

Nota van Beantwoording

Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning 'Nieuwestraat 17, 19 en 21' te Strijen

Op grond van de artikelen 3.10 Wabo en 6.14 Bor heeft de ontwerp omgevingsvergunning tezamen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van het project 'Le Garage', Nieuwestraat 17, 19 en 21 te Strijen met bijbehorende stukken vanaf maandag 6 juli 2015 ter visie gelegen voor een periode van 6 weken (tot en met zondag 16 augustus 2015).

Tijdens openingstijden was de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken in te zien bij het bureau Ruimtelijke Ordening, Wonen en Milieu in het gemeentehuis (Waleplein 2 in Strijen). Daarnaast waren de stukken ook te raadplegen via de website: www.ruimtelijkeplannen.nl, onder NL.IMRO.0617.pblgn-on01.

In het navolgende worden de ingediende zienswijzen verwoord en inhoudelijk behandeld. Er zijn 2 unieke reacties ontvangen. De indieners van deze zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld de zienswijze nader mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting. Ook is er een reactie ingekomen van het waterschap Hollandse Delta.

De reacties hebben geleid tot aanpassingen in de ruimtelijke onderbouwing.

Waterschap Hollandse Delta		
1.1	Het waterschap geeft aan dat de aanwezigheid van een regionale waterkering op deze locatie van invloed kan zijn op de plannen. Mogelijk betekent dit dat het waterschap een watervergunning moet verlenen. Verder voldoet het plan aan de waterstaatkundige uitgangspunten.	Er wordt niet in de regionale waterkering gebouwd. Op het moment dat er bij nader inzien toch werkzaamheden plaatsvinden op of rondom deze waterkering, dan zal de benodigde watervergunning aangevraagd worden bij het waterschap. Dit is een apart traject dat los staat van deze omgevingsvergunningprocedure. De gemeente heeft kennis genomen van het feit dat aan de gestelde eisen wordt voldaan.
Indiener 2		
2.1	Reclamant vraagt aandacht voor de erfafscheiding tussen zijn perceel (Nieuwestraat 15) en het plangebied. Op de bouwtekeningen staat een beukenhaag ingetekend. Dit vindt reclamant een keuze die het karakter van de Nieuwestraat geen recht doet. De erfafscheidingen dienen onderdeel uit te maken van de planvorming. Reclamant opteert voor een gebouwde erfafscheiding die mee ontworpen is door de architect van het bouwplan 'Le Garage' in een kleurstelling die nader door de welstandscommissie dient te worden bepaald. Reclamant spreekt de voorkeur uit voor rood metselwerk in aansluiting op het geprojecteerde gebouw.	De initiatiefnemer heeft nader overleg gepleegd met reclamant. Hierbij hebben zij overeenstemming bereikt over een te plaatsen erfafscheiding. Gelet hierop heeft reclamant de zienswijze ingetrokken.

Indiener 3		
3.1	Reclamant heeft bezwaar tegen het feit dat de etages van het complex worden voorzien van een balkon. Bewoners zullen vanaf hun balkon vol uitzicht hebben op zijn nieuwe woning, die voorzien wordt van een grote glazen pui, en de tuin. Reclamant vindt dat zijn privacy en woongenot onevenredig worden aangetast. Reclamant stelt verder dat ten onrechte in de toelichting is opgenomen dat de privacy slechts 'in beperkte mate' wordt aangetast. Het feit dat de balkons aan de zijkanten een borstwering van ondoorzichtig glas krijgen, heeft voor reclamant geen positief effect, omdat er juist aan de voorzijde geen ondoorzichtig glas wordt aangebracht. Bovendien kunnen de toekomstige bewoners nog steeds in zijn tuin kijken als zij op het balkon staan.	Gezien a) de breedte van de watergang van circa 20 m tussen het perceel van reclamant en de rand van het plangebied, b) de afstand tussen de nieuwe woning van reclamant en het nieuw te bouwen complex van meer dan 30 m, c) het feit dat de initiatiefnemer bereid is om de zijkanten van de balkons op de eerste etage in ondoorzichtig glas uit te voeren tot een hoogte van circa 2,0 m. c.q. de balkons op de tweede etage in de kap opgenomen zijn, d) de balkons niet loodrecht op het perceel van reclamant zijn gesitueerd, waardoor er alleen zijdelings zicht is op het perceel van reclamant en e) het feit dat de woningen op Nieuwestraat 23, 25 en 27 en Buiteneinde 3 dichtbij de nieuwe woning van reclamant gelegen zijn dan het nieuw te bouwen complex waardoor reeds sprake is van vermindering van privacy, is de gemeente van mening dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de privacy/ het woongenot van reclamant. Bovendien komt ter plaatse een bedrijfsfunctie te vervallen, wat de gemeente een positieve ontwikkeling vindt voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het is niet ongewoon dat er beperkte inkijk plaatsvindt vanaf omliggende percelen in een stedelijke omgeving als het 'Bestaand Stads- en Dorpsgebied' van Strijen. De gemeente is daarom van mening dat zij redelijkerwijs een groter belang kan toekennen aan het doorgaan van dit project waarbij appartementen met een buitenruimte met zicht op het water worden gerealiseerd en de positieve uitstraling daarvan op de omgeving dan de beperkte aantasting van de privacy van reclamant.
3.2	Reclamant vindt dat onvoldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte zoals opgenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het woningbehoefteonderzoek uit 2011 is onvoldoende actueel, mede omdat in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat onzeker is hoe de woningbehoefte zich zal manifesteren. Reclamant geeft aan dat niet is aangetoond dat de bouw van het	In 2010 is een regionale woonvisie vastgesteld. Vervolgens is in 2011 een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. De uitkomst daarvan is vertaald in de actualisatie van de regionale woonvisie in 2013. Deze visie is door de 5 gemeenteraden in de Hoeksche Waard vastgesteld. In deze visie is aangegeven dat er in Strijen veel eengezinswoningen van verschillende prijsklassen aanwezig zijn. Gelet daarop wordt aangegeven dat Strijen in de toekomst een sterker accent moet leggen op de doelgroepen starters en

