



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Uitwerkingsplan “Dam, fase 2”

Reacties op het ontwerp d.d. september 2016

*Gemeente Strijen
Oktober 2016*

1. TOELICHTING OP DE “NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN”

Het uitwerkingsplan “Dam, fase 2”

Het uitwerkingsplan Dam fase 2 omvat de tweede fase van de herontwikkeling van de locatie ‘De Dam’. Het uitwerkingsplan Dam fase 2 werkt gedeeltelijk het bestemmingsplan Dorpskern Strijen uit zoals vastgesteld op 28 oktober 2014. In het bestemmingsplan Dorpskern zijn de gronden van het plangebied bestemd als ‘Wonen - Uit te werken’. Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen die het college van burgemeester en wethouders in acht moet nemen bij de uitwerking.

Het plangebied van het uitwerkingsplan

Het plangebied ligt nabij het centrum van de kern Strijen en wordt begrensd door de Dam, de Schenkeldijk, de Boompjesstraat en de Diepenhorstweg.

De terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan

De procedure is begonnen met de terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan. Dit plan heeft vanaf 1 augustus 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot 12 september 2016. Op 25 augustus 2016 is een inloopbijeenkomst gehouden waar iedereen de mogelijkheid had vragen te stellen over het plan.

Deze terinzagelegging is van tevoren bekend gemaakt via de gebruikelijke media. Gedurende de terinzagelegging konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Er zijn 5 zienswijzen op het ontwerp-uitwerkingsplan ingekomen:

1. Privépersoon, Boompjesstraat 39. Brief d.d. 31 augustus 2016, ontvangen d.d. 1 september 2016.
2. Privépersoon, Boompjesstraat 67. Brief d.d. 5 september 2016, ontvangen d.d. 7 september 2016.
3. Privépersoon, Boompjesstraat 65. Brief d.d. 7 september 2016, ontvangen d.d. 8 september 2016.
4. Privépersoon, Boompjesstraat 53. Brief ontvangen d.d. 12 september 2016
5. Privépersoon, Boompjesstraat 59. Brief d.d. 9 september 2016, ontvangen d.d. 12 september 2016.

Al deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

In verband met de privacy van privépersonen worden hun gegevens niet in deze “Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” genoemd.

In de voorliggende “Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen” worden, in hoofdstuk 2, de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijzen, veranderingen moeten worden doorgevoerd in het vast te stellen uitwerkingsplan.

Buiten de afhandeling van de zienswijzen zijn er ook enkele wijzigingen die ambtshalve in het bestemmingsplan moeten worden doorgevoerd. Het betreft wijzigingen die als gevolg van nacontrole en/of gewijzigde inzichten wenselijk zijn. Deze worden in hoofdstuk 3 van deze nota behandeld.

Verdere procedure

Na het afhandelen van de zienswijzen en het verwerken van de ambtshalve wijzigingen kan het uitwerkingsplan worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Na de vaststelling ligt het plan nog eenmaal ter inzage: de beroepstermijn. Na afloop van deze termijn treedt het plan in werking (als geen procedures worden gestart).

2. ZIENSWIJZEN

#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.	Privépersoon, Boompjesstraat 39. Brief d.d. 31 augustus 2016, ontvangen d.d. 1 september 2016		
	(a) Reclamant merkt op de waterplas achter zijn woning bij voorkeur doorgetrokken te zien zodat ter plaatse geen groen met speeltoestellen gerealiseerd wordt. (b) Reclamant vreest voor schade aan zijn woning als gevolg van de uitvoering van het bouwplan omdat deze niet onderheid is. Tijdens een gesprek dat door de gemeente met reclamant is gevoerd is toegezegd dat er daarom een nulmeting dan wel vooropname wordt gedaan voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Deze mondelinge toezegging wenst reclamant schriftelijk bevestigd te zien. (c) Ook is tijdens het gesprek met de gemeente aangegeven dat de aanleg van een uitrit op de aan te leggen straat aan de achterzijde van het perceel van reclamant mogelijk is en of hiermee direct bij de aanleg van de straat rekening kan worden gehouden door middel van verlaagde stoepbanden	(a) De nieuw aan te leggen waterpartij sluit aan op het water achter uw woning en wordt doorgetrokken tot en met Schenkeldijk 8. Bij de inrichting van het plan zullen wij de mogelijkheden voor plaatsing van speelvoorzieningen in het plan bezien. De bestemming Groen biedt de mogelijkheid speelvoorzieningen in het plan te realiseren. (b) Dit is een verantwoordelijkheid voor exploitant, HW Wonen. HW Wonen zal een bouwkundige vooropname doen. Eventuele schade kan hierdoor worden aangetoond. Reclamant kan via een zgn. bouwexploit HW Wonen op voorhand aansprakelijk stellen. Dit aspect wordt niet in een uitwerkingsplan geregeld. (c) Er wordt rekening gehouden met de realisering van een uitrit. De situering hiervan zal in overleg worden bepaald.	De zienswijze is ongegrond. Wel zullen wij vanwege een aanpassing in ligging van de waterpartijen de bestemmingen van de desbetreffende gronden wijzigen op de verbeelding (Water, Groen).

