

Strijen

Land van Essche



bestemmingsplan

Strijen

Land van Essche

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0617.01092111217600

projectnummer:

211.12176.00

opdrachtleider:

mw. I. de Feijter

planstatus

datum:

14-09-2006

03-06-2009

27-10-2009

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



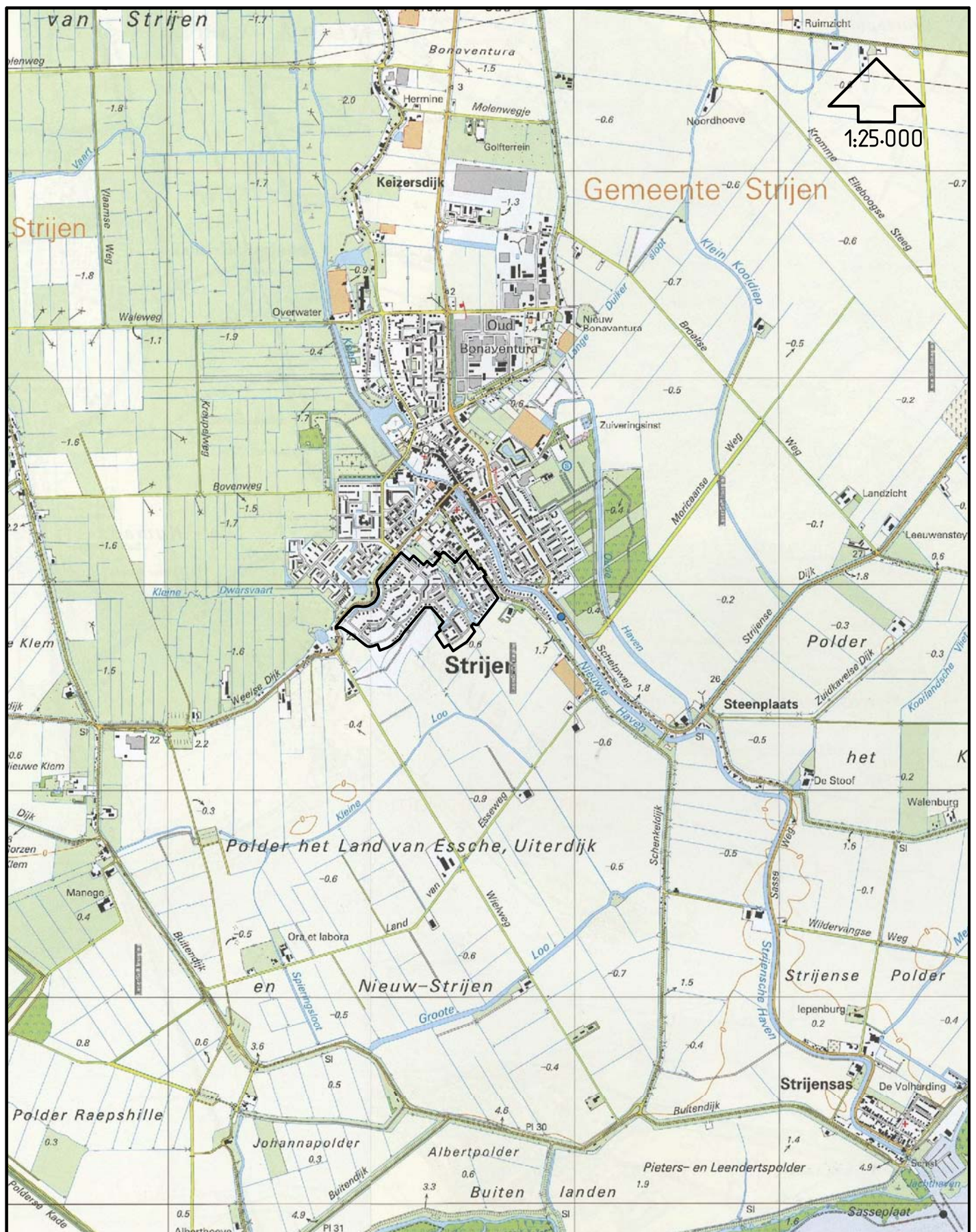
toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2. Aanleiding en doel	5
1.3. Vigerende regeling	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Nota Ruimte (2006)	7
2.3. Streekplan Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard (2007)	8
2.4. Provinciale ruimtelijke structuurvisie	9
2.5. Structuurvisie Hoeksche Waard	10
2.6. Woonvisie Hoeksche Waard	11
2.7. Gemeentelijk beleid	11
2.8. Conclusie	11
3. Ruimtelijke analyse	13
3.1. Algemeen	13
3.2. Hoofdstructuur Land van Essche I	13
3.3. Hoofdstructuur Land van Essche II	14
4. Nieuwe ontwikkeling	17
4.1. Inleiding	17
4.2. Beeldkwaliteit	19
5. Functionele structuur	25
5.1. Wonen	25
5.2. Maatschappelijke voorzieningen	25
5.3. Verkeer	26
5.4. Milieu	27
5.5. Waterhuishouding	31
5.6. Ecologie	33
5.7. Archeologie	37
6. Juridische planbeschrijving	39
6.1. Inleiding	39
6.2. Wijze van bestemmen	39
6.3. Planregels	40
7. Uitvoerbaarheid	45
7.1. Economische uitvoerbaarheid	45
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.3. Overleg ex artikel 10 Bro	49
7.4. Ambtshalve wijzigingen	51
7.5. Wijzigingen bij vaststelling	52
7.5.1. Zienswijzen	52
7.5.2. Ambtshalve wijzigingen	56

Bijlagen:

1. Berekeningen wegverkeerslawaaï.
2. Onderzoek luchtkwaliteit.
3. Verslag inspraakavond.
4. Inspraakreacties.
5. Overlegreacties.
6. Zienswijzen.



figuur 1
ligging plangebied

1.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het zuidelijke gedeelte van de kern Strijen en ligt in de 'oksel' van de Weelsedijk en de Schenkeldijk. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde globaal begrensd door deze wegen, met uitzondering van het gebied rond de Dam dat evenals de (lint)bebouwing aan de Weelse- en de Schenkeldijk tot het bestemmingsplan Dorpskern Strijen (2004) behoort. Het onlangs gerealiseerde bouwplan aan de Dam en de Stoop van Strijenstraat (plan Fruitgaard) is bij het onderhavige plangebied getrokken. Aan de west- en zuidzijde loopt de plangrens door de huidige woonpercelen grenzend aan het landelijk gebied. De bij het woongebied behorende openbare ruimte, behoort eveneens tot het plangebied. Grenzend aan de A.A. Meerenburghstraat, het appartementengebouw aan de Strienemonde, de Hilsondusstraat en de Lambertusstraat zijn enkele nieuwe woningbouwmogelijkheden aan het plangebied toegevoegd. In figuur 1 is de ligging en precieze begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.2. Aanleiding en doel

De voornaamste reden voor het opstellen van het bestemmingsplan is de actualiseringsplicht om een bestemmingsplan iedere tien jaar te herzien.

Het doel is om voor het gehele woongebied een hoofdzakelijk consoliderende regeling op te stellen met een actuele en adequate regeling voor het beheer van de bestaande situatie. De regeling dient voorts voldoende flexibiliteit te bieden voor ruimtelijk aanvaardbare initiatieven. Daarnaast wordt de regeling uit het oogpunt van uniformiteit en rechtsgelijkheid afgestemd op recent tot stand gekomen bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Dorpskern Strijen.

Belangrijk aandachtspunt voor het bestemmingsplan is het behoud en waar mogelijk versterken van de verblijffunctie en de woonkwaliteit van het gebied. Aspecten die hier van invloed op kunnen zijn, zijn de zuidelijke randweg en de aansluiting daarop, de oprichting van de schoollocatie in het gebied De Dam en de toekomstige uitbreiding met het Land van Essche III. Tevens wordt in dit bestemmingsplan de juridisch-planologische basis gelegd voor enkele nieuwe woningbouwmogelijkheden nabij de Strienemonde.

1.3. Vigerende regeling

Voor de woongebieden Land van Essche I en II geldt momenteel het bestemmingsplan Land van Essche I dat is vastgesteld op 30 januari 1990 en goedgekeurd is op 12 juni 1990 en het bestemmingsplan Land van Essche II dat is vastgesteld op 30 mei 1995 en goedgekeurd is

op 26 september 1995. Daarnaast kent het bestemmingsplan Land van Essche II nog twee uitwerkingsplannen (ex artikel 11 WRO), waarbij gedeelten van het woongebied nader zijn uitgewerkt.

De in de bestemmingsplannen opgenomen regelingen zijn hoofdzakelijk gericht op de ontwikkeling en de uitbreiding van de woongebieden ten zuiden van de kern van Strijen. Door het ontwikkelingsgerichte karakter kennen deze bestemmingsplannen een redelijk globale bestemmingsregeling met enkele uit te werken bestemmingen. Deze bestemmingen zijn inmiddels uitgewerkt.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt allereerst het beleidskader aan bod. In hoofdstuk 3 is de ruimtelijke analyse van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt de nieuwe ontwikkeling beschreven. De functionele analyse wordt beschreven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk komen tevens de aspecten verkeer, milieu, water, ecologie en archeologie aan bod.

In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving weergegeven. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet. Tevens wordt artikelsgewijs een beschrijving gegeven van de planregels en de bestemmingen. Hoofdstuk 7 behandelt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In het hoofdstuk worden de ingekomen inspraak- en overlegreacties weergegeven evenals de bijbehorende beantwoording. Tevens komt de economische uitvoerbaarheid in dit hoofdstuk aan de orde.

2.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. Overeenstemming van de inhoud van het bestemmingsplan met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid moet echter nog steeds plaatsvinden.

Het Rijk en de provincie werken hiervoor momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte en voor de provincie is dit de provinciale verordening. Wanneer deze in werking zijn treden moeten die regels worden doorvertaald in de bestemmingsplannen. Tijdens het opstellen van dit voorontwerpbestemmingsplan is dit laatste nog niet aan de orde. Daarom is volstaan met het toetsen van dit bestemmingsplan aan datgene wat in de Nota Ruimte en het streekplan is opgenomen.

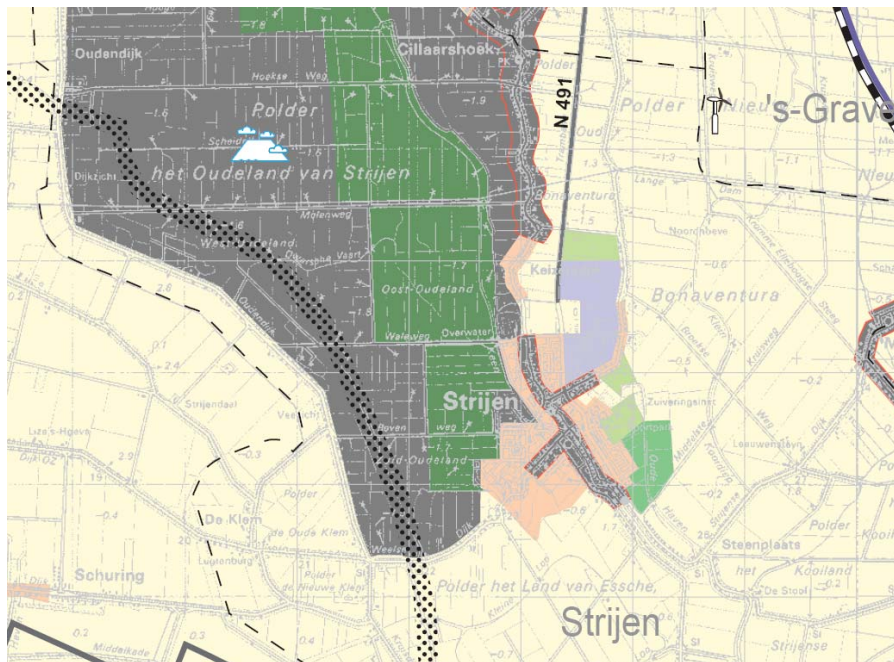
2.2. Nota Ruimte (2006)

In deze rijksnota worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Aan de noordkant van de Hoeksche Waard wordt uitgegaan van een nieuw grootschalig bedrijventerrein van maximaal 180 ha netto. De rest van de Hoeksche Waard is aangewezen als nationaal landschap. Het bedrijventerrein, waarvan vooralsnog besloten is dit niet te realiseren, en de geplande rijksweg A4-zuid vallen buiten het nationaal landschap. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo-nul) en ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Provincies en gemeenten maken afspraken over aard en omvang van locaties. Grootschalige verstedelijking, bedrijventerreinen, glastuinbouwlocaties en infrastructuur zijn in beginsel niet toegestaan.

2.3. Streekplan Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard (2007)

Op 31 januari 2007 is de herziening streekplan Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard, vastgesteld door Provinciale Staten. Met deze herziening wordt voor de gehele Hoeksche Waard het Streekplan Zuid-Holland Zuid uit 2000 vervangen. De aanleiding om het streekplan Zuid-Holland Zuid van 2000 voor het deelgebied Hoeksche Waard te herzien, ligt in het afsprakenkader Ontwikkelingsperspectief Hoeksche Waard uit 2004 en de veranderingen daarin als gevolg van de planologische kernbeslissing Nota Ruimte. Door het Rijk is de Nota Ruimte vastgesteld waarin de Hoeksche waard is aangewezen als nationaal landschap, welke door de provincie Zuid-Holland als zodanig definitief begrensd moet worden in een streekplan. Met de streekplanherziening Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard, wordt hieraan voldaan. In dit streekplan is de gehele Hoeksche Waard aangeduid als nationaal landschap.



Uitsnede streekplan

Als gevolg van de streekplanherziening wordt het werend huisvestingsbeleid voor de Hoeksche Waard uit het streekplan Zuid-Holland Zuid vervangen door het voor het nationaal landschap geldende woningbouwbeleid van binnenlands migratiesaldo-nul. Dit betekent dat er sprake is van een terughoudend verstedelijkingsbeleid en de wens tot concentratie in of aan bestaand stedelijk gebied. Binnen nationale landschappen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

In de streekplanherziening wordt daarnaast ingegaan op de ontwikkeling van de woningvoorraad en het vervangen van woningbouwcontingenten door bebouwingscontouren. De ontwikkeling van de woningvoorraad betreft de autonome groei van de woningvoorraad (conform migratiesaldo-nul). Bebouwingcontouren zijn in het streekplan nog niet getrokken. Deze worden later bepaald op voorstel van de gemeenten in een structuurvisie, waarna deze vastgelegd worden door middel van de provinciale structuurvisie. Tot de vaststelling van deze provinciale structuurvisie blijven de verstedelijkingsmogelijkheden beperkt tot het bestaande stedelijke gebied.

Het plangebied is in het streekplan aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied, waarbinnen verstedelijking dient plaats te vinden.

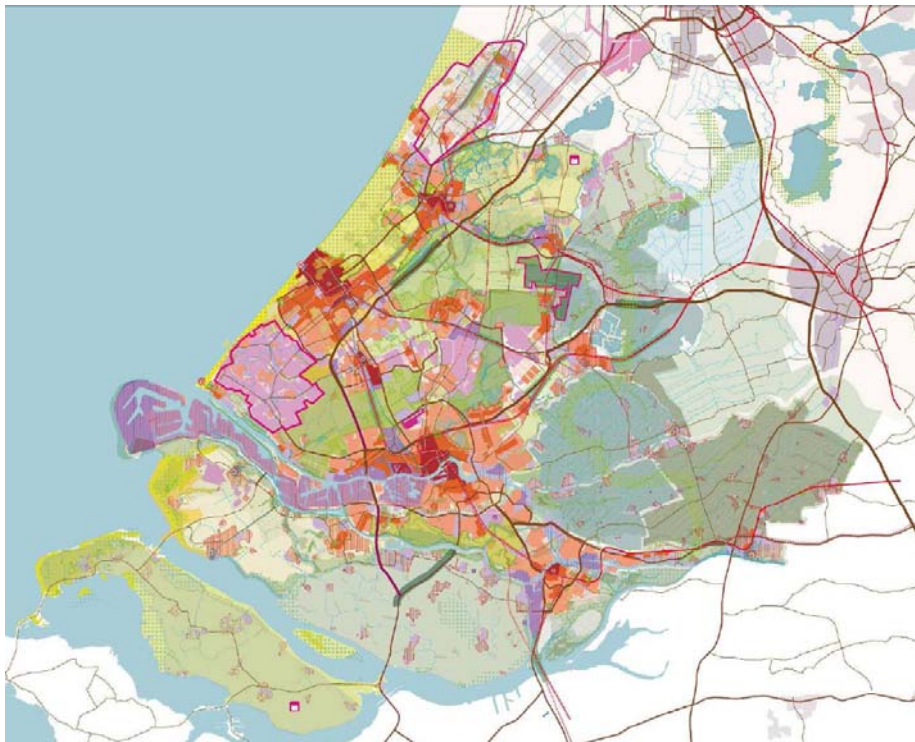
De polder Oudeland van Strijen grenst aan de westzijde van het plangebied en is aangeduid als natuurgebied en als gebied met (inter)nationale natuurbescherming. Dit betekent dat in of nabij deze gebieden geen activiteiten zijn toegestaan die de kwaliteiten en kenmerken (leefgebieden van en soorten waarvoor het gebied is aangewezen) significant aantasten, tenzij sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en hier geen alternatieven voorhanden zijn. Binnen het plangebied worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt die het nabijgelegen natuurgebied zou kunnen aantasten.

2.4. Provinciale ruimtelijke structuurvisie

Per 1 juli 2008 geldt de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet verplicht de provincie, ten behoeve van een goede provinciale ruimtelijke ordening, voor haar totale grondgebied een structuurvisie op te stellen.