	appartementencomplex aansluit op de lokale vraag. Het feit dat het plan op de concept-lijst 'regionale woningbouwprogrammering' als categorie 1 staat vermeld zoals in de ruimtelijk onderbouwing is aangegeven, wil nog niet zeggen dat dit ook als zodanig is afgestemd met andere gemeenten.	ouderen en zorggerelateerde woningen. Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing moet tevens een sterker accent gelegd worden op grootschaliger woningbouw voor senioren. Aangegeven wordt dat er in Strijen ruimte is voor zo'n 800 nieuwe woningen. Het voorliggende plan past binnen de woningbouwaantallen en doelgroep voor de gemeente Strijen. In 2015 is een nieuwe woonvisie opgesteld. Deze woonvisie ligt thans ter besluitvorming bij de gemeenteraden. De gemeenteraad van Strijen heeft op 29 september 2015 ingestemd met deze woonvisie. Ook in deze woonvisie wordt geconcludeerd dat er sprake is van vergrijzing. Aangegeven wordt dat de belangrijkste taak voor de periode 2015-2030 het zorgen voor geschikte woningen voor ouderen en zorgvoorzieningen is. De uitvoering van deze taak wordt zowel in nieuwbouw gezocht als in aanpassing van bestaande bouw. In de Hoeksche Waard is behoefte aan de bouw van 900 nieuwe woningen voor senioren, waarbij het moet gaan om kleinschalige projecten in de vorm van appartementen waarbij de voorkeur uitgaat naar het bouwen op een inbreidingslocatie. Daarnaast is het woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard vastgesteld door de colleges van de 5 gemeenten. De provincie Zuid-Holland heeft ingestemd met dit regionaal woningbouwprogramma. In het programma is onderhavig bouwplan opgenomen als ontwikkeling welke binnen 5 jaar zal worden uitgevoerd. Het onderhavige bouwplan past binnen de nieuwe regionale woonvisie en het woningbouwprogramma. De ruimtelijke onderbouwing wordt op deze actualiteit aangepast. In het kader van de behoefte aan dit project heeft de initiatiefnemer aangegeven dat het project in september 2015 bij de makelaar officieel in de verkoop is gegaan met advertenties in regionale kranten. Vooruitlopend daarop zijn er van de 14 te bouwen appartementen al 10 verkocht (onder voorbehoud) en is er 1 appartement waarop een optie is genomen. Dit zijn allemaal inwoners van de gemeente Strijen
--	--	--

		die zich vorig jaar al bij initiatiefnemer hebben gemeld. Het vorenstaande toont naar de mening van de gemeente aan dat er voldoende lokale vraag is naar de woningen in het plangebied en dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden.
3.3	Reclamant is van mening dat het gezien de onduidelijkheid over de daadwerkelijke behoefte nog maar de vraag is of het plan economisch uitvoerbaar is.	In het kader van de economische uitvoerbaarheid beziet de gemeente of er op voorhand in redelijkheid een reden is om aan te nemen dat het bouwplan niet volledig zal worden uitgevoerd. Zoals onder punt 3.2 is vermeld is er behoefte aan de appartementen en is een groot deel van de appartementen verkocht. Daarnaast realiseert de initiatiefnemer het plan voor eigen rekening en risico. Hiertoe wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin wordt opgenomen dat eventueel door de gemeente te maken kosten verhaald zullen worden op de initiatiefnemer. Er is voor de gemeente geen aanleiding om aan te nemen dat het bouwplan niet volledig uitgevoerd zal worden. Daarnaast zijn er geen kosten voor de gemeente. Door de indiener van de zienswijze is ook niet aannemelijk gemaakt dat het plan zodanige kosten met zich zal meebrengen dat de initiatiefnemer deze niet zal kunnen dragen.
3.4	Het feit dat in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de anterieure overeenkomst 'zal' worden gesloten met de projectontwikkelaar impliceert dat er nu nog geen overeenkomst is. Daarmee is het kostenverhaal onvoldoende geregeld.	De anterieure exploitatieovereenkomst wordt voorafgaand aan het besluit tot vergunningverlening door het college (en met instemming van de raadscommissie Wonen & Werken) gesloten. Inmiddels is er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De tekst in de ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast.

