige twee nieuwe woonpercelen is de minimale afstand van 8 meter tot de achterste perceelsgrens bepalend. Verder is de ontheffingsmogelijkheid die in het plan Land van Essche zit om de afstand tot de achterste perceelsgrens te kunnen verkleinen, in dit bestemmingsplan niet opgenomen.

- e. Omdat bijgebouwen op diverse plaatsen in het achter- en zijerfgebied gebouwd mogen worden is het niet mogelijk om alle situaties in beeld te brengen. In de bezonningsstudie is een bijgebouw opgenomen, met een bouwhoogte van 3 m, bij de meest linker gelegen woning. Op het moment dat schaduwwerking het grootst is – als de zon laag staat – valt de schaduw van het bijgebouw in bijna alle gevallen binnen de schaduwwerking van het hoofdgebouw. De schaduwwerking van bijgebouwen is – zo valt af te leiden van de berekeningen – dus zeer beperkt voor het perceel van reclamant.
- f. Dit artikel is opgenomen om beperkingen te kunnen opleggen aan de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit om eventuele ongewenste hinder te voorkomen.

Gebleken is dat in praktijk geen gebruik wordt gemaakt van deze regeling. De regeling 'mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen' wordt dan ook geschrapt.

g.

1. Met de uitspraak van de Raad van State is wel degelijk rekening gehouden. Er is geen specifieke bouwaanduiding meer opgenomen die het via een ontheffing mogelijk maakt om een derde bouwlaag te bouwen boven de goothoogte. Verder is de bouwhoogte nader vastgelegd. De afstandseis van minimaal 8 meter van het hoofdgebouw tot aangrenzende percelen is een maat die veel voorkomt in Strijen, onder andere bij de woningen aan de P.C. Spruijstraat en A.A. Meerenburghstraat. Een dergelijk maat leidt niet tot een onaanvaardbaar ruimtelijke situatie. Een en ander is hierboven reeds onderbouwd.
2. 2 t/m 5: De door indiener aangehaalde punten zijn reeds onderwerp geweest bij de behandeling van het bestemmingsplan Land van Essche bij de Raad van State. Gebleken is dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid, de locatiekeuze voldoende is onderbouwd evenals de opzet van het bouwplan en dat ten aanzien van het vrije uitzicht geen blijvende rechten aan het geldende bestemmingsplan ontleend kunnen worden. De beoogde ontwikkeling van woningen ter plaatse is al sinds 1998 bekend, waardoor indiener bekend had kunnen zijn met het feit dat het vrije uitzicht niet blijvend zou zijn.
6. Dat een deel van het uitzicht verdwijnt, wordt ook niet ontkend. De gemeente is echter van mening dat het niet gaat om een onaanvaardbare situatie omdat dergelijke situaties vaker voorkomen in een woonbuurt en het verlies van privacy en bezonning beperkt blijft.
7. Er wordt niet duidelijk gemaakt waarom de bezonningsstudie niet zou kloppen. De studie gaat uit van de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.

Indiener 2:

Samenvatting

Reclamant geeft aan mogelijk de toekomstige koper te zijn van de middelste kavel van drie vrije kavels Strienemonde. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan maakt de reclamant bezwaar tegen de bestemmingslegging van het betreffende kavel. Reclamant is van mening dat de woning in het ontwerpbestemmingsplan, door de aangegeven gevellijn, te ver achter op de kavel moet worden geplaatst. Dit heeft tot gevolg, dat de woning midden op de kavel moet worden gebouwd, waardoor een grotere voortuin dan achtertuin ontstaat. De aangegeven gevellijn is tevens in strijd met het geen in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven, namelijk dat de woning op het voorste deel van de kavel moet komen te staan, waardoor zoveel mogelijk ruimte tussen de achterste perceelgrens ontstaat, hetgeen de privacy en de bezonning van de achterliggende woningen ten goede komt. Reclamant verzoekt daarom de gevellijn 2 a 3 meter naar de voorzijde van het perceel te verplaatsen.

Beantwoording

In de stedenbouwkundige opzet is er, gelet op de vormgeving van de beschikbare gronden voor de drie woningen, voor gekozen om de woningen niet in een rechte lijn te plaatsen, maar telkens enkele meters verspringend, waarbij de afstand tot de voorste perceelgrens telkens ongeveer hetzelfde blijft. Dit om ondanks een schuin lopende voorste perceelgrens een rustig ruimtelijk beeld te verkrijgen. Omdat de kavels (van oost naar west) kleiner worden vanwege de schuin lopende voorste perceelgrens en de afstand tot de voorste perceelgrens gelijk blijft, is er bij de twee meest westelijk kavels, inderdaad minder ruimte om de maximale bouwmogelijkheden te benutten. Uiteraard kan er ook voor gekozen worden om de diepte van het hoofdgebouw niet te maximaliseren zodat de achtertuin dieper blijft. Desondanks is bezien of de voorgevelrooilijn en van de middelste woning en van de meest oostelijke woning enkele meters naar voren kan worden

geplaatst zonder dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden en met behoud van het kwalitatief ruimtelijk beeld (verspringende gevels) zoals verwoord in de ruimtelijke opzet. Gebleken is dat het mogelijk is om de gevellijn van beide woningen enkele meters naar voren te verleggen. Voor de middelste woning betekent dit dat conform de overhandigde tekening gebouwd kan worden.