De provinciale structuurvisie bevat de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het door de provincie te voeren ruimtelijk beleid. Momenteel is de provincie bezig met het opstellen van de provinciale structuurvisie genaamd 'Visie op Zuid-Holland'. De Visie op Zuid-Holland heeft vijf integrale hoofdpunten:

- een concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- een divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- stad en land verbonden en een vitaal;
- een divers en aantrekkelijk landschap.



Visie 2020 (Op weg naar de Provinciale Structuurvisie voor Zuid-Holland)

De ontwikkeling van de structuurvisie Visie op Zuid-Holland verloopt in vier fasen:

1. Nota Provinciaal Belang, richtinggevend en kaderstellend (november 2008);
2. 'Op weg naar de provinciale structuurvisie voor Zuid-Holland....' (december 2008);
3. Ontwerpstructuurvisie en ontwerpverordening (mei 2009);
4. Vaststelling structuurvisie Visie op Zuid-Holland en verordening (december 2009).

Grote beleidswijzigingen worden vooralsnog niet verwacht.

2.5. Structuurvisie Hoeksche Waard

Met de (ontwerp)Structuurvisie Hoeksche Waard laat de regio (bestaande uit vijf gemeenten) zien wat haar visie is op de toekomst. In de Structuurvisie wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Doel is de gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Van 20 oktober tot 1 december 2008 heeft de ontwerpstructuurvisie ter inzage gelegen. De Structuurvisie wordt in het voorjaar van 2009 ter definitieve vaststelling aan de vijf gemeenteraden aangeboden.

Specifiek voor het plangebied zijn de volgende zaken van belang:

- behoud en versterking van de aanwezige natuurkern;
- verbeteren van de beeldkwaliteit van de historische dijklinten met monumentale gebouwen en erfbeplanting;
- duurzaam beheer van monumenten en beeldkwaliteit in historische dorpskernen en dijklinten;
- de aanwezigheid van een inbreidingslocatie/herstructureringslocatie.



Ontwikkelingsbeeld Strijen (ontwerp Structuurvisie Hoeksche Waard)

2.6. Woonvisie Hoeksche Waard

In mei 2009 is de conceptWoonvisie Hoeksche Waard verschenen. Een belangrijke reden om deze regionale Woonvisie op te stellen, is om een goed antwoord te bieden op de druk die van buiten de Hoeksche Waard wordt uitgeoefend op de woningmarkt. Naast de overall visie voor de hele regio gaat de woonvisie specifiek in op de ontwikkelingsrichting per kern wat betreft het wonen. In Strijen is tot 2015 ruimte voor zo'n 800 nieuwe woningen. Belangrijke locaties hiervoor zijn de uitbreidingen aan de zuidzijde (Land van Essche) en oostzijde.

- Strijen heeft een relatief grote herstructureringsopgave (Oranjebuurt met voegnaarlogse woningen).
- In Strijen sterker accent leggen op de doelgroepen starters en ouderen.
- Sterker accent op zorggerelateerde woningen.
- Onderdeel daarvan is een nadere uitwerking van het opplusprogramma van de corporatie.
- Gezien het voorzieningenniveau en de vergrijzing een sterker accent op grootschaliger woningbouw voor senioren (regionale functie).
- Wooneenheden voor verpleging toevoegen.

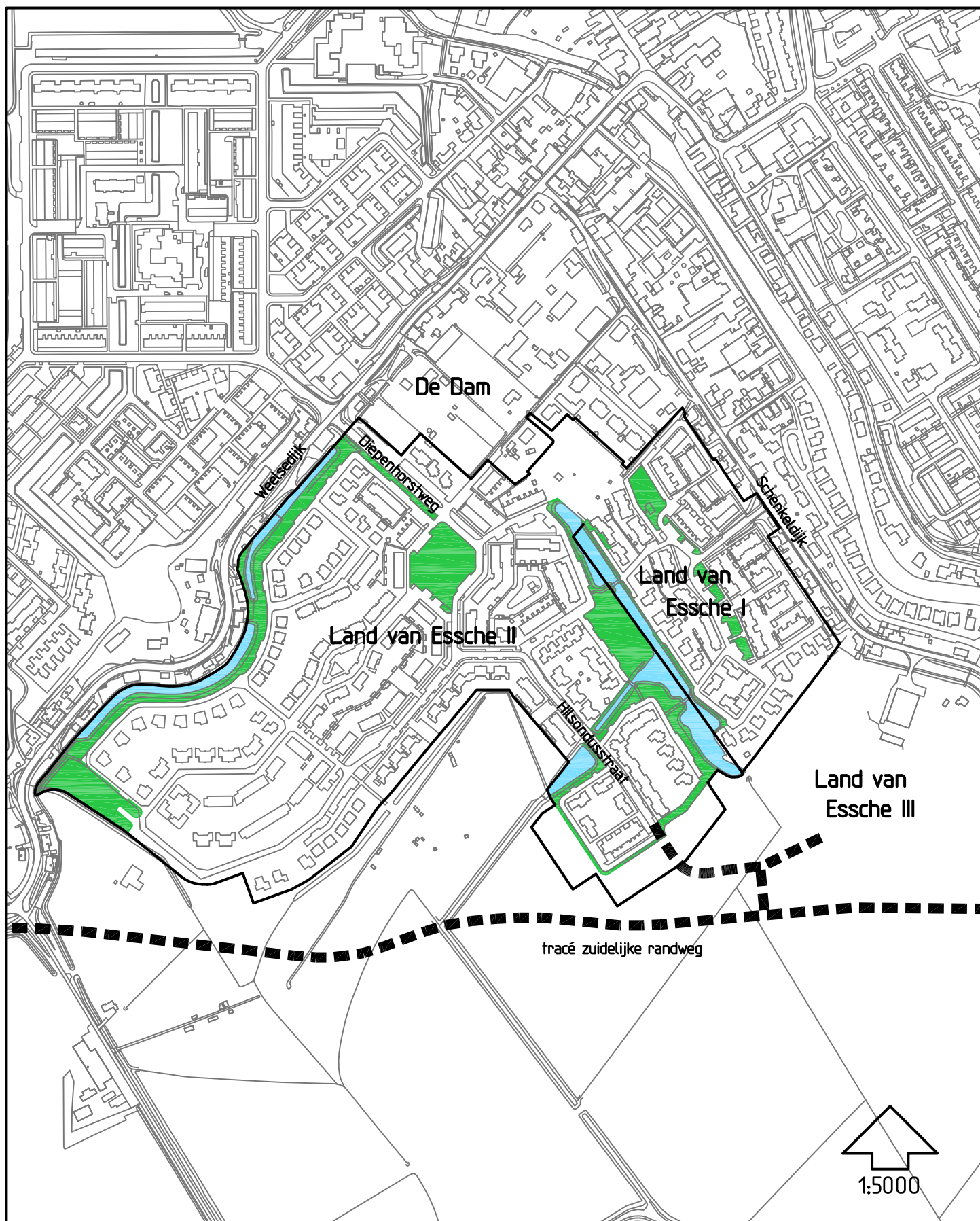
2.7. Gemeentelijk beleid

Volkshuisvestingsnota 2003-2015

Voor het volkshuisvestingsbeleid heeft de gemeente in 2004 de 'Volkshuisvestingsnota 2003-2015' opgesteld. Hierin zijn onder andere uitgangspunten en doelstellingen verwoord voor het volkshuisvestingsbeleid voor de periode 2003-2015 van de gemeente Strijen. Hieruit blijkt dat ouderen en jongeren/starters bijzondere aandacht verdienen.

2.8. Conclusie

Het plangebied heeft grotendeels een consoliderend karakter. Er is sprake van de toevoeging van enkele woningen (project Strienemonde, zie ook volgende hoofdstukken). Een en ander is in overeenstemming met het overheidsbeleid voor het plangebied.



figuur 2
plangebied

3.1. Algemeen

Het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit woningen, variërend van rij-, twee-onder-een-kap-, tot vrijstaande woningen. Door het plangebied loopt een belangrijke watergang die de drager vormt van de water- en groenstructuur in het plangebied en omgeving. De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen.

Woongebied Land van Essche is gelegen in de polder 'Land van Essche' en ligt ten zuiden van de Weelsedijk en de Schenkeldijk, binnen de dorpskern van Strijen. Het woongebied ligt hierdoor ingeklemd tussen de karakteristieke lintbebouwing aan de genoemde dijken en het aangrenzende open agrarische landschap aan de zuidzijde. Het gebied is onder te verdelen in twee deelgebieden, te weten woonwijk Land van Essche I en woonwijk Land van Essche II. Beide wijken zijn ontwikkeld in de jaren '90 en vormen samen de meest recente uitbreidingen van Strijen.

De deelgebieden Land van Essche I en Land van Essche II worden van elkaar gescheiden door een groene wig voorzien van een ruim opgezette waterpartij. Deze groene buffer zorgt ervoor dat beide wijken een eigen ruimtelijke opbouw en structuur hebben.

In de toekomst wordt Land van Essche uitgebreid met de wijk Land van Essche III. Deze is gepland ten zuiden van Land van Essche I. Ten zuiden van deze nieuwe wijk komt de zuidelijke randweg te liggen.

3.2. Hoofdstructuur Land van Essche I

Woonwijk Land van Essche I is het gedeelte gelegen ten oosten van de watergang in het plangebied en vormt het 'oudste' gedeelte van de wijk. Aan de oostzijde van de wijk ligt de Schenkeldijk, waarop de wijk ontsloten wordt. Deze dijk vormt de directe verbinding van de wijk met het centrum van Strijen. De dijk en de dijkwoningen worden deels door openbaar groen van de wijk gescheiden. Aan de zuidzijde grenst de wijk aan het agrarische open landschap. De woningen vormen hier een harde overgang van bebouwing naar akkers. In de toekomst zal de wijk hier aansluiten op de uitbreiding Land van Essche III. Aan de westzijde grenst de wijk aan het water en het openbaar groen dat de grens vormt met Land van Essche II. Aan de noordzijde sluit het gebied aan op de Dam.

De hoofdstructuur van de wijk wordt onder andere gevormd door het groene karakter van het middengebied van de wijk. De ontsluitingsweg van de wijk loopt van de Schenkeldijk

naar dit middengebied waarna deze zich door de wijk vertakt. Deze structuur zorgt ervoor dat de middenruimte beleefd wordt als een 'buurterf'. Ook het feit dat de enige ontsluitingsweg van de wijk onder een helling ligt, draagt bij aan deze beleving. In het middengebied is de verkeer- en groenstructuur op een vrij losse wijze ondergebracht, net als de aangrenzende verkaveling van de rijenwoningen. Hierdoor oogt de gehele wijk als een vrij ruim opgezette woonwijk.

Het groen bestaat hier voornamelijk uit gras met bomen en enkele speeltoestellen. Ook is er verspreid door de wijk lage begroeiing aanwezig. Andere belangrijke groenelementen in de wijk zijn de groene taludhellingen van de Schenkeldijk bij de entree van de wijk en het water aan de westzijde van de wijk. Twee houten voetbruggen vormen de verbindingen tussen de wijken Land van Essche I en Land van Essche II.

De bebouwing in de wijk bestaat voornamelijk uit rijenwoningen, met aan de zuid- en westzijde vrijstaande woningen. Aan de westrand zijn deze gesitueerd aan het water en aan de zuidzijde aan de aangrenzende akkers. Verspreid door de wijk zijn enkele kleinschalige meergezinswoningen gesitueerd. Deze verschillende woningen hebben ongeveer dezelfde goot- en bouwhoogte als de omliggende woningen. De gemiddelde bouwhoogte in de wijk bestaat uit twee woonlagen met een kap.

Aan de noordzijde ligt (ontwikkeling)locatie De Dam. Deze locatie vormt de nieuwe vestigingslocatie voor de nieuwe openbare school in Strijen. Naast een openbare school wordt op deze locatie tevens voorzien in woningbouw. De gronden ten noorden van de (woon)percelen Diepenhorstweg 1, 3 en 5 maken eveneens onderdeel uit van deze locatie.

3.3. Hoofdstructuur Land van Essche II

Bestaande situatie

De wijk Land van Essche II ligt ten westen van de wijk Land van Essche I en is qua oppervlakte ruim twee keer zo groot. De wijk ligt ten zuiden van de Weelsedijk en wordt hierop ontsloten door de Diepenhorstweg. De Weelsedijk vormt behalve een fysiek aanwezige barrière ook de verbinding met het centrum van Strijen, dat ten noorden van de wijk ligt. Aan de zuidzijde grenst de wijk aan het agrarische open landschap van de polder Land van Essche, die voornamelijk bestaat uit akkers. Aan de zuidzijde zijn behalve akkers ook enkele volkstuinten aanwezig. Hierdoor krijgt de bebouwingsrand een 'groener' karakter.

Bepalende hoofdstructuurlijnen worden gevormd door de wegen in de wijk die parallel liggen aan de Weelsedijk. Deze lopen in zuidwestelijke richting. De wegen verschillen iets van elkaar in richting, waardoor deze elk een andere richtinggevende functie hebben voor de woonblokken. Deze afwijkende bouwrichting creëert extra ruimte voor het openbaar groen. Hierdoor heeft de wijk een ruim opgezet karakter.

De wegenstructuur in de wijk bestaat voornamelijk uit een aan de Weelsedijk parallel lopende wegenstructuur. De entree wordt gevormd door de Diepenhorstweg die zich in de wijk vertakt naar de verschillende buurten. De wegen in de buurt lopen parallel aan elkaar zigzaggend door de wijk.

Aan de zuidzijde van de wijk zal de Hilsondusstraat worden doorgetrokken naar de toekomstige zuidelijke randweg. Op deze aansluiting met de randweg zal naar verwachting tevens de ontsluiting van de nieuwe wijk Land van Essche III plaatsvinden.

De groenstructuur in de wijk wordt hoofdzakelijk gevormd door de groene buffer langs de Weelsedijk, de groene buffer met Land van Essche I, het centraal gelegen Van Esscheplantsoen en de groenstroken langs de verschillende wegen. De buffer langs de Weelsedijk is deels aangelegd uit akoestisch oogpunt, maar deels ook uit ruimtelijke overweging om een (groene) buffer tussen de dijk en het woongebied te creëren.

Opvallend aan het gebied is de grote verscheidenheid aan bouwstijlen en de overeenkomsten in het materiaal- en kleurgebruik. De bebouwing centraal in de wijk is voornamelijk opgebouwd uit aaneengesloten bebouwing in rijvorm die de loop van de wegen volgt. De woningen zijn hier opgebouwd in twee woonlagen met kap.

Aan de randen van de wijk is de bouwopzet ruimer van vorm. Hier is sprake van meer openheid met vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De gemiddelde bouwhoogte bestaat uit twee woonlagen met kap.

Nieuwbouwmogelijkheden

Ten zuiden van de wijk, ter hoogte van de Hilsondusstraat/Strienemonde, bestaan mogelijkheden voor incidentele woningbouw. Dit ter afronding van de wijk. Gekozen is voor een opzet met 19 jongerenappartementen en 7 vrijstaande woningen. De jongerenappartementen worden gesitueerd aan de zuidzijde van de huidige appartementen aan de Strienemonde. Hierdoor zal de zuidzijde van het huidige gebouw worden afgeschermd van de toekomstige zuidelijk gelegen randweg. De vrijstaande woningen worden gedacht aan de A.A. Meerenburghstraat en aan de kopzijde van de rijwoningen aan de Hilsondusstraat en de Lambertusstraat.

Ter ontsluiting van de nieuwe woningen wordt de huidige doodlopende Lambertusstraat doorgesloten naar de Hilsondusstraat en de A.A. Meerenburghstraat. In de toekomst wordt Land van Essche II, samen (via één aansluiting) met het toekomstige Land van Essche III aangesloten op de nog aan te leggen randweg. Bij de situering van de woningen is reeds rekening gehouden met de aanleg van de randweg (onder andere in verband met het aspect wegverkeerslawaaï). Voor een nadere omschrijving van de ontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 4.



figuur 3
ruimtelijke opzet Strienemonde

4.1. Inleiding

Aan de zuidzijde van Land van Essche II is in de directe omgeving van Strienemonde een locatie voor nieuwe woningbouw aangewezen. Hierbij is uitgegaan van de bouw van een kleinschalig appartementengebouw en zeven vrijstaande woningen. Mede vanwege de nabijheid van de aansluiting op de toekomstige Randweg, is een goede ruimtelijke samenhang gewenst tussen de geplande nieuwbouw en de omgeving.

De woonwijk het Land van Essche I/II kenmerkt zich door een afwisselend bebouwingsbeeld. Er komen uiteenlopende woningtypen voor, waarbij ook binnen de woningtypologie sprake is van een gevarieerd materiaal- en kleurgebruik. De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijenwoningen; meestal in één of twee bouwlagen met een zadeldak of schilddak, maar soms ook met lessenaarsdak, al dan niet in combinatie met een gedeeltelijke extra woonlaag onder het lessenaarsdak. Op enkele plekken – zoals bij Strienemonde – komen ook kleinschalig vormgegeven appartementengebouwen in twee bouwlagen onder kap voor.

De bestaande woonbuurt rond de Hilsondusstraat en Strienemonde vormt, mede door de specifieke combinatie van opvallend rode daken en lichtgetinte gevels, een in ruimtelijk opzicht herkenbare woonbuurt, die – met uitzondering van de directe omgeving van de Lambertusstraat – in stedenbouwkundige zin goed is afgerond. Deze, ten zuiden van een groenen waterzone gelegen woonbuurt, onderscheidt zich duidelijk van de overige woonbuurten. De te bouwen vrijstaande woningen en appartementen vormen een nieuwe randzone rond de bestaande woonbuurt. Indien de vormgeving van de nieuwe woonbebouwing overwegend wordt afgestemd op de karakteristiek van de bestaande woonbuurt, kan het afgeronde karakter van de woonbuurt worden aangetast. De stedenbouwkundige beëindiging van de woonbuurt wordt daardoor ook onduidelijk. Het voortborduren op de architectuur van de bestaande woonbuurt is om die reden minder gewenst. De nieuwbouw dient in dit opzicht te worden beschouwd als een bijzondere lijst rond de bestaande woonbuurt.