3.5	Reclamant geeft aan dat het nader onderzoek naar de huismus en vleermuizen nog niet is uitgevoerd. Het is derhalve onduidelijk of een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd en of deze wordt verleend. Daarmee is onduidelijk of de plannen uitvoerbaar zijn.	Het nader onderzoek naar huismus en vleermuis is eind september 2015 afgerond. Ter plaatse van de Nieuwestraat 17 te Strijen, onder de westzijde van het dakpannen dak van het woongedeelte, zijn twee nestplaatsen van de huismus aangetroffen. Bij sloop van het betreffende dak is sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Ten behoeve van de sloop dient officieel een ontheffing te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), onderdeel van het Ministerie van Economische Zaken, voor het verstoren/vernietigen van een vaste rust- en verblijfplaats van de huismus. Door het treffen van maatregelen zoals het aanbieden van minimaal vier (tijdelijke) nestkasten, het slopen buiten de gevoelige periode en het geschikt maken van de nieuwbouw voor de huismus zal de functionaliteit van de verblijfplaatsen behouden blijven en wordt schade aan individuen voorkomen. Aangezien de te treffen maatregelen relatief eenvoudig kunnen worden toegepast, voorziet Econsultancy geen bezwaren ten aanzien van het verkrijgen van een ontheffing. De aanwezigheid van twee nestplaatsen van de huismus vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw. Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie (Nieuwestraat 17 en 19 te Strijen) geen verblijfsfuncties voor vleermuizen aangetroffen. De betreffende bebouwing heeft geen functie heeft als kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en/of winterverblijf voor een vleermuisensoort. Met betrekking tot de voorgenomen sloop is overtreding van de Flora- en faunawet en het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van vleermuizen, in tegenstelling tot de huismus, <u>niet</u> aan de orde. De tekst in de ruimtelijke onderbouwing is op dit onderzoeksresultaat aangepast.
3.6	Reclamant geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan of de voorgenomen ingreep een significante invloed zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied en de wezenlijke	Aangezien voor de EHS geen externe werking geldt, en het plangebied niet in de EHS zelf ligt (dit in tegenstelling tot wat op blz. 17 van de quickscan Flora en fauna staat), hoeft niet aangetoond te worden dat

	waarden en kenmerken van de EHS niet zullen worden aangetast.	de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet worden aangetast. Ingrepen buiten de EHS hoeven niet te worden beoordeeld op hun effecten voor de wezenlijke kenmerken en waarden binnen de EHS. Initiatieven buiten de EHS hoeven dan ook niet per definitie getoetst te worden. In de beoogde situatie wordt het gebruik van het plangebied bovendien geëxtensieerd (zie aantal verkeersbewegingen). Daarmee worden bestaande verstoringsaspecten verminderd. Bovendien wordt een deel van het plangebied omgezet in tuin. Daarmee stijgt het areaal groen waarmee een verbetering optreedt voor de hierna genoemde niet-broedvogelsoorten. Voor het overige verwijst de gemeente naar datgene wat in de Quickscan Flora en fauna van Econsultancy (nr. 14124120, d.d. 30 januari 2015) is opgenomen en hieronder integraal is overgenomen. <i>Natuurbeschermingswet</i> De onderzoekslocatie ligt binnen de invloedsfeer van het Natura 2000-gebied 'Oudeland van Strijen'. Gezien de aard van de plannen, woningbouw waarbij geen lichtuitstraling richting het Natura 2000-gebied wordt gerealiseerd, tezamen met de afstand tot de onderzoekslocatie en de lage verstoringsgevoeligheid van de betreffende vier niet-broedvogels: dwerggans, koggans, brandgans en smient, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen ingreep een significant negatief effect zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht. <i>Ecologische Hoofdstructuur</i> Initiatiefnemers van ingrepen binnen de invloedsfeer van de EHS dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De onderzoekslocatie is gelegen <u>buiten</u> de EHS. De omgevingscondities ten opzichte van de huidige situatie zullen, gezien de aard van de ingreep en de afstand tot de onderzoekslocatie, niet negatief veranderen. De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS zal derhalve niet worden aangetast door de voorgenomen
--	--	--