	of door het treffen van een soortgelijke voorziening. Dit wenst reclamant eveneens graag schriftelijk bevestigd te zien. (d) Reclamant wil verder weten op welke wijze de hemelwaterafvoer plaatsvindt nu de sloot waarop de waterafvoer nu plaatsvindt, wordt gedempt. Hiervan ziet reclamant graag ook een schriftelijke bevestiging. (e) Tenslotte wil reclamant weten of de huidige beschoeiing gebruikt wordt bij de aanleg van de nieuwe waterpartij en spreekt reclamant uit te hopen op een geslaagde uitvoering van het project Dam fase 2.	(d) Als de huidige hemelafvoer op de bestaande sloot afvoert, die voor een gedeelte wordt gedempt, zal deze door exploitant worden verlegd naar het gedeelte sloot dat blijft bestaan of op de hemelwaterriolering worden aangesloten. In dit geval zal er net achter de erfafscheiding van perceel nummer 39 een erfafscheidingsputje worden geplaatst dat dient als inspectieputje. (e) De schoeiing van de nieuw te graven watergang sluit aan op de bestaande schoeiing die bij u in eigendom is.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
2.	Privépersoon, Boompjesstraat 67. Brief d.d. 5 september 2016, ontvangen d.d. 7 september 2016.		
	(a) Reclamant merkt op dat zijn zienswijze is gebaseerd op de versie van het ontwerp uitwerkingsplan zoals verbeeld op www.ruimtelijkeplannen.nl en is van mening dat de zijwand van het bouwblok met 7 wooneenheden met een goothoogte van 6 meter achter zijn woning opvallend aanwezig zal zijn. Bij	(a) In het uitwerkingsplan is binnen de bestemming Wonen een maximale goothoogte voor hoofdgebouwen opgenomen van 6 meter. In de regels van het bestemmingsplan Dorpskern staat deze maximale goothoogte van 6 meter voor woningen al opgenomen als één van de regels die in acht moeten worden genomen bij	De zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het uitwerkingsplan noodzakelijk.

de bouw van zijn woning werd destijds benadrukt dat het aanzicht hiervan beeldbepalend is wanneer men vanaf de Weelsedijk het dorp binnenkomt. Dit geldt naar de mening van reclamant ook voor het geplande woonblok achter zijn woning. Het bevreemdt reclamant daarom dat hier een maximale goothoogte van 6 meter voor wordt aangehouden terwijl de aangrenzende bestaande bebouwing (Boompjesstraat 65 en 67, Weelsedijk 1) een goothoogte hebben die maximaal 3 meter bedraagt. (b) Reclamant geeft aan dat hij vanaf zijn balkon nu vrij zicht heeft op de te realiseren tuinen tussen de wooneenheden en de (bestaande) sloot en vreest dat dit voor de toekomstige bewoners eventueel een bezwaar zou kunnen zijn. (c) Reclamant ziet graag een uitrit vanaf zijn perceel naar de nieuwe weg opgenomen. Dit is in gevoerde gesprekken over eerdere bouwplannen aan hem toegezegd door de gemeente. In het plan ziet hij deze uitrit niet opgenomen.	de uitwerking van de bestemming Wonen- uit te werken. Als zodanig is deze goothoogte ook tijdens de bestemmingsplanprocedure Dorpskern bekend gemaakt en onherroepelijk geworden. Hiervoor is gekozen omdat de omliggende panden van het plangebied met uitzondering van gestapelde bouw dezelfde regeling kennen. Ook voor deze woningen geldt dus een maximale toegestane goothoogte van 6 meter. Deze goothoogte kan afwijken van de feitelijk gerealiseerde (goot)hoogte. Wij delen daarom het standpunt niet van reclamant dat de maximale toegestane goothoogte van de woningen in het plangebied afwijkt van de maximale toegestane goothoogte van de omliggende/naastliggende bebouwing. (b) Het hoogteverschil tussen de percelen aan de Boompjesstraat en het plan Dam, fase 2, brengt het effect met zich mee dat het zicht/inkijk vanaf de Boompjesstraat op de percelen van de nieuwe woningen meer impact kent. Toekomstige bewoners zijn bekend met de bestaande situatie waardoor dit voor hun risico komt. (c) Het is niet mogelijk een uitrit achter de woning van reclamant te realiseren. Het huidige plan is anders van opzet als de vorige plannen. Nu is er een groenvoorziening achter de woning en geen rijweg waarop ontsloten kan worden.	
--	---	--