Ten zuiden van het Land van Essche zal de nieuwe Randweg worden gerealiseerd. De nieuwe uitbreiding rond Strienemonde ligt ten westen van de geplande aansluiting op de Randweg. Ten oosten van deze aansluiting zal de toekomstige woonwijk Land van Essche III worden gerealiseerd. De nieuwe randbebouwing van Strienemonde richt zich nadrukkelijk naar de aansluiting op de Randweg. In samenhang met de toekomstige, oostelijk van de aansluiting gelegen randbebouwing van Land van Essche III en het vele groen en water, ontstaat er een duidelijk ruimtelijk beeld vanaf de Randweg naar Land van Essche. Omwille van een herkenbare ruimtelijke samenhang van Land van Essche met de omgeving, is het gewenst dat de nieuwe bebouwing wordt vormgegeven in relatie met de toekomstige omgeving.



figuur 4
referentiebeelden westzijde

Bij de meest recente planontwikkeling voor het nabijgelegen toekomstig woongebied Land van Essche III, wordt uitgegaan van de bouw van een appartementengebouw ter hoogte van de nabij de Randweg gelegen aansluiting naar de wijk. De bouw van twee appartementengebouwen (één aan Strienemonde en één binnen de nieuwe woonwijk Land van Essche III) kan de ruimtelijke kwaliteit, gezien vanaf de Randweg naar het bestaande en het toekomstige woongebied van Land van Essche versterken.

Bij de bouw van de 7 nieuwe vrijstaande woningen en 19 appartementen is rekening gehouden met de aanleg van 41 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 7 op het eigen erf van de vrijstaande woningen. Van de 41 parkeerplaatsen in de openbare ruimte liggen er 33 binnen het plangebied en 8 daarbuiten maar op directe loopafstand van het appartementengebouw.

4.2. Beeldkwaliteit

Voor de cluster met drie vrijstaande woningen aan de noordoostzijde van het nieuwe appartementengebouw, is het vormgeven van een ruimtelijke relatie met het gebied rondom de aansluiting op de Randweg én daarom ook met de eigentijdse vorm te geven bebouwingsrand van Land van Essche III van belang.

Voor de cluster met vier vrijstaande woningen ten westen van het appartementengebouw is juist een ruimtelijke relatie met het resterende poldergebied ten zuidwesten van de Randweg van belang. Het meer centraal tussen de twee clusters gelegen nieuwe appartementengebouw vormt als het ware een intermediair tussen beide clusters.

Vrijstaande woningen

Situering, oriëntatie en afstanden

De breedte van de percelen is circa 18 m. Per kavel kan één hoofdgebouw (de woning) worden gebouwd. De woningen moeten met de voorzijde in de op tekening aangegeven gevellijn worden gebouwd. Ondergeschikte bouwelementen, zoals een erker of luifel, mogen daarbij tot 1,5 m voor de voorgevel worden gebouwd. Hierdoor komen de woningen vooral op het voorste deel van de kavel te staan, aan de zijde van de openbare ruimte. Bij hoekwoningen is het van belang dat ook de naar de openbare ruimte toegekeerde zijgevel een bij de voorgevel passende representatieve uitstraling bezit.

Het is van belang dat tussen de woningen onderling sprake is van een zekere ruimtelijke openheid passende bij een woonbuurt met vrijstaande woningen. De hoofdmassa wordt daartoe aan een zijde gebouwd op een afstand van minstens 3 m uit de zijerfscheiding en aan de andere zijde op een afstand van minstens 5 m uit de zijerfscheiding. Aanbouwen mogen echter aan één zijde in of op een minimale afstand van 1 m tot de zijerfgrens worden gebouwd. De kortste afstand tussen de woning (hoofdgebouw) en de aan de achterzijde van de woning gelegen erfafscheiding bedraagt ten minste 8 m. Garages en andere aan- en uitbouwen of bijgebouwen dienen op het achtererf of eventueel zijerf te worden gebouwd op een afstand van minimaal 2,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Typologie, beeld en materiaalgebruik

Vrijstaande woningen westzijde

Hier is een zekere relatie met het aan de zuidzijde van de Randweg gelegen landschap gewenst. De bouw van woningen in de vorm van aan een landelijk gebied refererende boerderettes met laag doorgezette schilddaken, wolfseinden of uilenborden, worden binnen de hedendaagse, meer stedelijke context van het Land van Essche echter als niet-passend beschouwd. Als bouwstijl is hier een aan de architectuur van de 30'er jaren refererend villa-achtig bebouwingsbeeld gewenst.

De vrijstaand te bouwen woningen worden individueel en afwisselend vormgegeven en bij grote voorkeur ontworpen onder enkelvoudige of samengestelde zadel- of schilddaken.

De woningen worden met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte, namelijk de gemeenschappelijke openbare weg (ligging op het noordoosten). Bovendien dienen de woningen haaks op de weg te worden gebouwd. De (voor)gevellijn ligt circa 5,5 m uit de voorerfgrens.

Nadere uitgangspunten:

- bouwmassa : twee bouwlagen met een prominente kap; de gevelopbouw wordt gekenmerkt door een goede balans van horizontale en verticale belijningen;
- bouwstijl : villastijl;
- kapvorm : zadel- of schilddaken met een hellingshoek van minimaal 50° waarbij de kappen met de noklijn haaks liggen op de straat;
- woningdiepte : de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m met een minimale afstand tot de achterperceelgrens van 8 m;
- goothoogte : maximaal 6 m;
- bouwhoogte : maximaal 11 m;
- materialen : (roodbruine) baksteen en donkere (antraciet) pannendaken;
- kleurgebruik : gevelopeningen in gebroken wit met donkere tinten groen, blauw of rood.

Vrijstaande woningen noordoostzijde

De hier te bouwen woningen behoren meer eigentijds te worden ontworpen in relatie met de geplande woningbouw van Land van Essche III en dienen een bijzonder ruimtelijk beeld te vormen aan het gebied rondom de aansluiting op de Randweg. De drie woningen worden nadrukkelijk georiënteerd op het zuidoosten (ligging belangrijkste woonruimte en voordeur). De voordeur kan eventueel ook worden gelegd aan de noordoostzijde. De woningen worden gebouwd in twee volledige bouwlagen met eventueel een gedeeltelijk derde bouwlaag.

De woningen worden met de voorzijde gericht op de belangrijkste openbare ruimte, namelijk de gemeenschappelijke openbare weg (ligging op het zuidoosten). De woningen worden met de zijgevels evenwijdig gebouwd aan de Hilsondusstraat en/of het bestaande deel van de Lambertusstraat. Hierdoor komen de woningen onder een duidelijke hoek te staan ten opzichte van de aan de zuidoostzijde van de woningen aan te leggen openbare weg. De (voor)gevellijn ligt circa 5,5 m uit de aan de zuidoostzijde gelegen voorerfgrens. De kortste afstand tussen de woning (hoofdgebouw) en de aan de achterzijde van de woning gelegen erfafscheiding bedraagt ten minste 8 m.

Nadere uitgangspunten:

- bouwmassa : kubistische bouwwijze in maximaal drie bouwlagen; de gevelopbouw wordt gekenmerkt door een combinatie van horizontale en verticale belijningen;
- bouwstijl : modern stedelijke en bijzondere bouwstijlen;
- kapvorm : platte daken met eventueel een bijzondere dakopbouw;
- woningdiepte : de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m;
- bouwhoogte : maximaal 11 m;
- materialen : overwegend baksteen in combinatie met modern materiaalgebruik en relatief veel glas eventueel in combinatie met gepleisterde gevels (ondergeschikt);

- kleurgebruik : rood-oranje kleur baksteen, terughoudende kleuren met kleuraccenten alleen op draaiende delen.

Appartementen Strienemonde

Het appartementengebouw wordt in eerste instantie gebouwd voor de huisvesting van jongeren. Het gebouw vormt in conceptueel opzicht een intermediair tussen de aan de oost- en westzijde gesitueerde vrijstaande woningen en daarmee tussen nieuw (eigentijds) en oud (30'er-jaren).

Ook voor het nieuwe aan Strienemonde te bouwen appartementengebouw is een zekere – op de nieuwe context (ruimtelijke relatie met het gebied bij de aansluiting op de Randweg en Land van Essche III) afgestemde – bouwhoogte gewenst. Echter, in verband met de beperkte goot- en bouwhoogte van het reeds aanwezige jongerenappartementengebouw én de schaal van de omgeving, is de bouw van een omvangrijk appartementengebouw in slechts één eenvoudig blokvormig bouwvolume niet gewenst. Een goede afstemming op de bouwmasa van het bestaande appartementengebouw is gewenst. Dit is mogelijk door de bouw van een ruimtelijk goed geleed appartementengebouw in maximaal drie woonlagen.

Gekozen is voor twee haaks op elkaar staande volumes die onderling zijn verbonden door een gemeenschappelijk lift- en trappenhuis. De twee te onderscheiden bouwdelen kunnen worden gekoppeld door middel van een centrale hal met lift en trappenhuis, in de vorm van een transparant vormgegeven ruimte met een aantrekkelijk uitzicht op de toekomstige Randweg en omgeving. In het complex kunnen 19 woningen worden gerealiseerd.

Deze gekozen basisvorm maakt de aanleg van een groter aaneengesloten parkeerterrein (met maximaal 25 parkeerplaatsen) aan de noordzijde van het appartementencomplex mogelijk.

De minimumafstand tot aan de tuinenzone van het bestaande appartementengebouw draagt voor het westelijk deel van de nieuwbouw 9 m en voor het oostelijk deel 30 m.

De kortste afstand van het gebouw tot de as van de Randweg bedraagt 31,8 m. Hierdoor is de aanleg van een minimaal 15 m brede representatieve groenzone met onder meer water en flauwe groene oevers mogelijk. De inpassing van het gebouw vindt plaats met behulp van een rietkraag met enkele bomen of door middel van een anderszins met moeras- en oevervegetatie begroeid en flauw aflopend talud.

Om vanuit de Hilsondusstraat doorzicht naar de groene omgeving van de Randweg te garanderen, wordt de meest oostelijke gevel gelegd in het verlengde van de perceelsgrens van het bestaande appartementengebouw dan wel daarachter (op een grotere afstand uit de Hilsondusstraat).

De twee bouwvolumes van het nieuwe appartementengebouw bestaan uit maximaal drie woonlagen onder een plat dak. Individuele bergingen, die ook geschikt zijn voor het stallen van fietsen, worden inpandig gerealiseerd. Ook opstelruimte voor containers etc., wordt bij voorkeur in het bouwvolume opgenomen (echter, vanaf de straat of het parkeerterrein bereikbaar voor ophaaldiensten) of anders in de nabijheid van de hoofdentree door middel van een gebouwde voorziening passende bij de vormgeving van het complex. Om aan de zijde van het bestaande appartementengebouw een representatieve voorgevel te maken dienen galerijen aan die zijde achter een overwegend bakstenen gevel te worden gebouwd.



figuur 5
referentiebeelden oostzijde

Nadere uitgangspunten:

- bouwmassa : kubistische bouwwijze hoofdzakelijk in drie woonlagen en met plat dak; de gevelopbouw wordt gekenmerkt door een combinatie van horizontale en verticale belijningen;
- bouwstijl : stedelijke, bijzondere bouwstijl met moderne baksteen architectuur;
- bouwhoogte : maximaal 9,5 m (hoofdmassa) tot incidenteel 11 m (liftschacht, hoofdtrappenhuis);
- materialen : overwegend baksteen in combinatie met modern materiaalgebruik en relatief veel glas;
- kleurgebruik : baksteen in de kleurencombinatie van rood-bruin en rood-oranje; voor het overige terughoudende kleuren met toevoeging van witte kleuraccenten en eventueel plaatselijk donkere delen.

5.1. Wonen

In het plangebied staat de woon- en verblijffunctie centraal. Met dit bestemmingsplan wordt beoogd deze functie te behouden. Voor de woonpercelen is van belang dat er in het nieuwe bestemmingsplan voldoende mogelijkheden voor erfbebouwing geboden worden. In de praktijk blijkt een behoefte te bestaan aan het steeds verder uitbreiden van de woning en bijbehorende erfbebouwing. Een en ander heeft gevolgen voor de kwaliteit van de woonomgeving. Het doel van het bestemmingsplan in het algemeen is onder meer dergelijke kwaliteiten van de woonomgeving veilig te stellen. De (bouw)mogelijkheden die momenteel worden geboden, geven – mede gelet op de vergunningvrije bouw mogelijkheden – geen aanleiding in het bestemmingsplan extra bouw mogelijkheden te creëren.

Als algemeen uitgangspunt geldt daarnaast dat de woonfunctie moet worden behouden en niet mag worden vervangen door andere functies. Er kunnen zich wel incidentele situaties voordoen waar sprake is van een kantoor/praktijkvestiging en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Bij medegebruik van een woning ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geldt als voorwaarde dat het gebruik voor bewoning als primaire functie wordt gehandhaafd en dat grenzen gesteld worden wat betreft aard en omvang van het afwijkende gebruik. Maximaal 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aanbouwen en bijgebouwen mag voor een niet-woonfunctie benut worden. Extra voorwaarde is dat niet meer dan 25 m² aan bijgebouwen en aanbouwen hiervoor gebruikt mag worden. Daarbij is wel van betekenis dat ingevolge jurisprudentie de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en vergelijkbare beroepen zijn toegestaan.

5.2. Maatschappelijke voorzieningen

Behoudens enkele nutsgebouwen zijn er geen maatschappelijke voorzieningen in het plangebied aanwezig. Ten zuiden van het plangebied, aan de Hilsondusstraat, was een peuterspeelzaal gevestigd. Deze is inmiddels gesloopt. Het betreft hier een tijdelijke vestiging. De locatie is buiten het plangebied gehouden omdat er nog geen duidelijkheid is over de definitieve inrichting.

Tussen de Diepenhorstweg en de Dam is een nieuwe school gebouwd. De openbare scholen De Striene en De Patrijspoort worden samengevoegd tot één nieuwe school. Voor de ontsluiting zal gebruikgemaakt worden van de Diepenhorstweg.

5.3. Verkeer

Ontsluitingsstructuur

Autoverkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de N491 (Strijen-Maasdam). Deze kan worden bereikt via de Weelsedijk/Boompjesstraat, Molenstraat, Oranjestraat en Trambaan. De N491 geeft ter hoogte van Maasdam verbinding met de N217 (Nieuw Beijerland-Dordrecht/A16). In de praktijk wordt de N491 ook veel bereikt via de Leeuwerikstraat. Via de Weelsedijk is richting Numansdorp ook een ontsluiting op de A29.

De Boompjesstraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg en heeft een maximumsnelheid van 30 km/h. De Weelsedijk is gelegen in het verlengde van de Boompjesstraat en is eveneens gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Ook de overige wegen in en nabij het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Het verkeer van en naar het gedeelte Land van Essche II maakt gebruik van de Diepenhorstweg als verbinding met de Weelsedijk. Het verkeer van en naar Land van Essche I maakt gebruik van de Schenkeldijk als verbinding met de Boompjesstraat. Tussen Land van Essche I en II bestaat geen directe verbindingsweg voor het autoverkeer.

In de nabije toekomst is voorzien in de aanleg van de zuidelijke en oostelijke randweg rond Strijen. Het plangebied zal ter hoogte van de Strienemonde op deze randweg worden aangesloten. De randweg zelf valt buiten de plangrenzen van onderhavig plan.

Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer kan binnen het plangebied op vrijwel alle wegen gebruikmaken van dezelfde wegen als het autoverkeer. Dit zijn de uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig dat voorschrijft dat op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer dient plaats te vinden. Op de Schenkeldijk, de Boompjesstraat en de Weelsedijk bevinden zich fietssuggestiestroken. Voor het langzaam verkeer is tussen de plandelen Land van Essche I en II wel een directe verbinding aanwezig via de Dam. De ontsluiting voor het langzaam verkeer kan dan ook als redelijk worden aangemerkt.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten door busverbindingen met Dordrecht (Centraal Station) en Rotterdam (Zuidplein). Ter hoogte van de kruising van de Weelsedijk met de Diepenhorstweg en de kruising van de Boompjesstraat met de Schenkeldijk bevindt zich een halte. Hierdoor bedraagt de afstand tot een halte maximaal 500 m. De busdienst halteert daarnaast onder andere in Mookhoek, 's-Gravendeel, Maasdam, Puttershoek en Heinenoord (busstation Heinenoord). Te Dordrecht kan worden overgestapt op het ProRailnetwerk, te Rotterdam Zuidplein op de metro en diverse streekbusdiensten. De ontsluiting per openbaar vervoer kan derhalve redelijk worden genoemd.

Parkeerplaatsen

In dit plangebied wordt bij de bouw van de 7 nieuwe vrijstaande woningen en 19 goedkope appartementen rekening gehouden met de aanleg van 41 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 7 op het eigen erf van de vrijstaande woningen (elk woning heeft minstens een garage en één opstelplek voor de garage op het eigen erf). De parkeernorm is in de openbare ruimte minimaal 33,6 tot maximaal 40,7, en de van vrijstaande woningen en middendure appartementen bedraagt de norm min. 41,2 tot maximaal 44,5.