		plannen op de onderzoekslocatie.
3.7	Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is uit de ter inzage gelegde plannen of beoogd wordt water te dempen en of het beoogde bouwplan binnen de regionale waterkering valt. Tijdens de hoorzitting is door reclamant de vraag gesteld of de tekeningen inzake de ligging van de waterkering juist zijn. Ook blijkt uit de onderbouwing niet dat het waterschap Hollandse Delta is geconsulteerd	Er wordt geen water gedempt. Daarnaast wordt het bouwplan buiten de regionale waterkering gebouwd. . De waterkering is correct op de bouwtekeningen weergegeven. Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg met Waterschap Hollandse Delta plaatsgevonden. Het Waterschap heeft aangegeven dat het bouwplan buiten de zonering valt en daarmee niet vergunningplichtig is. Daarnaast is het waterschap in het kader van de procedure geconsulteerd. Het waterschap stemt in met het project (zie onderdeel 1.1).
3.8	Uit de ontwerp-omgevingsvergunning blijkt dat toetsing aan het bouwbesluit, de bouwverordening en welstand nog moet plaatsvinden. Reclamant kan ten aanzien hiervan dan ook nog geen inhoudelijke bezwaren indienen. Zolang deze toetsen niet zijn gedaan, kan de vergunning niet worden verleend. Daarbij is reclamant van mening dat de raad over onvoldoende informatie heeft beschikt om te beoordelen of het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	De toetsen aan het Bouwbesluit, de bouwverordening en welstand hebben lopende de procedure (dus voorafgaand aan vergunningverlening) plaatsgevonden. Het bouwplan voldoet aan deze eisen. De uitkomst van deze toetsing vormt samen met de uitkomst van de procedure tot het indienen van zienswijzen het kader voor de beoordeling van uiteindelijke vergunningverlening. De gemeenteraad beslist over de aanvaardbaarheid van het project in het kader van de afwijking bestemmingsplan. De daarvoor relevante bescheiden zijn aan de raad toegezonden. Hiermee beschikte de raad bij de ruimtelijke afweging tot het al dan niet afgeven van een concept verklaring van geen bedenkingen over de voor hen benodigde bescheiden. Bij de afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen was de uitkomst van alle toetsen bekend.

3.9	Reclamant merkt op dat het appartementencomplex te massaal is en detoneert ten opzichte van de overige gebouwen in de omgeving.	Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Noord en Over de Keen' heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en mag er binnen het bouwvlak een gebouw worden gerealiseerd met een maximum goothoogte van 6,0 m. Een maximum bouwhoogte wordt niet genoemd. Daarmee wordt teruggevallen op de bouwverordening en geldt er een maximum bouwhoogte van 15,0 m. Aangezien het bouwvlak 100 % bebouwd mag worden betekent dit dat in de huidige situatie de bouw van een enorm volume mogelijk is. In het huidige bouwplan is sprake van twee appartementengebouwen. Er is een duidelijke opdeling in de gevel gemaakt die refereert aan de pandenstructuur. De twee appartementengebouwen zijn ten opzichte van elkaar iets gedraaid. Hierdoor wordt het complex ingepast in de informele, licht verspringende en buigende rooilijn langs de Nieuwestraat. De twee gebouwen sluiten aan op de positie van de naastgelegen woningen. Door de positionering van de gebouwen en het feit dat het parkeren hoofdzakelijk ondergronds zal plaatsvinden, is er ruimte voor groen en is er een doorzicht tussen de gebouwen naar het achterliggende water. De twee gebouwen worden afgedekt met twee kappen haaks op de straat met daartussen een verbindende langskap. Op deze manier wordt gerefereerd aan de kappenstructuur in de straat en is de massa goed opgedeeld. Dit is ook aan de achterzijde toegepast zodat ook aan de zijde van het water een goede schaal en maatverhouding aanwezig is. Met de lichte verdraaiing van de gebouwen, de opdeling van de kappen, de gevels en de balkons wordt aangesloten bij het straatbeeld. De te bebouwen oppervlakte is kleiner dan het huidige bouwplan. Daarnaast gaat het nieuwe bouwplan uit van een maximum goothoogte van 6,0 m (in werkelijkheid 5,56 m) en een lagere maximum bouwhoogte (11,0 m) waardoor er sprake is van een planologische verbetering ter plaatse. Het bouwplan is voorgelegd aan de
-----	--	---

		welstandscommissie en deze heeft een positief advies uitgebracht. De tekst in de ruimtelijke onderbouwing is op deze motivering aangepast.
--	--	--