	(d) Verder ziet reclamant graag dat een aanpassing in de situering van het geplande bouwblok van 7 wooneenheden waardoor de afstand tussen eerdergenoemd bouwblok tot de percelen aan de Boompjesstraat wordt vergroot. Dit maakt het woonblok minder zichtbaar vanaf de Weelsedijk en biedt ruimte om achter de woningen Boompjesstraat 67, 65 en 63 een voetpaadje te realiseren dat aansluiting biedt op de nieuwe weg en een alternatief biedt voor de eerdergenoemde uitrit die is toegezegd door de gemeente.	Wel komt er een voetpad achter de woning, waarop ontsloten kan worden voor voetgangers. (d) Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Bij de ontwikkeling van het plan Dam is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Om die reden ligt de nieuwe bebouwing niet direct aan de bestaande bebouwing aan de Boompjesstraat maar ligt er tussen deze bebouwing openbaar gebied (groen/water/weg). Hiermee ontstaat in de nieuwe situatie naar onze mening een aanvaardbaar leef- en woonklimaat. Wat betreft de ontsluiting verwijzen wij graag naar onze reactie onder (c).	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
3.	Privépersoon, Boompjesstraat 65. Brief d.d. 7 september 2016, ontvangen d.d. 8 september 2016		
	(a) Reclamant geeft aan dat plaatsing van de (sociale) huurwoningen niet valt te rijmen met karakter van de buurt (voor het grootste gedeelte koopwoningen uit het hogere segment).	(a) In de Structuurvisie van de gemeente Strijen zijn de prioriteiten op het gebied van wonen vastgelegd. Het uitgangspunt is dat in principe elke inwoner van de gemeente Strijen in staat moet zijn om binnen de gemeente passende woonruimte te vinden. Van belang hierbij zijn het type woning, de betaalbaarheid van de woning, de bereikbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen bij de woning. Gezien de	De zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het uitwerkingsplan noodzakelijk.

		toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van onder andere de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling legt de gemeente kwalitatief de prioriteit bij: • Woningen voor starters en jonge gezinnen, met name ook in de betaalbare categorie. Hierdoor worden jonge mensen en gezinnen die in Strijen willen wonen voor de gemeente behouden. • Afstemming van de woningvoorraad op het groeiende aandeel ouderen. • Afstemming van de woningvoorraad op het toenemend aandeel eenpersoonshuishoudens. Uit de Regionale Woonvisie komt naar voren dat de druk op de sociale woningvoorraad oploopt. Een groeiende groep mensen is aangewezen op een (goedkope) sociale huurwoning. Op basis van de Woonvisie moet er extra inspanning worden geleverd om te zorgen dat er in de Hoeksche Waard genoeg sociale huurwoningen zijn. Ook de Provincie wijst ons op de oplopende druk in het sociale segment en stimuleert de bouw van sociale huurwoningen. In de gemeenten Strijen is de sociale voorraad de laatste jaren afgenomen. De gemeente werkt dan ook aan het op peil houden van de voorraad	
--	--	---	--

		sociale huurwoningen door op de beschikbare woningbouwlocaties een gemixt woningbouwprogramma te realiseren, waardoor een gedifferentieerd woonmilieu ontstaat die de leefbaarheid en vitaliteit van de wijken ten goede komt. Ook voor de Dam is gekozen voor een gedifferentieerd woningbouwprogramma waarin woningen worden gerealiseerd die voorzien in de behoefte van de verschillende doelgroepen van beleid. (b) Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Bij de ontwikkeling van het plan Dam is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Daarom is in het plan aansluiting gezocht bij datgene wat in de omgeving staat om zoveel mogelijk samenhang te bereiken. Met de regels in het uitwerkingsplan en het beeldkwaliteitskader leggen wij dit als zodanig ook vast. Met deze eisen waarborgen wij de ruimtelijk visuele kwaliteit van de Dam, fase 2 en die van de omgeving. (c) In het plan is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Dam voorzien. De ontsluiting op de Boompjesstraat is uitsluitend bedoeld voor fietsers/voetgangers en doet dienst als ontsluiting bij calamiteiten. Gemotoriseerd verkeer dat het plan inrijdt moet het plan hierdoor via dezelfde weg via de Dam	
	(b) Het aanzicht van de straat verandert door de hoogte van de woningen zoals nu ingetekend (c) Er geen doorgaand verkeer mogelijk is waardoor reclamant verwacht dat de verkeersoverlast achter zijn huis dubbel zoveel wordt.		