Verkeersproductie

In dit plan wordt de realisatie van 26 woningen mogelijk gemaakt. Uitgaande van 6,3 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal op basis van publicatie 256 (CROW, 2007) generen van 26 nieuwe woningen circa 165 mvt/etmaal. Dit verkeer wordt via bovengenoemde ontsluitingsstructuur afgewikkeld. Deze beperkte toename van verkeer zal niet leiden tot afwikkelingsproblemen.

5.4. Milieu

Bedrijven

Agrarische bedrijfsactiviteiten

In de omgeving van het plangebied, in de kern Strijen, bevindt zich een agrarisch bedrijf (Weelsedijk 18). Dit bedrijf dient in zijn agrarische bedrijfsvoering reeds rekening te houden met bestaande woningen (onder andere aan de Weelsedijk) in de directe omgeving. Het betreffende agrarische bedrijf bevindt zich bovendien op dermate grote afstand vanaf de nieuw te bouwen woningen (meer dan 300 m), dat geconcludeerd kan worden dat het bedrijf geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen: het bedrijf wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt en ter plaatse van de woningen kan een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

De dichtstbijzijnde bedrijven bevinden zich buiten het plangebied aan de Boompjesstraat 59 (metaalbewerkingsbedrijf/smederij) en aan de Dam 1b (bedrijf gericht op de opslag en handel in agrarische producten). Deze bedrijven dienen in hun bedrijfsvoering reeds rekening te houden met bestaande woningen in de directe omgeving. De betreffende bedrijven bevinden zich bovendien op dermate grote afstand vanaf de nieuw te bouwen woningen (meer dan 300 m), dat geconcludeerd kan worden dat ze geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen: de bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt en ter plaatse van de woningen kan een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 2). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Onderzoek en conclusie

In het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Woningbouwprojecten waarbij sprake is van niet meer dan 500 nieuwe woningen bij 1 ontsluitingsweg en niet meer dan 1.000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen (met gelijkmatige verkeersverdeling) hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wlk. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het voornemen voor de realisatie van in totaal 26 woningen (circa 19 appartementen aan de Strienemonde, 4 woningen aan de A.A. Meerenburghstraat en 3 woningen tussen de Hilsondusstraat en de Lambertusstraat) niet in betekenende mate zal bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel de luchtkwaliteit binnen het bestemmingsplangebied inzichtelijk te worden gemaakt. In bijlage 2 zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het gehele plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. In de drie onderzochte jaren (2008, 2010 en 2017) liggen de concentraties luchtverontreinigende stoffen ruimschoots onder de grenswaarden. De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wegverkeerslawaaï

Wet- en regelgeving

Langs alle wegen bevinden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: 'het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh). De locatie is echter niet binnen de geluidszone van een gezoneerde weg gelegen. De Randweg van Strijen die ter hoogte van het plangebied voorzien is, is namelijk nog niet juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De exacte geluidsbelasting aan

de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van verkeer op de Randweg wordt dan ook in het kader van de Wgh onderzocht bij het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze weg. Hierdoor kan toetsing aan de Wgh in dit bestemmingsplan achterwege kunnen blijven.

Normstelling Wet geluidhinder

Voor de woningen binnen dit plan geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een uiterste grenswaarde van 63 dB. De voorkeursgrenswaarde mag in principe niet worden overschreden. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, zijn maatregelen noodzakelijk, gericht op het verminderen van de geluidsbelasting aan de gevel. Onderscheid wordt gemaakt in maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt) en maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen, vliesgevels of het vergroten van de afstand tussen de geluidsbron en de ontvanger).

Zijn deze maatregelen onvoldoende doeltreffend, dan wel ontmoeten deze maatregelen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Strijen onder bepaalde voorwaarden hogere waarden vaststellen. Deze hogere waarde mag, de uiterste grenswaarde niet overschrijden.

Correctie op basis van artikel 110g Wgh

Krachtens artikel 110g van de Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een lagere snelheid dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB; voor wegen met een snelheid gelijk of groter dan 70 km/h geldt een aftrek van 2 dB.

Akoestisch onderzoek

In het kader van de toekomstige ontwikkelingen omtrent de verkeersstructuur van Strijen, wordt de Randweg van Strijen en doortrekking van de Hilsondusstraat naar de Randweg voorzien. Deze ontwikkelingen zijn juridisch-planologisch nog niet mogelijk gemaakt. In het kader van de procedure voor de Randweg zullen de woningen die binnen de wettelijke geluidszone van de Randweg liggen, waaronder Strienemonde, akoestisch getoetst worden en zullen eventuele procedures worden doorlopen. De akoestische berekeningen worden in dat kader uitgevoerd op basis van een gedetailleerde SRM II-berekening. Dit onderzoek wordt in het bestemmingsplan Randweg opgenomen en is in het kader van onderhavig bestemmingsplan niet relevant.

Mocht uit berekeningen blijken dat als gevolg van de realisatie van de Randweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voor de ontwikkeling van Strienemonde, zal in het kader van het bestemmingsplan Randweg moeten worden onderzocht of er maatregelen mogelijk zijn. Indien dit niet mogelijk blijkt, zullen in het kader van bestemmingsplan Randweg hogere waarden moeten worden vastgesteld.

Uit de eerste indicatieve berekeningen voor de Randweg blijkt dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De uiterste grenswaarde wordt niet overschreden. Definitieve berekeningen worden in het bestemmingsplan Randweg opgenomen.

30 km/h-wegen

30 km/h-wegen zijn op basis van de Wgh gedezoneerd en van toetsing aan de Wgh vrijgesteld.

Op basis van jurisprudentie dient aannemelijk te worden gemaakt dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau. Zodoende dient ook de geluidsbelasting ten gevolge van ver-

keer op 30 km/h-wegen te worden onderzocht. Voor dit onderzoek wordt aangesloten bij de normstelling en systematiek uit de Wet geluidhinder die geldt voor gezoneerde wegen.

Het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op 30 km/h-wegen is verricht op basis van Standaard Rekenmethode I (SRM I). In bijlage 1 zijn de berekeningen opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een klinkerverharding en een voertuigverdeling van een buurtverzamelweg. Voor de verkeersintensiteit wordt uitgegaan van de verkeersproductie van maximaal 26 woningen, dat leidt tot een verkeersintensiteit van 165 mvt/etmaal. Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB-contour binnen de verharding van de weg ligt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden, zodat er sprake is van een acceptabel geluidsniveau ten gevolge van de 30 km/h-wegen. Na realisatie van de Randweg zal de Hilsondusstraat doorgetrokken worden en aansluiting geven op de Randweg. Deze doortrekking wordt in het kader van Land van Essche III mogelijk gemaakt. De intensiteit op de Hilsondusstraat zal naar verwachting toenemen tot circa 1.000 mvt/etmaal in de eindsituatie. Dit zal leiden tot een geluidsbelasting van 53 dB aan de gevels van Strienemonde en de aan de weg grenzende grondgebonden woningen. De voorkeursgrenswaarde, zoals die geldt voor gezoneerde wegen wordt met 5 dB overschreden.

De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde zoals die geldt voor gezoneerde wegen met maximaal 5 dB. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren in de vorm van het terugdringen van de verkeersintensiteit is vanwege de functie van de weg niet mogelijk. Het toepassen van geluidsreducerende asfaltverharding in plaats van verharding met klinkers past niet bij de functie van de Hilsondusstraat als erftoegangsweg. Bovendien heeft klinkerverharding een snelheidsremmend effect. Geluidsschermen zijn om stedenbouwkundige redenen niet inpasbaar.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen ten gevolge van het verkeer op de Hilsondusstraat te reduceren. Daarnaast overschrijdt de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde, zoals die geldt voor gezoneerde wegen niet. De Hilsondusstraat is geen gezoneerde weg. Een verdere procedure in het kader van de Wgh en een verzoek hogere waarde is dus niet van toepassing.

Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt, behoudens de bouwmogelijkheden nabij de Strienemonde, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verhoeve Milieu d.d. 20-11-2007, kenmerk

RDK/ADV/VMW/357143). Uit het onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling.

Conclusie

De bodemkwaliteit legt geen beperkingen op aan de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan.

Overige milieuaspecten

Er bevinden zich geen bedrijven in of in de omgeving van het plangebied die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004) of die anderszins een risico vormen in het kader van de externe veiligheid. Ook bevinden zich geen bedrijven in of in de omgeving van het plangebied met een vastgestelde geluidszone of die anderszins geluidshinder veroorzaken ten gevolge van industrielawaai.

Verder is geen sprake van planologisch relevante leidingen of vervoer van gevaarlijke stoffen door of langs het plangebied.

Er bevindt zich geen horeca in of in de omgeving van het plangebied.

5.5. Waterhuishouding

Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hollandse Delta. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente Strijen. Dit bestemmingsplan is voornamelijk consoliderend van aard. Een uitzondering wordt gevormd door de ontwikkeling van Strienemonde, langs de zuidooststrand van dit bestemmingsplan gesitueerd. In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap over deze (kleinschalige) ontwikkeling en hetgeen geregeld moet worden in de toelichting, de plankaart en de planregels. De resultaten zijn verwerkt in deze paragraaf.

Waterschapsbeleid

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat, mede gezien de klimaatveranderingen, op een duurzamer wijze met het stedelijk waterbeheer dient te worden omgegaan. De speerpunten voor het duurzame stedelijk waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging, het afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen (Integraal Waterbeheersplan Hollandse Delta 2004-2007).

Voor het afvoeren van hemelwater van schoon verhard oppervlak groter dan 250 m² naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Als de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m², is het beleid van het waterschap om 10% van de toename te compenseren door middel van open water.

Huidige situatie

De bodem in het plangebied bestaat uit kalkrijke zeekleigronden en heeft een maaiveldhoogte van circa NAP -0,5 m, waarbij de dijken vanzelfsprekend een stuk hoger liggen. Het plangebied is gelegen in bemalingsgebied 'Land van Essche', waar zowel het winter- als het zomerpeil wordt gehandhaafd op NAP -2 m. De drooglegging bedraagt circa 1,4 m.

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Weelsedijk en aan de noordoostzijde door de Schenkeldijk, beide zijn secundaire waterkeringen en vormen een peilscheiding tussen peilvak Land van Essche en Overwater respectievelijk Puttershoek. Aan de zuidoostzijde van de Weelsedijk, langs de noordwestelijke plangrens, bevindt zich een dijk-sloot (peil NAP -1,9 m) welke voorzien is van een schuifstuw. Het peil in de watergang ten noordoosten van deze stuw is circa 0,4 m hoger (NAP -1,5 m). Binnen het plangebied, in het zuidoostelijke deel, is een hoofdwatgang gesitueerd (langs de PC Spruijstraat). Deze voert water uit het gebied af naar de Kleine Loo, die het via de Grote Loo en het boezemwater van de Strijense Haven afvoert richting het gemaal aan de Strijense Haven, waar het water wordt uitgeslagen op het Hollandsch Diep. Om de watgangen door te spoelen en om in droge perioden watertekorten aan te vullen wordt water ingelaten vanuit het Hollandsch Diep.

De waterkwaliteit in het gebied is matig door brakke kwel en, net als in grote delen van Nederland, als gevolg van diffuse verontreinigingen vanuit het landelijke gebied (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, etc.). Bij de inrichting van het watersysteem in het plangebied zijn destijds Waterschap de Groote Waard en Zuiveringsschap Hollandse Eilanden en Waarden betrokken geweest. Zo zijn de volgende waterhuishoudkundige maatregelen gerealiseerd:

- door de transformatie van agrarisch land naar een woonbestemming is het verhard oppervlak toegenomen;
- bestaande watgangen langs de Weelsedijk zijn verbreed en verdiept;
- extra water is gerealiseerd in de vorm van sloten en vijvers waarbij zoveel mogelijk doodlopende watgangen zijn voorkomen hetgeen de doorspoelbaarheid vergroot en de waterkwaliteit ten goede komt; deze watgangen hebben een minimale waterdiepte van 0,8 m;
- een gedeelte van de oevers is natuurvriendelijk ingericht;
- een verbeterd gescheiden rioolstelsel is aangelegd, hemelwater blijft gescheiden van huishoudelijk afvalwater.

Ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot beleid

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard, wel wordt een aantal woningen gebouwd. Het betreft 4 vrijstaande woningen aan de zuidwestzijde van de A.A. Meerenburghstraat, een appartementengebouw aan de zuidzijde van de A.A. Meerenburghstraat en 3 vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het woonblok tussen de Hilsondusstraat en de Lambertusstraat. De ontwikkeling staat ook bekend als Strienemonde. De ontwikkeling bevindt zich niet in de beschermingszones van watgangen of een dijklichaam. Door de wijziging van agrarisch land naar stedelijk gebied neemt de verharding toe. Deze toename bedraagt circa 1.300 m² voor de woningen en circa 1.300 m² voor de wegen. In het plan is een oppervlak van 380 m² opgenomen voor nieuw, extra oppervlaktewater (centraal in het zuidelijke deel van het plangebied, langs de bestaande watgang). Als de toename aan verhard oppervlak door de bouw van de nieuwe woningen groter is dan 250 m², dient in principe 10% van de toename gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Aan deze norm wordt ruimschoots voldaan.

Bij de bouw van de woningen worden zoveel mogelijk duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken wordt gescheiden en afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Indien het afgevoerde water afkomstig is van een oppervlak groter dan 250 m², dient hiervoor een vergunning op grond van de Keur te worden aangevraagd.

5.6. Ecologie

Bestaande situatie

Het plangebied Land van Essche betreft een vrij nieuwe woonwijk aan de zuidzijde van Strijen. Naast het bestaande bebouwde gebied zullen nog 26 woningen extra worden gerealiseerd.

Beoogde ontwikkelingen

Het plangebied bestaat grotendeels uit bebouwing, akkerland en intensief beheerd grasland. Ook bevinden zich enkele sloten in en om het plangebied. Aan de randen van de percelen zijn ruigtes en opgaand groen aanwezig. Het plangebied ligt tegen de bebouwde kom van Strijen.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront- rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onder- houd of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepas- sing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bos- bouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Met betrekking tot vogels hanteert LNV de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar ge- broed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uit- zonderingen:

- nesten van blauwe reiger, spechten, uilen en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten zijn jaarrond beschermd. Deze soor- ten zijn niet in staat een geheel eigen nest te bouwen en maken gebruik van oude kraaiennesten of nesten waar zij eerder gebroed hebben. Hier geldt dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven en dat niet elk kraaiennest in een territorium gespaard behoeft te worden bij een ingreep;

- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals ooievaar, torenvalk, kerkuil, steenuil, zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het plan in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet zal kunnen worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Huidige ecologische waarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is op ruim 1 km gelegen van het Natura 2000-gebied Oudeland van Strijen. Het plangebied is tevens op 1 km gelegen van de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Soortenbescherming

De aanwezige ecologische waarden zijn met name gebonden aan de bebouwing, akkerland, grasland, ruigten, opgaand groen en sloten.

Planten

Het Natuurloket geeft aan dat er geen beschermde soorten voorkomen binnen het betreffende kilometerhok. Gezien het intensieve beheer en de bebouwing zijn deze ook niet te verwachten binnen het plangebied.

Vogels

Volgens het Natuurloket zijn broedvogels goed onderzocht in het betreffende kilometerhok. In het opgaand groen, rondom het plangebied, kunnen vogelsoorten een leefgebied hebben, zoals merel, pimpelmees en koolmees. In de bomen kunnen houtduif, roodborst, zwarte kraai en koolmees broeden, terwijl soorten als kauw, spreeuw en huismus gebruik kunnen maken van de bebouwing.

Het weiland zal gezien het beheer weinig aantrekkelijk zijn voor broedvogels. Het akkerland kan mogelijk broedplaatsen herbergen van akkerbroedvogels als kievit.

Zoogdieren

Het Natuurloket meldt dat zoogdieren slecht onderzocht zijn binnen het betreffende kilometerhok.

Mogelijk maakt het plangebied deel uit van het leefgebied van de volgende zoogdieren: mol, egel, huisspitsmuis, bosspitsmuis, bosmuis, veldmuis, haas en wezel. Mogelijk komen er ook vaste verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen (zwaar beschermd) zoals gewone dwergvleermuis voor. Gewone dwergvleermuizen hebben vaste verblijfplaatsen onder dakranden, dakpannen en in spouwmuren. De aanwezige bebouwing kan mogelijke vaste verblijfplaatsen bieden aan gewone dwergvleermuis.

Amfibieën

Het Natuurloket geeft aan dat amfibieën matig onderzocht zijn binnen het betreffende kilometerhok.

De verwachting is, gezien de aanwezigheid van sloten in en nabij het plangebied dat algemene soorten als: kleine watersalamander, gewone pad, groene kikker en bruine kikker zeker gebruikmaken van het plangebied en vaste verblijfplaatsen hebben in de sloten, ruigten en opgaande begroeiing. In de omgeving van het plangebied komt mogelijk (gezien de voorkomende biotopen en verspreidingsgegevens van Ravon) een zwaar beschermde soort als de rugstreeppad voor. De verwachting is dat de rugstreeppad, op dit moment, geen gebruik zal maken van het plangebied, maar mogelijk wel gebruik kan maken van de toekomstige bouwlocatie. Rugstreeppadden worden namelijk aangetrokken door verse graafwerkzaamheden. De toekomstige bouwlocatie zal geen wezenlijk deel uitmaken van het leefgebied van de rugstreeppad, omdat in nabijheid van het plangebied genoeg geschikte leefgebieden (poelen, akkerland en braakliggende terreinen) voor rugstreeppadden voorkomen.

Insecten en overige soorten

Het Natuurloket meldt dat insecten slecht onderzocht zijn binnen het betreffende kilometerhok. Het plangebied zal gezien de voorkomende biotopen geen leefgebied bieden aan kritische insecten.

Volgens het Natuurloket zijn reptielen niet onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. De verwachting is, gezien de verspreidingsgegevens van Ravon dat er geen reptielen voorkomen binnen of nabij het plangebied. Beschermd vissen zijn hier niet te verwachten.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 5.2 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

vrijstellingsregeling Ffw	ontheffingsregeling Ffw	
(categorie 1)	licht beschermde soort (categorie 2)	zwaar beschermde soort (categorie 3)
mol, egel, huisspitsmuis, bosspitsmuis, bosmuis, veldmuis, haas en wezel kleine watersalamander, gewone pad, groene kikker en bruine kikker	alle soorten inheemse vogels	vleermuizen rugstreeppad (bouwlocatie)

Toetsing*Gebiedsbescherming*

De wegen en bebouwing gelegen tussen het plangebied en de natuurgebieden in hebben een barrièrewerking, daarom zullen de beoogde ingrepen geen significant effect hebben op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Oudeland van Strijen en de nabijgelegen PEHS.

Soortenbescherming

De mogelijke sloop van bebouwing, grondwerkzaamheden en verwijderen van vegetatie, leidt tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) worden opgestart is er qua vogels evenmin strijdigheid met de Flora- en faunawet.

Bij mogelijke sloop van gebouwen binnen het plangebied dient er eerst gekeken te worden naar mogelijke vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen aanwezig blijken te zijn (hetgeen aan de hand van nader onderzoek moet worden vastgesteld), dan dient er ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV. In het geval van dergelijke zwaar beschermde soorten (categorie 3) geldt dan een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van in stand houding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de genoemde vleermuizen regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. De Flora- en faunawet zal derhalve de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

De verwachting is dat de zwaar beschermde rugstreeppad (categorie 3) in de nabije omgeving van het plangebied voorkomt. Deze soort vestigt zich graag en snel op braakliggende terreinen. Indien deze zwaar beschermde soort zich vestigt, zal een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden. Aangezien het hier om een nieuw, klein en zeer tijdelijk leefgebied zal gaan en de rugstreeppad geen bedreigde en/of zeldzame soort is, zal deze ontheffing naar verwachting verleend worden. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het plan derhalve niet in de weg. Om vestiging van deze soort (en daarmee een ontheffingprocedure) te voorkomen kan het plangebied voor het uitvoeren van de grondwerkzaamheden volledig afgeschermd worden met antiworteldoek. Het antiworteldoek dient een hoogte van 40/50 cm te hebben en dient 5 cm in de grond te worden geplaatst.

Conclusie

Voor de Flora- en faunawet geldt dat bij mogelijke sloop van de gebouwen binnen het plangebied eerst nader onderzoek verricht moet worden naar mogelijke vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Als er in het plangebied vleermuizen voorkomen, moet ontheffing worden aangevraagd en dienen compenserende en mitigerende maatregelen getroffen te worden. Tevens dienen de sloop- en bouwwerkzaamheden en kapwerkzaamheden buiten het broed-

seizoen (15 maart tot en met 15 juli) opgestart te worden. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden dient er rekening gehouden te worden met het mogelijk voorkomen van rugstreeppadden en dient vestiging van deze soort in het plangebied voorkomen te worden (zie voorgaande maatregelen).

Indien de vereiste mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen, zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de meeste soorten regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. Naar verwachting zal een eventuele ontheffing van de Flora- en faunawet dan ook worden verkregen. De Flora- en faunawet zal de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

5.7. Archeologie

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De cultuurhistorische waardenkaart (regio Hoeksewaard, IJsselmonde en Dordrecht, 2007, Zuid-Holland) geeft aan dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage kans op archeologische sporen. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek voorafgaand aan (grond)werkzaamheden binnen het plangebied niet nodig.

6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestemmingsregeling bestaande uit de plankaart en de planregels nader toegelicht. Het voorliggende bestemmingsplan heeft, met uitzondering van enkele nieuwe woonkavels aan de zuidzijde van het plangebied, grotendeels een consoliderend karakter. Op welke wijze een en ander in de bestemmingsregeling concreet is verwerkt, wordt in de volgende paragraaf beschreven. Het plan kenmerkt zich door het gebruik van bestemmingen waarmee de huidige functies zijn vastgelegd. In paragraaf 6.2 en 6.3 is een beschrijving gegeven van de wijze van bestemmen en is een toelichting gegeven op de verschillende planregels.

6.2. Wijze van bestemmen

De aard van het plangebied geeft in hoofdzaak aanleiding tot een bestemmingsplansystematiek, waarbij de bestaande ruimtelijke structuur het uitgangspunt vormt. De bestemmingen zijn op de plankaart opgenomen in overeenstemming met de aanwezige functies. De meest voorkomende functie is het wonen. Op de plankaart zijn de woningen, met bijbehorende (woon)percelen opgenomen binnen de bestemming Wonen, waarbij de grenzen van de bouwvlakken grotendeels zijn afgestemd op de bestaande situatie. Voortuinen en (delen van) zijtuinen dienen vrij te blijven van gebouwen. Tevens zijn op de kaart de maximale goothoogten opgenomen.

Naast de woonfunctie komen in het plangebied onder andere de functies verkeer, groen en water voor. De wegen, trottoirs, (openbare) parkeerplaatsen, niet-structurele groenstroken en overig straatmeubilair zijn opgenomen binnen de bestemming Verkeer. De structurele groenstroken zijn opgenomen binnen de bestemming Groen. De in het plangebied voorkomende watergangen hebben de bestemming Water (WA) gekregen.

De bijbehorende bouw- en gebruiksregels van deze bestemmingen komen kort in paragraaf 6.3 aan bod.

Bij het opstellen van bestemmingsplan Land van Essche is gebruikgemaakt van de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Hierin zijn verplichtingen opgenomen ten aanzien van de opbouw en presentatie van het bestemmingsplan. De landelijke richtlijn SVBP zijn opgenomen in de nieuwe Wro, welke sinds 1 juli 2008 van kracht is.

6.3. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hoofdstuk 2 geeft de planregels behorende bij de in het plangebied voorkomende bestemmingen, waaronder de hierboven genoemde bestemmingen. Hoofdstuk 3 bevat de algemene, voor het gehele plangebied geldende, regels en hoofdstuk 4 bevat tot slot de overgangs- en slotregels. In deze paragraaf worden alle planregels kort nader toegelicht.

Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Groen

Alleen voor de meer structurele groenelementen is de bestemming Groen opgenomen. Voor enkele gronden binnen de bestemming Water en Groen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Water te wijzigen in Groen en vice versa. Een voorwaarde voor wijziging is dat ten minste 710 m² aan oppervlaktewater in het wijzigingsgebied moet zijn. Dit betreft de bestaande wateroppervlakte in het wijzigingsgebied inclusief de minimale benodigde toename om de verharding te compenseren.

Artikel 4 Verkeer

Aan de wegen met naastliggende bermen, groenstroken, parkeervoorzieningen en trottoirs is een ruime bestemming Verkeer (met inbegrip van niet-structurele groenvoorzieningen) gegeven. Hierdoor bestaat de mogelijkheid de inrichting van de openbare ruimte aan te passen zonder dat daarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Overigens zijn binnen deze bestemming ook (de vergunningsvrije) nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 5 Water

Ondanks dat water binnen nagenoeg alle andere bestemmingen mogelijk is, wordt vanuit waterhuishoudingbeleid steeds vaker gekozen voor een eigen bestemming voor belangrijke watergangen. Aan het water onderaan de Weelsedijk en aan het water dat als wig tussen Land van Essche I en Land van Essche II ligt is de bestemming Water toegekend. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals oeverbeschoeiingen, keermuren, duikers, bruggen, en steigers. Voor enkele gronden binnen de bestemming Water en Groen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Water te wijzigen in Groen en vice versa. Een voorwaarde voor wijziging is dat ten minste 710 m² aan oppervlaktewater in het wijzigingsgebied moet zijn. Dit betreft de bestaande wateroppervlakte in het wijzigingsgebied inclusief de minimale benodigde toename om de verharding te compenseren.

Artikel 6 Wonen

Overeenkomstig het huidige woongebruik krijgt nagenoeg het gehele plangebied de bestemming Wonen. Ter plaatse wordt tevens de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan.

Binnen de bestemming Wonen worden mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen. Onder aan-huis-gebonden beroepen wordt verstaan het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen wordt uitgeoefend.

Tevens wordt toegestaan dat binnen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Het betreft hier activiteiten waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen worden uitgeoefend. Het gaat hier om bedrijvigheid (kapper, assurantiekantoor) die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit.

De activiteit dient te worden uitgevoerd door de bewoner van de woning. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een beroep-aan-huis of kleinschalige bedrijvigheid is aan een maximum gebonden.

De bestemming Wonen beslaat niet alleen de woning, maar ook de voortuin, het achtererf en achterpaden. Voor de woningen in het plangebied is gekozen voor een flexibele regeling. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van voortuinen en als zodanig te beschouwen zijtuinen is geen bouwvlak opgenomen. Op de plankaart is, bij eengezinswoningen, het aanwezige aantal woningen vastgelegd om ongestructureerde verdichting door toename van het aantal woningen te voorkomen. Daar waar nu in het gebied vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen staan, is op de kaart een specifieke aanduiding opgenomen om zo het behoud van de aanwezige karakteristiek te waarborgen. Ter plaatse van de aanduiding (gs) 'gestapeld' mogen de gebouwen uitsluitend gestapeld worden gebouwd.

Het bestemmingsplan is erop gericht om de bestaande (planmatige) opzet en karakteristiek van de wijk te behouden. Deze wordt onder andere bepaald door het onderscheid in hoofd- en aanbouwen.

De omvang van hoofdgebouwen is geregeld in de planregels. Indien binnen deze bepalingen nog ruimte is voor uitbreiding mag het hoofdgebouw (over de volle hoogte) worden uitgebreid. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Aanbouwen dienen altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. In hoeverre sprake is van 'ondergeschiktheid' is afhankelijk van de verschijningsvorm. Er dient sprake te zijn van een ondergeschikte bouwmassa.

In de vorige hoofdstukken is al aan de orde gekomen dat waar mogelijk verruimde mogelijkheden voor erfbebouwing bij woningen geboden dienen te worden. Daarbij moet wel voorkomen worden dat het perceel te zeer wordt volgebouwd. Er zijn daarom, ten opzichte van de vorige bestemmingsplannen, in dit bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden opgenomen. De extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd door de vergunningvrije bouwmogelijkheden op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Aangezien in een aantal gevallen wellicht nodig blijkt af te moeten wijken van de genoemde percentages en oppervlaktematen, zijn enkele ontheffingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders opgenomen.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen ter verzekering van voldoende lichttoetreding voor naburige percelen.

Voor de nieuwe bouwkavels aan de Strienemonde is eveneens de bestemming Wonen opgenomen. Aan de westelijke zijde van de A.A. Meerenburghstraat zijn vier vrijstaande wonin-

gen toegestaan. Op de plankaart is de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen, evenals het maximaal te bouwen woningen en de maximale goothoogte. Aan de zuidzijde van de Strienemonde zijn 19 gestapelde jongerenwoningen toegestaan. Op de plankaart is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Tevens is het maximaal aantal woningen en de maximale bouwhoogte op de plankaart vastgelegd. Voor de drie vrijstaande woningen op de kop van de Lambertusstraat en de Hilsondusstraat is de bestemming Wonen opgenomen met de aanduiding (vrij) 'vrijstaand'. Voor de nieuwe vrijstaande woningen is een gevellijn opgenomen. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen in de naar deze lijn gekeerde bouwregels gebouwd te worden. De situering van de hoofdgebouwen is grotendeels vastgelegd. Enerzijds door het bouwvlak en anderzijds door afstandsbepalingen tot de perceelsgrenzen in de planregels.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Voor de waterkeringen (Schenkeldijk en Weelsedijk) is de waterkerende functie tot uitdrukking gebracht in de bestemming Waterstaat - Waterkering. De betreffende gronden hebben, behalve de 'primaire' bestemming, nog een andere ('secundaire') bestemming gekregen, omdat zij tevens een andere functie hebben. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de secundaire bestemmingen is uitsluitend toegestaan als hiervoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders. Ontheffing wordt verleend als de waterkeringbelangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Burgemeester en wethouders winnen hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit advies in bij de beheerder van de waterkering, voordat ze beslissen op het verzoek om ontheffing.

Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelbepaling

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

De goot-(boeibord)hoogte of bouwhoogte van gebouwen is, met uitzondering van enkele afwijkende situaties, geregeld in dit artikel. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat de opgenomen goothoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, dakkapellen etc.

Tevens zijn in artikel 9 regels met betrekking tot bestaande maten en afstanden opgenomen. Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Bij globale bestemmingsplannen bestaat de kans dat bij toetsing van bouwaanvragen sprake is van aanvullende werking van de bouwverordening, omdat het bestemmingsplan ter zake van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening (zoals gevel- of rooilijnen) niets regelt. Deze aanvullende werking kan ongewenst zijn, omdat het bestemmingsplan met opzet globaal is gehouden ten aanzien van deze onderwerpen. Artikel 10 voorkomt dat bepalingen uit de bouwverordening alsnog van toepassing kunnen zijn.

Artikel 11 Algemene ontheffingsbevoegdheid

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de ontheffing.

Artikel 12 Wijzigingsbevoegdheden

Voor het in geringe mate overschrijden van bestemmingsgrenzen is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Daarnaast is voor het compenseren van water voor enkele gronden binnen het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ter plaatse van de daarvoor aangeduide gronden is het mogelijk de bestemming 'groen' te wijzigen in water en vice versa. Om te blijven voldoen aan de wateropgave is opgenomen dat de oppervlakte aan water ter plaatse van de wijzigingsbevoegdheid niet minder mag bedragen dan 710 m².

Artikel 13 Algemene procedurevoorschriften

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden is een algemene procedureregulering opgenomen. In dit artikel is een voorbereidingsprocedure opgenomen die afwijkt van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Een ontwerpbesluit bij een ontheffing dient twee weken ter inzage te worden gelegd. De uniforme voorbereidingsprocedure uit de Awb gaat uit van een termijn van zes weken.

Artikel 14 Werking wettelijke regelingen

In dit artikel is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Overgangs- en slotregels*Artikel 15 Overgangsrecht*

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1 Wro. Enkele bouwmogelijkheden in afwijking van de regels blijven bestaan voor gebouwen die afwijken van het plan en die zijn of worden gebouwd bij of krachtens de Woningwet. Bestaande afwijkingen mogen niet worden vergroot. Uitbreiding is slechts mogelijk met een ontheffing van burgemeester en wethouders.

Lid 2 betreft de overgangsregels met betrekking tot het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtsmacht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 16 Titel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard en voorziet nauwelijks in uit te voeren werken of werkzaamheden. In het bestemmingsplan wordt alleen de ontwikkeling van woningbouw aan de Strienemonde/A.A. Meerenburghstraat en op de kop van de Lambertusstraat/Hilsondusstraat juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij, zodat een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro niet nodig is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

In het kader van de inspraakverordening van de gemeente Strijen heeft het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 5 maart 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ingezetenen en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om (mondeling of schriftelijk) zijn of haar reactie aan het college van burgemeester en wethouders bekend te maken. Tevens is er in deze periode op 13 maart 2007 een inspraakavond georganiseerd. Tijdens de avond is een toelichting gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan en konden aanwezigen mondeling reageren op het voorontwerp. Het verslag van de inspraakavond is in bijlage 3 opgenomen. Naast de mondeling ingebrachte reacties, zijn 11 schriftelijke reacties ingediend, waarvan 8 gelijkluidende. De schriftelijke reacties zijn opgenomen in bijlage 4. In het navolgende is een samenvatting gegeven van de verschillende reacties en is de beantwoording van de reacties door het gemeentebestuur weergegeven. Tevens is per reactie aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. **G. de Visser, Lambertusstraat 2, M.E.B van Etten Pietersen, Lambertusstraat 14, J.B. Kraak, Lambertusstraat 12, A.G. Buitendijk, Lambertusstraat 10, J. Kuipers, Lambertusstraat 8, M.E. Stelzer, Lambertusstraat 6, C.N. Veerman, Lambertusstraat 16, C. de Jong, Lambertusstraat 18**

Inspraakreactie

De inspraakreactie heeft betrekking op het verbinden van de Lambertusstraat op twee plaatsen met de Hilsondusstraat waardoor sprake zal zijn van doorgaand verkeer. Naar de mening van insprekers is de verbinding niet wenselijk om de volgende redenen.

Met het oog op de veiligheid is doorgaand verkeer in de Lambertusstraat niet wenselijk. Opgemerkt wordt dat de hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nummer 10 en 12) dermate smal is, dat dit zal leiden tot gevaarlijke situaties. De verkeerssituatie ter plaatse wordt onoverzichtelijk geacht en tevens worden de verkeersstromen gekruist door de voetgangers-

zone komende van de houten bruggen. Daarnaast draagt het huidige doodlopende karakter van de Lambertusstraat bij aan een minder grote verkeersproductie.

Gelet hierop wordt verzocht het doodlopende karakter van de Lambertusweg te behouden.