		verlaten. Omdat dit alleen bestemmingsverkeer betreft is blijft de toename van de verkeersbeweging beperkt. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het ontwerp-uitwerkingsplan blijkt dat het gaat om een verkeerstoename van circa 174 mvt/etmaal. Wij zijn van mening dat deze toename niet leidt tot verkeersoverlast achter de woning van reclamant mede gezien de gemaakte keuze in de verkeersontsluiting voor het plangebied.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
4.	Privépersoon, Boompjesstraat 53. Brief ontvangen d.d. 12 september 2016		
	(a) Reclamant wenst de achteruitgang/poort in zijn tuin te behouden en ziet hierin geen probleem omdat er reeds een onderbreking van de groenstrook is vanwege de aanwezigheid van het gemaal (persriool). (b) Vanwege de drukte, de mogelijke implementatie van eenrichtingsverkeer, trillingen en schade door het bouwverkeer acht reclamant het niet wenselijk dat het bouwverkeer de ontsluiting van het bouwverkeer via de Boompjesstraat plaatsvindt. Hij hecht er daarom aan dat het bouwverkeer via de Dam plaatsvindt en ziet hiervan graag een bevestiging.	(a) De bestaande achteruitgang kan in de nieuwe situatie behouden blijven. (b) Om zo direct mogelijk te ontsluiten en zoveel mogelijk omliggende bebouwing te ontzien zal het bouwverkeer gebruik maken van de bestaande oprit naar de Boompjesstraat en niet via de Dam/ Diepenhorstweg rijden. Vanwege de mogelijkheid dat er door de bouwactiviteit een toename van trillingen ontstaat zal er een bouwkundige vooropname worden gedaan van de panden die grenzen aan het bouwproject. Eventuele schade kan hiermee worden aangetoond. Ook voor de wegen zal een	De zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het uitwerkingsplan noodzakelijk.

	(c) Om een parkeerplaats op eigen terrein te kunnen realiseren vraagt reclamant een helling in de stoeprand achter zijn tuin te realiseren. Hiermee is rekening gehouden op de voorlopige tekeningen die zijn gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomst. De situering van een helling in de stoeprand wenst reclamant echter graag aan de andere zijde dan op de voorlopige tekening Dam fase 2 aangegeven. (d) Reclamant vraagt bij het heien en bouwen van de nieuwe woningen rekening te houden met de bestaande woningen rondom het plan en wil graag weten op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven. (e) Verder vraagt reclamant niet direct achter zijn tuin straatverlichting te plaatsen. (f) Ook oppert hij de suggestie de nieuwe woning met bouwnummer 5 een kwartslag te draaien zodat deze niet teveel privacy van de	zogenaamde nulmeting worden gedaan om schade achteraf te kunnen vaststellen. (c) De achterkant van het perceel van reclamant sluit in de nieuwe situatie aan op de rijbaan. Er zal geen in-/uitritband worden aangebracht. In overleg met reclamant kan de juiste locatie van de inrit worden bepaald. (d) zie onze beantwoording onder (b) (e) Er moet nog een verlichtingsplan worden opgesteld. Volgens de eisen die aan openbare verlichting gesteld worden moet dit een gelijkmatige verlichting zijn. Wij kunnen geen toezegging doen dat er geen lichtmast achter uw perceel wordt geplaatst. Met de keuze van het armatuur zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met strooilicht. (f) Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan, waaronder de privacy. Bij de	
--	---	---	--

	omwonenden wegneemt.	ontwikkeling van het plan Dam is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Om die reden ligt de nieuwe bebouwing niet direct aan de bestaande bebouwing aan de Boompjesstraat maar ligt er tussen deze bebouwing openbaar gebied (groen/water/weg). Ook door de hoofdgebouwen van de nieuwe woningen op zo groot mogelijke afstand van uw perceel te plaatsen menen wij dat in de nieuwe situatie een aanvaardbaar leef- en woonklimaat is gecreëerd. Gelet hierop en mede om de samenhang in de nieuwe bebouwing te borgen is het aangevoerde voor ons geen aanleiding de situering de nieuwe woning(en) aan te passen.	
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
5.	Privépersoon, Boompjesstraat 59 Brief d.d. 9 september 2016, ontvangen d.d. 12 september 2016.		
	(a)Reclamant uit zijn zorg over het onderhoud van het groen en het water en wil weten wie dit hiervoor verantwoordelijk wordt en omdat hij niet graag ziet dat hierop wordt bezuinigd vraagt reclamant zich af hoe dit is terug te vinden op de gemeentelijke begroting. (b)Reclamant staat open voor de aankoop van de grond grenzend aan zijn erfafscheiding. (c)Graag een achteringang/eigen ontsluiting aan	(a)Als de betreffende gronden in eigendom zijn van de gemeente dragen wij zorg voor het onderhoud van het groen en het water. De kosten van dit onderhoud zijn in de gemeentelijke begroting opgenomen. (b)De gemeente of HW Wonen zullen u hiervoor een grondaanbieding doen. Hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden de grond aan u kan worden verkocht. (c)In overleg met reclamant kan een	De zienswijze is ongegrond. Geen wijzigingen in het uitwerkingsplan noodzakelijk.