Beantwoording

De Hilsondusstraat zal in de toekomst het karakter krijgen van een doorgaande weg. Het is onwaarschijnlijk dat de Lambertusstraat na de tweede aansluiting op de Hilsondusstraat gebruikt zal worden voor doorgaand verkeer. De Lambertusstraat zal hoofdzakelijk gebruikt worden voor bestemmingsverkeer. De toename van het bestemmingsverkeer door de nieuwe woningen is van een dusdanig kleine omvang dat de door de insprekers geschetste situatie niet wordt verwacht. Door de Lambertusstraat aan twee kanten aan te sluiten ontstaat een snellere ontsluiting van de woningen. Verder zal door de tweede aansluiting in de Lambertusstraat niet meer gekeerd worden en is in verband met calamiteiten het gebied beter bereikbaar.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Familie C. de Jong, Lambertusstraat 18

Inspraakreactie

Inspreker verzoekt de gemeente om grond aan te kunnen kopen, direct grenzend aan het perceel. Gevraagd wordt naar de mogelijkheden tot grondaankoop en de specifieke condities waaronder.

Inspreker merkt op dat gezien de vorm van het perceel en de afstand vanaf de perceelsgrens waarop gebouwd kan worden de reden is tot het indienen van een verzoek om extra grond. Daarnaast is inspreker van mening dat de koop van grond leidt tot een meer logische indeling van de percelen.

Tot slot merkt inspreker op dat hij bang is voor gevolgschade van (hei)werkzaamheden en wordt gevraagd op welke wijze vermeden kan worden dat dit een moeilijke aansprakelijkheidskwestie achteraf zou kunnen worden.

Beantwoording

De gemeente staat positief tegenover het verzoek van de inspreker om beperkt grond te kopen grenzend aan zijn perceel. Het is echter niet gewenst dat gronden, die zijn voorzien van de bestemming Verkeer, worden verkocht. Aan dit verzoek zal niet tegemoet worden gekomen. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de beperkte grondverkoop omdat de bestemming van de gronden niet wijzigt.

De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van werkzaamheden. Omdat het vrije kavels betreft is de bouwer aansprakelijk. Kans op schade is klein, indien er tijdens werkzaamheden toch schade optreedt zal dit privaatrechtelijk dienen te worden afgehandeld.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

3. C. Veerman, Lambertusstraat 16

Inspiraakreactie

Inspreker heeft bezwaar tegen het wijzigen van de doodlopende straat in een doorgaande route. Inspreker is van mening dat dit nadelige gevolgen heeft voor de huidige veiligheid van de spelende kinderen en de dieren en gevogelte. Tevens wordt opgemerkt dat het tracé niet voldoet aan een weg voor doorgaand verkeer.

Beantwoording

De Hilsondusstraat zal in de toekomst het karakter krijgen van een doorgaande weg. Het is onwaarschijnlijk dat de Lambertusstraat na de tweede aansluiting op de Hilsondusstraat gebruikt zal worden voor doorgaand verkeer. De Lambertusstraat zal hoofdzakelijk gebruikt worden voor bestemmingsverkeer. Om het gebruik van de Lambertusstraat voor doorgaand verkeer niet te stimuleren zal de straat niet worden ingericht als doorgaande verkeersroute. Door de Lambertusstraat aan twee kanten aan te sluiten ontstaat een snellere ontsluiting van de woningen. Verder zal door de tweede aansluiting in de Lambertusstraat niet meer gekeerd worden en is in verband met calamiteiten het gebied beter bereikbaar.

Conclusie

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. A. Noordzij, Hilsondusstraat 117

Inspiraakreactie

Inspreker merkt op dat in het voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een snelheidsregime van 80 km/h voor het tracé van de zuidelijke randweg. Inspreker merkt op dat het regime is vastgesteld op 60 km/h waardoor de 55 dB(A)-contour opnieuw bepaald kan worden en het ontwerp aangepast kan worden. Inspreker merkt op dat hieruit zal blijken dat meer ruimte beschikbaar is zodat het ontwerp aangepast kan worden en de geplande bebouwing kan verschuiven ten opzichte van het huidige ontwerp. De geplande kavels en jongerenappartementen kunnen dan richting het oosten verschuiven. Inspreker ziet dit graag gebeuren omdat hij in de toekomstige situatie ingebouwd wordt en hierdoor uitzicht verliest. Het nagenoeg vrije uitzicht komt bijna geheel te vervallen waardoor tevens de lichtinval zal worden aangetast. Daarnaast merkt inspreker op dat de planregels van het bestemmingsplan dusdanig zijn dat de afstand van de toekomstige bebouwing tot de perceelsgrens onacceptabel zal zijn.

Daarnaast wil inspreker mogelijke vervolgschade onder de aandacht brengen door onder andere heiwerkzaamheden en het aanbrengen van funderingspalen.

Inspreker heeft tevens bezwaren tegen de nieuw aan te leggen parkeervakken bij de jongerenappartementen omdat dit resulteert in een uitzicht op het wagenpark. Inspreker is van mening dat de toekomstige bewoners meer gebaat zijn bij parkeergelegenheid tussen de twee jongerenappartementen en aan de oostzijde van het nieuwe gebouw, omdat veel bewoners de auto voor de woning zullen parkeren.

Inspreker is van mening dat de situering van de kavel aansluitend op de zijdelingse perceelsgrens ertoe leidt dat er een steeg ontstaat. Inspreker acht dit benauwend. Daarnaast merkt inspreker op dat de perceelsgrens verspringt ten opzichte van de bestaande lijn, wat leidt tot een beperking van uitzicht en lichtinval.

Inspreker geeft voorts aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat in de toekomst de Hilsondusstraat zal worden aangesloten op de zuidelijke randweg. Inspreker vraagt zich af of dit gedeelte van de Hilsondusstraat hiervoor wel geschikt is en welke overige maatregelen de gemeente voor ogen heeft.

Inspreker merkt op dat het huidige ontwerp niet voldoet aan de doelstellingen uit het stappenplan nieuwbouwlocaties in de buitenrand van Land van Essche II Strienenmonde:

3. Reconstructie en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het gebied er een aantrekkelijk verblijfsklimaat ontstaat voor wonen en recreëren.

4. Verbetering van de verkeersafwikkeling in het gebied en verbetering van de parkeervoorzieningen.

Daarnaast verzoekt de heer Noordzij bij brief van 21 maart 2007 tot de verkoop van grond door de gemeente aan hem.

Beantwoording

De reactie van inspreker dat voor de zuidelijke randweg een snelheidsregime van 60 km/h zal gelden is juist. Bovendien is een nieuw ontwerp gemaakt voor het appartementengebouw (zie ook hierna). De afstand tussen de wegas van de Randweg en Strienemonde bedraagt 31,8 m. Uitgaande van wegdektype 'dunne deklagen 2' wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Wanneer uit wordt gegaan van referentiewegdek (DAB) bedraagt de geluidsbelasting 50 dB en ligt daarmee 2 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

Voor het appartementencomplex is een nieuw ontwerp gemaakt waarbij het complex op een grotere afstand van de woning van de heer Noordzij komt te liggen. In de planregels van het bestemmingsplan is ten aanzien van de geplande vrijstaande woningen voorts bepaald dat de nieuwe woningen in de op de kaart aangegeven gevellijn moeten worden gebouwd zodat deze niet onevenredig dicht op bestaande woningen kunnen worden gebouwd. Verder is er in de planregels een maximumdiepte opgenomen voor hoofdgebouwen. De afstand van de hoofdbebouwing tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 8 m. De bebouwingsvrije ruimte en de positie van de nieuwe woningen ten opzichte van de zon zorgen ervoor dat voor bestaande woningen geen onevenredige schaduwwerking optreedt.

De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van werkzaamheden. Omdat het vrije kavels betreft is de bouwer aansprakelijk. Kans op schade is klein, indien er tijdens werkzaamheden toch schade optreedt, zal dit privaatrechtelijk worden afgehandeld.

Door de aanpassing in het ontwerp van de jongerenappartementen, is ook de parkeersituatie aangepast. Omdat het bouwblok verder naar het zuidoosten is gesitueerd, ontstaat tussen het bestaande en het te realiseren appartementencomplex ruimte voor parkeervoorzieningen. De geplande parkeerplaatsen aan de kopse kanten van het nieuwe appartementencomplex komen hiermee te vervallen.

Het verspringen van de perceelsgrens zal geen problemen opleveren voor de bebouwing van de aangrenzende straten. In de planregels is opgenomen dat zijgevels van hoofdgebouwen op straathoeken niet mogen liggen voor de voorgevel van hoofdgebouwen die om de hoek staan.

De verkeersintensiteit op de Hilsondusstraat zal als gevolg van de aansluiting op de Randweg toenemen. De Hilsondusstraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg. De toename van de

intensiteit leidt niet tot een onacceptabele situatie ten opzichte van de wenselijke verkeersintensiteiten voor erftoegangswegen.

Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling van Strienemonde niet voldoet aan de doelstellingen zoals die zijn omschreven in het stappenplan nieuwbouwlocaties in de buitenrand van Land van Essche II Strienemonde. Deze mening wordt niet gedeeld. Door de realisatie van parkeervoorzieningen worden de parkeervoorzieningen verbeterd. De aansluiting van de Lambertusstraat op de Hilsondusstraat zal daarnaast bijdragen aan een betere verkeerscirculatie in deze Hilsondusstraat. Verder moet bij interpretatie van de doelstellingen gekeken worden op wijkniveau en niet op perceelsniveau.

De gemeente staat positief tegenover het verzoek van de inspreker om beperkt grond te kopen grenzend aan zijn perceel. Het bestemmingsplan wordt hiertoe beperkt aangepast in die zin dat de gronden met de aanduiding 'twee-aaneen' (welke geldt voor het perceel van inspreker) enigszins wordt vergroot ten koste van de gronden met de aanduiding 'vrijstaand' (welke geldt voor de nieuwe kavels).

Conclusie

Het snelheidsregime van de zuidelijke randweg zal in het onderzoek naar wegverkeerslawaaï worden aangepast naar 60 km/h. Bovendien wordt het nieuwe ontwerp van het appartementencomplex opgenomen en worden ter plaatse van het perceel van inspreker de gronden met de aanduiding 'twee-aaneen' verruimd.

7.3. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

1. provincie Zuid-Holland, Gedeputeerde Staten;
2. provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit;
3. VROM-Inspectie, regio Zuid-West;
4. minister van LNV;
5. Ministerie van Economische Zaken;
6. Rijkswaterstaat;
7. Ministerie van Defensie;
8. waterschap Hollandse Delta;
9. Kamer van Koophandel Rotterdam;
10. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek.

De onder 1, 4, 5, 6 en 10 hebben niet schriftelijk gereageerd. De onder 3, 7 en 9 aangegeven instantie hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. De reacties van de onder 2 en 8 genoemde instanties worden hierna kort samengevat en van commentaar voorzien. Waar nodig zijn de plankaart, planregels en de toelichting aangepast. Alle reacties zijn integraal opgenomen in bijlage 5.

2. Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit

Samenvatting

Opgemerkt wordt dat het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en in overeenstemming is met het Streekplan Zuid-Holland Zuid.

De provincie wijst erop dat in het kader van de Nota Regels voor Ruimte wordt aangegeven dat in een plangebied voldoende oppervlaktewater aanwezig moet zijn om de toename aan verharding te compenseren. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven op welke wijze de toename van verharding wordt gecompenseerd. Daarnaast merkt de provincie op dat uit de toelichting niet duidelijk wordt, of overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden. Verzocht wordt aan te geven hoe het wateradvies van de waterbeheerder is verwerkt in het bestemmingsplan.

In dit kader wordt opgemerkt dat strijdigheid is geconstateerd met het provinciaal ruimtelijk beleid, waardoor het plan niet in aanmerking komt voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Reactie

De waterbeheerder heeft aangegeven akkoord te gaan met de in het plan opgenomen waterberging. De toename aan verharding is circa 2.600 m². Hiervan dient in principe 10% te worden gecompenseerd. Dit wordt gerealiseerd door een bestaande watergang in het zuidwesten van het plangebied te verbreden. In het bestemmingsplan is voor dit gebied tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is de bestemming Groen te wijzigen in Water. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van de waterbeheerder.

Conclusie

In het plangebied wordt een bestaande sloot opgenomen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming Groen te wijzigen in Water.

8. Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting

Het waterschap merkt op dat het plan vanuit de watertoets gezien geen reden geeft voor het maken van verdere opmerkingen ten aanzien van de waterhuishouding.

Opgemerkt wordt dat in het bestemmingsplan wel aandacht besteed dient te worden aan de waterveiligheid. Aan de randen van het bestemmingsplan bevinden zich een secundaire waterkering (Weelsedijk) en een boezemkering (Schenkeldijk). Aan weerszijden van deze boezemwaterkering en secundaire waterkering gelden beschermingszones van respectievelijk 35 m en 20 m. Verzocht wordt in het bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen die de bestemming waterkering het primaat geeft. Daarnaast dient in het plan en op de plankaart een afstemmingsregeling opgenomen te worden voor de beschermingszone van de waterkering.

Tot slot wordt opgemerkt dat het waterschap het wegennet beheert en dat zij zich kan verenigen met het vermelde in paragraaf 4.3. Aangegeven wordt dat zij wel met de gemeente in overleg willen treden over de aanleg van de zuidelijke en oostelijke randweg en de aansluiting daarvan op het plangebied.

Reactie

De zones van 35 en 20 m bij de waterkering en de boezemkering zullen op de plankaart worden aangegeven. Verder zal in de planregels de bestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen worden. In deze dubbelbestemming worden beperkingen opgenomen ten aanzien van bouwen in de keurzones. Verder geeft het waterschap aan geen opmerkingen te hebben op de waterparagraaf.

Conclusie

De keurzones zijn opgenomen op de plankaart en aan de planregels is de dubbelbestemming Waterstaatsdoeleinden toegevoegd.

7.4. Ambtshalve wijzigingen**Aanpassingen in de toelichting en planregels**

- Het beleidskader in hoofdstuk 2 is geactualiseerd.
- De milieuparagraaf is in overleg met de Milieudienst Zuid-Holland Zuid geactualiseerd. Het gaat om aanpassingen in het onderzoek naar wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit vanwege nieuwe ontwikkelingen in de wetgeving. Daarnaast zijn de paragrafen bodemkwaliteit en bedrijven aangepast.
- De toelichting is uitgebreid met een beschrijving van de beeldkwaliteitseisen van het project Strienemonde. De planregels zijn hiertoe op onderdelen eveneens aangepast.
- De regels zijn op onderdelen afgestemd op andere bestemmingsplannen in Strijen.

Aanpassing op de plankaart

- De verkeersbestemming van het verlengde van de Hilsondusstraat aan de zuidzijde van de ontwikkeling Strienemonde is uitgebreid in noordelijke richting zodat de bestemming in overeenstemming is met de uiteindelijke ontwikkeling. Dit gaat ten koste van een deel van de bestemming Wonen die grenst aan de verkeersbestemming.
- De verkeersbestemming (V) aan de A.A. Meerenburghstraat is uitgebreid in westelijke richting zodat de bestemming in overeenstemming is met de uiteindelijke ontwikkeling. Dit gaat ten koste van een deel van de bestemming Wonen die grenst aan de verkeersbestemming.
- Het bouwvlak van de woningen aan het verlengde van de Lambertusstraat wordt aangepast. De westelijke grens van het bouwvlak wordt gelijkgetrokken met de (voor)gevellijn van de Hilsondusstraat.
- Het ontwerp van het appartementencomplex in Strienemonde is veranderd. Hierdoor is het bouwvlak op de plankaart aangepast.
- Bij alle eengezinswoningen is het maximumaantal woningen per bouwvlak opgenomen.
- De plangrens is aan de zuidzijde enigszins aangepast aan de reservering voor de toekomstige Randweg.

Aanpassingen naar aanleiding van de nieuwe Wro

Het bestemmingsplan is aangepast zodat deze voldoet aan de SVBP. Hierdoor zijn de plankaart en de planregels aangepast. Tevens zijn in de toelichting wijzigingen doorgevoerd die voortvloeien uit de aanpassingen op de plankaart en de planregels.

Voorts wordt een aantal kleinere aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd in zowel de toelichting als de planregels. Het betreft onder andere verkeerde verwijzingen in de tekst, schrijffouten en andere omissies en tekortkomingen.

7.5. Wijzigingen bij vaststelling

7.5.1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Land van Essche heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 15 juni 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Hiervan is gebruikgemaakt door:

1. E. van Etten, Lambertusstraat 14, namens de bewoners van de Lambertusstraat 2 tot en met 18 (ontvangen 10 juli 2009);
2. waterschap Hollandse Delta (ontvangen 17 juli 2009);
3. T.J. Diepenhorst-Schuddebeurs, Schenkeldijk 10-12 (ontvangen 16 juli 2009, aanvulling ontvangen 20 juli 2009);
4. Noordzij, Hilsodusstraat 117 (ontvangen 30 juni 2009).

De indieners als genoemd onder 1 hebben per brief van 24 augustus 2009 laten weten de zienswijze in te trekken. Deze zienswijze is daarom niet verder behandeld. De indiener als bedoeld onder 2 heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor wat betreft watersystemen, wegen en waterkeringen.

Hieronder worden de zienswijzen van de indieners onder 3 en onder 4 inhoudelijk kort weergegeven. Deze zienswijzen worden vervolgens voorzien van een reactie. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 6.

3. Zienswijze T.J. Diepenhorst-Schuddebeurs

- a. Indiener geeft aan dat de aanbevelingen uit de overlegreactie van waterschap Hollandse Delta op het voorontwerpbestemmingsplan niet zijn verwerkt, dat de paragrafen 4.3 en 4.5 waarnaar door het waterschap wordt verwezen, niet bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd. Indiener ontvangt graag de officiële instemming van het waterschap op het bestemmingsplan.

Beantwoording

Zoals in paragraaf 7.3 van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld, zijn de aanbevelingen van waterschap Hollandse Delta verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn hoofdstuk 4 en 5 omgedraaid ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit is de structuur van de toelichting ten goede gekomen. De genoemde paragrafen zijn daarom vernummerd naar 5.3 en 5.5. Hierin zijn de aanpassingen van indiener te lezen.

In overeenstemming met het verzoek van indiener verzonden wij een afschrift van de brief van het waterschap aan indiener. In deze brief geeft het waterschap aan dat de eerdere opmerkingen door het waterschap geplaatste opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt en daarmee voldoet aan de uitgangspunten voor watersystemen, wegen en waterkeringen.

- b. Voorts wil indiener vernemen hoe de gemeente denkt om te gaan met de waterhuishouding en riolering op de ontwikkelingslocaties in verband met voorziene constructieschade aan de op staal gefundeerde objecten Schenkeldijk 10-12 bij niet mogelijke handhaving van hoogwatervoorziening peilvak 15H1, zoals aangegeven op kaart 6, Peilbesluit Land van Essche. Het is gemeente bekend dat in het plangebied Dam een afwijkend peil gehandhaafd dient te worden (NAP -1,5 m in plaats van NAP -1,9 m in omliggend gebied).

Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is op pagina 32 onderaan te lezen wat de peilen zijn van de verschillende gebieden. De gronden van het perceel Schenkeldijk 10-12 liggen buiten het plangebied Land van Essche. Deze gronden zullen onderdeel gaan uitmaken van bestemmingsplan De Dam, dat nog door de gemeente Strijen opgesteld moet worden. Binnen het plangebied Land van Essche zijn geen ontwikkelingen voorzien in de nabijheid van het perceel van indiener.

- c. Indien de gronden/objecten Schenkeldijk 10-12 door het bestemmingsplan aangewezen worden als ontwikkelingslocatie, wil indiener wijzen op het feit dat de huidige bestemming van circa 300 m² van deze gronden agrarisch is conform bestemmingsplan Dorpskern Strijen 2004. (Milieu)technisch gezien worden aan deze gronden/gebouwen andere eisen gesteld dan aan bijvoorbeeld voorziene overige functies. De gronden zijn eeuwenlang agrarisch geëxploiteerd, hetgeen bij de gemeente bekend moet zijn.

Beantwoording

Schenkeldijk 10-12 valt buiten het plangebied van Land van Essche. Dit onderdeel van de zienswijze wordt daarom niet relevant geacht

4. Zienswijze A. Noordzij

- a. Onverlet de aanpassing van het ontwerp van de 19 jongerenappartementen, ontnemt dit ontwerp indiener het vrije uitzicht. Met name de drie woonlagen van het jongerenappartementengebouw zal afbreuk doen aan de huidige situatie. Deze aanpassing is echter nog geen afspiegeling van de situatie die in het ontwerpbestemmingsplan optreedt door het ontwerp en de situatie van drie vrijstaande woningen aan de noordoostzijde. Indiener acht het ontwerp, de positie en de bouwhoogte van de kubistische woningen volstrekt ongepast. De woningen zullen inbreuk doen op de privacy en het woonplezier.

Beantwoording

In de nieuwe ontwikkeling ontstaat een situatie die alleszins aanvaardbaar is. Het uitzicht vanuit de woning Hilsondusstraat 117 wordt sterk bepaald door het tegenover de woning gelegen bestaande appartementengebouw. Zicht op de polder is voornamelijk mogelijk via een ondergeschikt raam in de zijgevel. Het nieuwe appartementengebouw wordt gerealiseerd op een minimale afstand van circa 40 m en bestaat uit slechts 3 woonlagen. Het uitzicht zal veranderen maar niet leiden tot een ruimtelijk onaanvaardbare situatie. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen vrijstaande woningen is vergelijkbaar met de bouwhoogte van de woningen aan de Hilsondusstraat.

- b. Indiener vraagt zich af waarom er geen exacte maat in meters is aangegeven ten opzichte van een vaste grens(lijn). Het bestemmingsplan staat vol van de exacte afmetingen. Deze omschrijving geeft aanleiding tot discussie.

Beantwoording

Het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen dienen te worden opgericht, ligt schuin ten opzichte van de aan de zuidoostzijde aan te leggen weg waardoor sprake is van een variabele afstand van het bouwvlak tot aan de weg. De kortste afstand van het bouwvlak tot aan de zuidoostelijk gelegen weg is meetbaar op de plankaart en bedraagt 4 m. Elders sluit het betreffende bouwvlak aan bij de denkbeeldig doorgetrokken rooilijnen van de bestaande woonhuizen.

- c. Het in de toelichting opgenomen woord 'eventueel' met betrekking tot de bouw van vrijstaande woningen aan de noordoostzijde waarbij conform bladzijde 20 eventueel een derde bouwlaag mogelijk is, geeft geen helderheid.

Beantwoording

In de regels wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 m. Een extra woonlaag is uitsluitend mogelijk door middel van een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing van de bouwregels. Het woord 'eventueel' duidt erop dat het bouwen van een derde woonlaag niet zonder meer mogelijk is, maar is gebonden aan een door burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing.

- d. De kubistische woningen zoals nu geschetst passen volgens indiener niet in de wijk en zijn door hun hoogte niet acceptabel. Indiener wijst erop dat de zijgevel van zijn woning een raampartij heeft. Dit is daarom een inbreuk op de privacy.

Beantwoording

De bouwhoogte van de beoogde kubistische woningen in drie bouwlagen sluit aan bij de bouwhoogte van de woning van reclamant. De vrijstaande woningen aan de zuidoostzijde dienen een ruimtelijke overgang te vormen naar de toekomstige woningtypologie binnen het Land van Essche III. Daarom is gekozen voor meer moderne woningen in een kubistische stijl.

Het woonhuis Hilsondusstraat 117 beschikt over ramen in de zijgevel van de woning en in de zijgevel van de garage. De afstand tussen het hooggeplaatste raam in de garage en de erfscheiding bedraagt ruim 3 m. Mede door de hoge situering van het betreffende raam zal geen sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy of bezonningssituatie. Ook bevinden zich in de in de zijgevel van de bestaande woning enkele ramen in de zijgevel. Deze ramen liggen op ongeveer 8 m uit de erfscheiding. De ramen bieden geen doorzicht naar de belangrijkste verblijfsruimten van Hilsondusstraat 117 maar naar een deel van het inpandige trappenhuis. Er is daarom geen sprake van een onevenredige inbreuk op de privacy.

- e. Indien de afmetingen van het hoofdgebouw worden afgezet tegen de gevellijn, dan blijken twee van de drie woningen met de (aannemelijk te bouwen) maximale woningdiepte van 12 m op een minimale afstand van de perceelsgrens van 8 m te komen. Opmerkelijker is dat bij nummer 20 de maximale bouwdiepte ten opzichte van de achterste gevellijn circa 8 m is. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de woningen te kort op de bestaande bebouwingen komen en de woningen niet op detail zijn uitgewerkt.

Beantwoording

Het is in het kader van het bestemmingsplan niet nodig om de woningen gedetailleerd uit te werken. Door de huidige voorgestelde opzet is afwisseling tussen de drie te bouwen woningen meer gegarandeerd. Ook bij nummer 20 is voldoende bouwoppervlak mogelijk. De woning kan minder diep zijn maar wel breder. Omdat de woning op 3 m uit de oostelijke erfsgrens mag worden gebouwd, kan op perceel 20 een woning worden gebouwd met een minimumgrondoppervlak van bijna 100 m² (voor het uit meerdere bouwlagen bestaande hoofdgebouw).

- f. Bij het hoofdgebouw mag nog 2,5 m uitgebouwd worden naar achteren. In dat geval komt de bebouwing op 5,5 m van de erfafscheiding (artikel 6.2.3.f). Hierover heeft indiener een zienswijze ingediend bij het voorontwerp, alsmede tijdens de inspraakavond. Er is geen verbetering in het plan opgetreden. In het voorontwerp op de schetstekening

van mei 2006 staan alle woningen nog op gelijke afstand ten opzichte van de rooilijn. Hiervan is nu afgeweken met bovenstaand gevolg.

Beantwoording

Het artikel heeft betrekking op aaneengebouwde hoofdgebouwen en niet op vrijstaande hoofdgebouwen. Voor de door reclamant bedoelde uitbouw geldt bovendien dat deze slechts mag worden gebouwd in één bouwlaag met een goothoogte van 3 m. Bij een kubistische bouwstijl van het hoofdgebouw is het niet aannemelijk dat gekozen wordt voor een kap. In artikel 6.3 wordt tevens aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen in het belang van licht-toetreding tot en uitzicht vanaf aangrenzende percelen. Hiermee zijn de belangen van reclamant voldoende te waarborgen en is er geen aanleiding voor aanpassing van het plan. De keuze voor een schuine of evenwijdige rooilijn doet weinig af aan de ligging van de achterste bebouwingsgrens op een afstand van ten minste 8 m uit de bestaande erfgronden. Een evenwijdig aan de straat gelegen rooilijn geeft de indruk dat in het geval van de drie vrijstaand te bouwen woningen, de woningen evenwijdig aan de zuidoostelijk gelegen straat kunnen worden gebouwd en daardoor scheef op de percelen. Het totale bouwvlak voor de drie te bouwen woningen is onvoldoende breed om de woningen scheef ten opzichte van de meest oostelijke en meest westelijke erfgronden te leggen. In het huidige plan wordt een betere weergave geboden van de te verwachten toekomstige situatie waarbij de woningen evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd.

- g. De (vrijstaande) woningen aan de noordoostzijde worden dusdanig geprojecteerd nabij de perceelsgrens van indiener, dat gezien de hoek van de zonnestanden er tussen 9 uur en 14 uur in de maanden oktober tot en met februari totaal geen zon in de achtertuin van indiener komt. Volgens indiener is dit onevenredige schaduwwerking. Indiener heeft in een schets de schaduwwerking uitgetekend. In het ontwerpbestemmingsplan is als beantwoording op de inspraakreactie van indiener op het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er geen onevenredige schaduwwerking optreedt. Indiener wenst een onderbouwde berekening te zien.

Beantwoording

De percelen liggen onder een hoek van circa 30 graden ten opzichte van het zuiden. Er is bepaald dat de achtergevels op ten minste 8 m moeten liggen uit de erfscheiding van de bestaande woonpercelen waaronder het perceel Hilsondusstraat 117. Indien de achtergevels van de nieuwe woningen op de kortst mogelijke afstand van het perceel Hilsondusstraat worden gebouwd (in de meest ongunstige situatie voor reclamant) zullen deze achtergevels altijd onder een hoek van 60 graden worden gepositioneerd ten opzichte van de zon.

Reclamant geeft in zijn schets wel de juiste hoek aan van de schaduw op de verschillende door hem genoteerde momenten, maar gaat voorbij aan het feit dat zijn schets uitsluitend van toepassing is op een situatie waarbij de Hilsondusstraat niet onder 30 graden maar onder circa 0 graden zou liggen ten opzichte van het zuiden. Dit betekent dat zuiver noord zuid gemeten, de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de erfscheiding met Hilsondusstraat 117 wordt verlengd tot circa 10 m. De schaduw ligt voor het door reclamant getekende moment als het ware circa 2 m verder terug dan door reclamant is aangegeven. De schuine ligging van de percelen ten opzichte van de zon zorgt er bovendien voor dat de schaduw vrij snel oostwaarts zal wegdraaien uit de tuin van reclamant. Daarnaast mag er van worden uitgegaan dat bij de erfgronden van beide percelen een haag of anderszins dichte afscheiding zal worden geplaatst. De schaduwwerking van deze afscheiding zal op het door reclamant getekende moment verder reiken dan de getekende schaduw van de nieuw te bouwen woning.

Reclamant gaat uit van een maximale bouwhoogte van 11 m. Deze hoogte kan hooguit van toepassing zijn indien er sprake is van een kap en daarmee van een overwegend puntvormige schaduw in de tuin van reclamant. Bij een kap kan wel de noklijn op 11 m hoogte liggen en op een afstand van 8 m uit de achtererfgrens, maar voor het overige ligt ieder willekeurig deel van de kap lager dan 11 m en/of op een grotere afstand dan 8 m, tot op een gemiddelde hoogte van circa 8,5 m zijnde de gemiddelde waarde van de goot- en nokhoogte.

Bij de bouw (middels ontheffing van de bouwregels) van een woning in drie bouwlagen onder plat dak is een maximale bouwhoogte van circa 9 m denkbaar en een meer vlakvormende schaduw. Overigens geldt voor de derde bouwlaag een maximaal bouwoppervlak van 70% ten opzichte van de onderliggende bouwlaag, waardoor een deel van de eerste verdieplingslaag vrij dient te blijven van bebouwing op de tweede verdieping.

Het ligt in de rede hieraan een nadere eis toe te voegen dat de derde bouwlaag ten minste 2 m uit de achtergevel dient te liggen.

Het beeld van de door reclamant getekende schets sluit onvoldoende aan bij de te verwachten situatie (oriëntatie ten opzichte van de zon en bouwhoogte). Daarom is er naar het oordeel van de gemeente geen aanleiding om een schaduwberekening te doen opstellen.

- h. Indiener beveelt aan de nieuw aan te leggen verlenging van de Lambertsstraat haaks te laten ontwerpen op de bestaande straat (en Hilsondusstraat) en in zijn geheel op te laten schuiven in noordoostelijke richting. Dan kunnen er grotere percelen worden uitgegeven. Vervolgens kan de afstand in artikel 6.2.2.i tot een acceptabele en sociale afstand worden aangepast. Indien de drie woningen aan de noordoostzijde zich moeten onderscheiden ten opzichte van het toekomstige Land van Essche III, dan kan er gebouwd worden gelijk aan het type vrijstaande woningen als aan de westzijde.

Beantwoording

De keuze voor het wegtracé houdt verband met het gewenste beeld en profiel van de openbare ruimte (parkstrook) aan de zuidoostzijde van het Land van Essche. De drie aan de zuidoostzijde te bouwen woningen dienen een overgang te vormen tussen het plangebied en het toekomstige woongebied van Land van Essche III.

7.5.2. Ambtshalve wijzigingen

Ontheffing derde bouwlaag

Geconstateerd is dat het ontwerpbestemmingsplan Land van Essche nu de mogelijkheid biedt om met ontheffing van de bouwregels de op de verbeelding aangegeven goothoogte voor hoofdgebouwen te overschrijden met een derde bouwlaag (artikel 6.4 lid b). Deze mogelijkheid wordt nu geboden voor alle hoofdgebouwen in het bestemmingsplan (dus ook voor de gerealiseerde woningen in Land van Essche I, II en de Fruitgaard).

Deze ontheffing was echter slechts bedoeld voor de vrijstaande woningen aan de zuidoostzijde om zo met een mogelijkheid voor meer moderne woningen in een kubistische stijl een ruimtelijke overgang te vormen naar de toekomstige woningtypologie binnen het Land van Essche III.

Wijziging

Behalve de onder 7.5.1 genoemde toevoeging onder g, is aan artikel 6.4 lid b nog een tweede nadere eis toegevoegd dat deze ontheffing slechts mag worden toegepast voor de hoofdgebouwen van de nog te realiseren woningen in het plan Strienemonde.

Akoestisch onderzoek

In de toelichting is in paragraaf 5.4 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Hierbij zijn onder andere de gevolgen van de toekomstige Randweg voor de nieuwe

ontwikkeling van Strienemonde berekend. In het kader van het bestemmingsplan Randweg is en wordt nader akoestisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een SRM II-berekening naar de akoestische gevolgen van de aanleg van de Randweg. Uit dit nadere onderzoek zijn andere resultaten naar voren gekomen dan het eerste verkennende onderzoek dat in het bestemmingsplan Land van Essche I en II is opgenomen. Dit nadere onderzoek wordt in het kader van het bestemmingsplan Randweg nog verder uitgewerkt en is in het kader van dit bestemmingsplan Land van Essche I en II niet relevant. Mocht uit de berekeningen blijken dat als gevolg van de realisatie van de Randweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden voor de ontwikkeling van Strienemonde, zal in het kader van het bestemmingsplan Randweg moeten worden onderzocht of er maatregelen mogelijk zijn. Indien dit niet mogelijk blijkt, zal in het kader van bestemmingsplan Randweg een verzoek hogere waarden moeten worden aangevraagd.

Wijziging

De tekst van paragraaf 5.4 onder 'Wegverkeerslawaaai' is daarom aangepast. Hierbij is aangegeven dat in het kader van de juridisch-planologische procedures voor de Randweg de woningen die binnen de wettelijke geluidszones van deze weg liggen akoestisch worden getoetst en dat eventuele procedures in het kader van het bestemmingsplan Randweg worden doorlopen. Om verwarring te voorkomen en de uiteindelijke resultaten van het akoestisch onderzoek nog niet bekend zijn, worden in de paragraaf geen resultaten van berekeningen opgenomen.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1. Berekeningen wegverkeerslawaa

1

Ontvanger : Ontvanger Waarneemhoogte [m] : 4,5

Rijlijn : Hilsondusstraat

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 8,00
Verhardingsbreedte [m] : 4,00 Afstand schuin [m] : 8,84
Bodemfactor [-] : 0,25 Afstand kruispunt [m] : 0,00
Objectfractie [-] : 1,00 Afstand obstakel [m] : 0,00
Zichthoek [grad] : 127
Wegdektype [-] : GewElm - Gewone elementenverharding

Q_etmaal : 1000,00
% Daguur : 7,00
% Avonduur : 2,60
% Nachtuur : 0,70

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	30	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,00	98,00	96,00	30	4,00	65,05	60,93	55,15
3	Middelzware Motorvoert...	5,70	1,90	3,80	30	4,00	61,45	52,37	49,69
4	Zware Motorvoertuigen	0,30	0,10	0,20	30	4,00	51,86	42,79	40,10
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,77	61,56	56,34
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 1,50 LAeq, dag : 57,81
C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 52,60
D_afstand : 9,46 LAeq, nacht : 47,38
D_lucht : 0,07 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
D_bodem : 0,70 Lden, excl. Art.110g [dB] : 58
D_meteo : 0,23 Lden, incl. Art.110g [dB] : 53

In paragraaf 4.4 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit de Wet luchtkwaliteit (Wlk) nader benoemd en wordt aandacht besteed aan het onderzoek luchtkwaliteit.