	de achterzijde van zijn erf wenst. Hiervoor kan oprit worden doorgetrokken richting plangebied zodat zijn garage makkelijker te bereiken is. (d) Om overlast te beperken de afvalcontainer niet direct grenzend aan zijn erf geplaatst te willen zien. (e) Er geen speelfaciliteiten zijn voor kinderen in de omgeving van de Dam en deze ook niet zijn opgenomen in het uitwerkingsplan. (f) Overlast op zijn perceel te verwachten van uitlaatgassen als geparkeerde auto's hun motoren laten draaien.	achteringang richting het plangebied worden gerealiseerd. (d) Als inzamelplek voor restafval zijn de nieuwe woningen aangewezen op de bestaande ondergrondse containers bij de appartementen aan de Dam . Voor het overige afval worden de individuele rolcontainers gebruikt . (e) Bij de inrichting van het plan zullen wij de mogelijkheden voor plaatsing van speelfaciliteiten in het plan bezien. De bestemming groen biedt de mogelijkheid op deze gronden speelvoorzieningen realiseren. (f) In het bestemmingsplan Dorpskern is opgenomen dat bij uitwerking van de bestemming voldoen moet worden aan parkeernormen. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Om het plan Dam mogelijk te maken zijn wij gehouden aan de regels in het bestemmingsplan Dorpskern en moeten wij parkeervoorzieningen opnemen. Dit brengt uitlaatgassen van in- en uitrijdend verkeer met zich mee. Omdat er sprake is van een kortstondig draaien van motoren verwachten wij hiervan geen overlast en is dit een gebruik dat een normaal maatschappelijk risico met zich meebrengt.	
--	--	--	--

	(g)De situering van de ontsluiting aan de Boompjesstraat zich op een gevaarlijke plaatsvindt en niet overeenkomt met eerdere uitspraken. (h)Reclamant wil graag betrokken worden bij de wijze van inrichting van het openbaar groen in verband met allergieën. (i)Reclamant vreest overlast tijdens de bouw en maakt zich zorgen over de heimethode en ziet graag dat er voor aanvang van de werkzaamheden een bouwkundige vooropname van zijn woning wordt gedaan door een onafhankelijke partij. (j)Tenslotte maakt reclamant zich zorgen over de toename van de verkeersbewegingen rondom zijn woning als gevolg van het bouwplan en is van mening dat dit een adequate naleving van de	(g)In het plan is de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Dam voorzien. Gemotoriseerd verkeer dat het plan inrijdt moet het plan hierdoor via dezelfde weg (de Dam) verlaten. De ontsluiting op de Boompjesstraat is uitsluitend bedoeld voor fietsers/voetgangers en doet dienst als ontsluiting bij calamiteiten. Hierdoor blijven de verkeersbewegingen die op de Boompjesstraat ontsluiten beperkt. (h)Er moet nog een inrichtingsplan worden opgesteld. Wij kunnen geen toezegging doen dat er beplanting in uw omgeving wordt geplaatst die geen allergieën veroorzaakt. Wel kiezen wij zo mogelijk geen beplanting waarvan algemeen bekend is dat deze bij veel mensen allergieën veroorzaakt. (i) Vanwege de mogelijkheid dat er door de bouwactiviteit een toename van trillingen ontstaat zal er een bouwkundige vooropname worden gedaan van de panden die grenzen aan het bouwproject. Eventuele schade kan hiermee worden aangetoond. Ook voor de wegen zal een zogenaamde nulmeting worden gedaan om schade achteraf te kunnen vaststellen. (j) zie onze reactie onder (g)	
--	--	--	--

	verkeersregels en ordehandhaving vraagt.		
--	--	--	--

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

#	Ambtshalve wijziging	Conclusie
	Situering van de waterpartijen wordt aangepast	Bestemmingen Water en Groen wijzigen