B2.1. Beleidskader en normstelling

Wet luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt¹⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wlk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Strijen bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof 5 µg/m³ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

De regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit staan eveneens beschreven in deze Regeling. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende situaties (binnenstedelijk, buitenstedelijk en industriële bronnen), per situatie is bepaald welke Standaard Rekenmethode (SRM) gebruikt mag worden. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In het Meet- en rekenvoorschrift is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

1) Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het projectgebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

B2.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van in totaal 26 woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijk beperkt aantal woningen zal niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de ontsluitende wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel de luchtkwaliteit binnen het bestemmingsplangebied inzichtelijk te worden gemaakt.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma²⁾. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in situaties in een stedelijke omgeving met enige vorm van bebouwing langs de weg. Het plangebied en zijn omgeving wordt als zodanig aangeduid.

Het CAR-programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Er is een berekening uitgevoerd langs de drukste wegen binnen (de directe omgeving van) het plangebied. Daarbij gaat het om de Weelsedijk, de (nieuw aan te leggen) randweg en de Diepenhorstweg. Wanneer direct langs deze wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk, zal dit binnen het gehele plangebied het geval zijn. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden immers lager naarmate een locatie verder van de wegas ligt.

Invoergegevens

De verkeersintensiteiten op de onderzochte wegen ter hoogte van het plangebied zijn weergegeven in tabel B2.1. Deze gegevens voor de Weelsedijk en de Diepenhorstweg zijn gebaseerd op verkeerstellingen van augustus/september 2005. Het betreffen werkdagen. Uitgegaan is van een autonome groei van het verkeer van 1% per jaar. De gegevens voor de randweg zijn gebaseerd op een inschatting voor deze nieuwe weg. Er is voor de verschillende wegen rekening gehouden met de verkeersproductie van de 26 woningen die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt (6 mvt/etmaal per woning).

Tabel B2.1 Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

straatnaam	2008	2010	2017
Weelsedijk	3.050	3.100	3.350
randweg	n.v.t.	3.150	3.150
Diepenhorstweg	2.550	2.700	2.900

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de voertuigverdeling op de relevante wegen, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Deze invoergegevens zijn weergegeven in tabel B2.2. De voertuigverdeling van het verkeer op de Weelsedijk is gebaseerd op de voertuigverdeling van de Boompjesstraat zoals blijkt uit genoemde verkeerstellingen. Voor de Diepenhorstweg is uitgegaan van een standaardverdeling voor wijkontsluitingswegen. De concentratie stikstofdioxide (NO₂) dient te worden bepaald op maximaal 5 m van de weg-

2) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 6.1.1, juli 2007.

rand. Voor fijn stof bedraagt deze afstand maximaal 10 m vanaf de wegrand. In dit onderzoek is voor beide stoffen gerekend op 5 m uit de as van de weg.

Tabel B2.2 Invoergegevens

straatnaam	voertuigverdeling (licht / middelzwaar / zwaar verkeer)	wegtype	snelheidstype	bomen- factor
Weelsedijk	0,93/0,047/0,023	2	stadsverkeer met minder congestie*	1
randweg	0,92/0,06/0,02	4	stadsverkeer met minder congestie*	1
Diepenhorstweg	0,952/0,041/0,007	3b	normaal stadsverkeer	1

* Voorheen doorstromend stadsverkeer.

Berekeningsresultaten

In tabel B2.3 zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven voor 2008, 2010 en 2017.

Tabel B2.3 Berekeningsresultaten*

weg	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg / m ³)	fijn stof (PM ₁₀) jaar- gemiddelde (in µg / m ³)	fijn stof (PM ₁₀) 24-uur- gemiddelde (aantal overschrijdingen per jaar)
in 2008			
Weelsedijk	22,7**	21,3	13
randweg	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Diepenhorstweg	24,1**	21,6	14
in 2010			
Weelsedijk	20,9	19,4	8
randweg	22,4	19,8	9
Diepenhorstweg	22,3	19,8	9
in 2017			
Weelsedijk	17,5	18,0	6
randweg	18,4	18,2	6
Diepenhorstweg	18,4	18,2	6

* Inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

** Deze grenswaarde is in 2008 nog niet in werking getreden (vanaf 2010).

Uit de resultaten in tabel B2.3 blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs de onderzochte wegen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk liggen. Aangezien direct langs de drukste wegen wordt voldaan aan de grenswaarden, zal dit binnen het gehele plangebied het geval zijn.

Bijlage 3. Verslag inspraakavond

1



STRIJEN

Verslag van de inspraakbijeenkomst op 13 maart 2006 in het gemeentehuis van Strijen inzake het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Aanwezig: de heer W.J.L.M. van Tilborg (wethouder gemeente Strijen)
de heer G.M.J. Janssen (wethouder gemeente Strijen)
mevrouw L. Bos (medewerkster gemeente Strijen)
mevrouw A.M. Notenboom (medewerkster gemeente Strijen)

mevrouw A.J. de Pijper-Troost (Regenboog 16)
mevrouw P. van Beek-van Dam (Hilsondusstraat 109)
mevrouw A.L. de Heus-de Haan (Diepenhorstweg 8)
mevrouw P. Potters-Scholten (Aleida van Strijenstraat 31)
de heer J.M. Otto (Hilsondusstraat 76)
de heer J. Raaijmakers en mevrouw D. Raaijmakers-Maier (De Vredenburg 13)
de heer A. Noordzij en mevrouw E.F. Noordzij-van Ree (Hilsondusstraat 117)
de heer M. Jonas (A.A. Meerenburghstraat 3)
mevrouw C.T. de Vos (Lestevenonstraat 18)
de heer L. Reedijk (Spui 1)
de heer H.J.J. Heynen (Van Esscheplantsoen 20)
familie C. de Jong (Lambertusstraat 18)
de heer J.T. Kruijthof, Doornbos 5
de heer C.N. Veerman (Lambertusstraat 16)
de heer J.B. Kraak (Lambertusstraat 12)
de heer E. van Etten (Lambertusstraat 14)
mevrouw T.A. Nooteboom (P.C. Spruijtsstraat 3)
mevrouw J.B. Nooteboom (A.A. Meerenburghstraat 1)
familie G.A. Schreuders (Doornbos 7)
de heer J. Stolk (Dam 9)
de heer C.M. van der Linden (Schenkeldijk 65)

De heer Van Tilborg heet aanwezigen welkom en geeft een korte toelichting op de inhoud van de inspraakbijeenkomst. Vervolgens geeft hij het woord aan mevrouw Bos. Mevrouw Bos geeft een toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche".

Naar aanleiding van de toelichting op het bestemmingsplan wordt er vanuit de zaal gevraagd of de in het plan genoemde normen van bijvoorbeeld oppervlakte en maten, landelijke maten betreffen. Mevrouw Bos geeft aan dat de normen verschillen per gemeente. Daarnaast kunnen de normen zelfs per gebied in één gemeente verschillen. Het stellen van de normen is een beleidsvrijheid van de gemeente.

Vervolgens wordt vanuit de zaal gevraagd of de Lambertusstraat in de toekomst een doorgaande straat wordt. Er is nu sprake van doodlopende weg. Mevrouw Bos geeft aan dat de Lambertusstraat doorgetrokken zal worden. De weg zal rondom het blok gaan lopen. Voor de toekomst is het de bedoeling dat er een aansluiting op de randweg zal worden gerealiseerd aan de zuidkant van de wijk (nabij Hilsondusstraat). Een aanwezige vraagt waarom er een aansluiting vanuit de Hilsondusstraat op de randweg moet komen, momenteel is het al een gevaarlijke en smalle straat. Als de Lambertusstraat rond gaat lopen wordt de situatie nog gevaarlijker. Mevrouw Bos geeft aan dat de aansluiting op de randweg een afzonderlijke procedure betreft. Deze komt pas later aan de orde.

Vervolgens wordt gevraagd of de gemeente denkt dat het aantal parkeerplaatsen bij de jongerenwoningen toereikend zal zijn. Momenteel zijn alle parkeerplaatsen namelijk al bezet.





STRIJEN

Mevrouw Bos geeft aan dat er landelijke parkeernormen bestaan. Bij het realiseren van de jongerenwoningen zal het plan aan deze normen moeten voldoen. De daadwerkelijke uitvoering staat los van de vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan betreft een globaal plan, parkeervakken en dergelijke staan niet afzonderlijk aangegeven. Bij het officiële bouwplan zullen de parkeervakken nader worden uitgewerkt. Vanuit de zaal wordt nog de suggestie meegegeven om de grond aan de voorzijde van de jongerenwoningen volledig als parkeerplaatsen te bestemmen.

Gevraagd wordt wanneer het plan voor de jongerenwoningen en de vrije kavels zal worden gerealiseerd. Mevrouw Bos geeft aan dat het bestemmingsplan eerst de procedure moet doorlopen en onherroepelijk moet worden. Dit neemt nog enkele maanden in beslag. Daarnaast is het verloop van deze procedure mede afhankelijk van het indienen van zienswijzen en bezwaren.

Gevraagd wordt wie de vrije kavels verkoopt. Mevrouw Bos geeft aan dat dit de gemeente zal zijn of woningstichting de Maashoek. Voor de toewijzing van de kavels wordt een inschrijfmodel met toewijzingscriteria gehanteerd. Hierbij is een puntensysteem bedacht waardoor de mensen die in aanmerking komen voor de kavels zoveel mogelijk Strijenaren zullen zijn.

Er wordt gevraagd of het zeker is dat er een randweg komt. De heer Van Tilborg geeft aan dat de gemeenteraad heeft uitgesproken dat het gewenst is om de randweg te realiseren. Op dit moment vindt een ambtelijke voorbereiding plaats. In dit kader worden op allerlei onderzoeken verricht. De planning is om de randweg in 2009 en 2010 aan te leggen. Gevraagd wordt of de kavels dan al zijn verkocht. De heer Van Tilborg geeft aan dat dit naar alle waarschijnlijkheid het geval is.

Eén van de aanwezigen vraagt in hoeverre er is gekeken naar geluidsnormen. De heer Van Tilborg geeft aan dat in het bestemmingsplan wel vast rekening is gehouden met de ligging van de randweg. De randweg brengt een geluidszone met zich mee. Dit betekent dat een bepaalde afstand tussen de randweg en woningen aangehouden moet worden. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze afstand.

Vervolgens wordt vanuit de zaal gevraagd of de huidige toegang naar de Diepenhorstweg wordt afgesloten. De heer Van Tilborg geeft aan dat dit in het kader van het onderzoek naar de randweg en het overige verkeer nog bekeken moet worden.

Gevraagd wordt of er een kaartje van de randweg beschikbaar is. De heer Van Tilborg geeft aan dat er een kaartje beschikbaar is. De heer Van Tilborg merkt nogmaals op dat deze avond niet is bedoeld is om aanwezigen te informeren omtrent de aanleg van randweg. Hiertoe zijn afzonderlijke informatieavonden gehouden.

Een aanwezige vraagt waarom er aparte avonden voor het bestemmingsplan en voor de randweg worden gehouden. De bewoners van de Hilsondusstraat zijn niet uitgenodigd voor de avonden over de randweg, maar krijgen nu wel te maken met de aansluiting van de randweg. De heer Van Tilborg licht nogmaals toe dat in het bestemmingsplan "Land van Essche" rekening is gehouden met de aanleg van de randweg in verband met de nieuwbouwmogelijkheden. Een eventuele aansluiting op de randweg valt buiten het plangebied. De onderzoeken voor de aanleg van de randweg lopen nog. Voor informatie over de randweg kan een afzonderlijke afspraak kan worden gemaakt.

Gevraagd wordt of het gebied rondom "Land van Essche" een ander bestemmingsplan betreft. Mevrouw Bos geeft aan dat het gebied buiten de omlijning onder het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" valt.

Uit de zaal wordt gereageerd met de opmerking dat het vrije uitzicht vanaf de kavels niet wordt gegarandeerd. De heer Van Tilborg geeft aan dat vrij uitzicht lastig is te garanderen. De gemeente Strijen groeit, waardoor er steeds meer wordt gerealiseerd.





STRIJEN

In het buitengebied heeft de gemeente geen grote plannen, maar het is niet zo dat er in het buitengebied helemaal niets meer kan worden gerealiseerd.

De inzet van de gemeente Strijen is om binnen de huidige normen van randweg te bouwen. Indien dit is gerealiseerd zullen uitbreidingsplannen aan de andere zijde van de gemeente (oost) aan de orde komen. Wel merkt de heer Van Tilborg nog op dat uitzicht niet te koop is in Nederland, maar de korte termijn visie is dat aan de zuidrand de komende jaren nog geen woningbouw staat gepland.

Gevraagd wordt wat er met het armenland gaat gebeuren. De heer Van Tilborg geeft aan dat er ook geen concrete bouwplannen voor dit gedeelte zijn.

Een aanwezige vraagt of de Meerenburghstraat een woonerf blijft. De heer Van Tilborg geeft aan dat een bestemmingsplan niet regelt of er wel of geen sprake is van een woonerf. Overigens bestaat er momenteel geen aanleiding om de situatie te veranderen.

Ten aanzien van de nieuwe bouwkavels wordt gevraagd of er een bouwhoogte bekend is. Aangegeven wordt dat de goot/boeihoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Gevraagd wordt of er nog geschoven kan worden met de woningen richting de randweg. De heer Van Tilborg geeft aan dat dit bezien zou kunnen worden, dit zullen echter minimale verschuivingen zijn.

Vanuit de zaal wordt gevraagd wat er met de schuur nabij de Schenkeldijk -voorheen eigendom van ambachtsheerlijkheid- gebeurt. Mevrouw Bos merkt op dat deze schuur niet in eigendom bij ambachtsheerlijkheid is. De schuur valt in het toekomstige plangebied "Land van Essche III". Het is de bedoeling om hier in de toekomst woningen te bouwen.

Gevraagd wordt wat de consequentie is van de ontsluiting op de randweg voor het aantal verkeersbewegingen in de Hilsondusstraat. De heer Van Tilborg geeft aan dat hij deze cijfers op dit moment niet voorhanden heeft. Mevrouw Bos geeft hierop aan dat het bestemmingsplan de bouw van een aantal woningen mogelijk maakt. In het bestemmingsplan worden slechts de verkeersbewegingen als gevolg van deze nieuwe woningen meegenomen. Verkeersbewegingen als gevolg van de ontsluiting ten behoeve van de randweg worden in de procedure voor de randweg meegenomen. Deze procedure zal later worden gevolgd. Dit staat dus geheel los van de nu aan de orde zijnde bestemmingsplanprocedure.

Vanuit de zaal wordt aangegeven dat dit tegenstrijdig is met het verhaal eerder op de avond dat al eerdere avonden over de randweg zijn geweest. De heer Van Tilborg geeft aan dat er eerder informatieavonden over de randweg zijn geweest. Zoals eerder aangegeven heeft de gemeenteraad uitgesproken dat het gewenst is om de randweg te realiseren. Op dit moment vindt een ambtelijke voorbereiding plaats. Zo worden er gesprekken gevoerd met grondeigenaren. In een later stadium wordt nog een planologische procedure voor de aanleg van de randweg gevoerd. Tijdens die procedure kunnen zienswijzen omtrent de randweg worden ingediend. Daarnaast worden mensen nu via een nieuwsbrief over de stand van zaken met betrekking tot de randweg geïnformeerd.

Er wordt gevraagd of het mogelijk is om de bestemming van een perceel te wijzigen tijdens de bestemmingsplanprocedure. Dit mede gelet op het gebruik van het perceel van de burens. Mevrouw Bos geeft aan dat het bestemmingsplan aangeeft waarvoor een perceel gebruikt mag worden en wat gebouwd mag worden. In het kader van de procedure kunnen mensen reageren. Bezien wordt of het plan aangepast kan worden aan de zienswijze.

Opgemerkt wordt dat er met de huidige bouwvoorschriften voor de vrije kavels dicht gebouwd kan worden op bestaande percelen. Mevrouw Bos geeft aan dat de voorschriften van het bestemmingsplan afstanden tot percelen aangeven voor de bouw van hoofdgebouwen en bijgebouwen.





STRIJEN

Gevraagd wordt hoe hoog schuurtje mogen worden. Aangegeven wordt dat aanbouwen en bijgebouwen een goothoogte van 3 meter mogen hebben. De nokhoogte is niet in het bestemmingsplan genoemd. Een eventueel dak moet wel aan de welstandseisen voldoen.

Gevraagd wordt waar het water in het plan wordt gerealiseerd. De heer Van Tilborg geeft aan dat er 10% water gerealiseerd moet worden binnen het bemalingsgebied. Momenteel wordt gekeken of het mogelijk is het water aan de grenzen van het gebied te realiseren. Vanuit de zaal wordt de optie meegegeven om het water bij de Lambertusstraat door te trekken.

Er wordt nog gevraagd of er een aparte avond komt over parkeerplaatsen en dergelijke. Aangegeven wordt dat parkeerplaatsen bij het bouwplan worden betrokken. Hierover wordt geen afzonderlijke informatieavond gehouden.

Vervolgens sluit de heer Van Tilborg de avond af en bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid.



Bijlage 4. Inspraakreacties

1

GEMEENTE SCHIEDEN
 INGEKOMEN
 18 25 26
 173122
 213
 2053
 29

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp willen wij u graag onze zienswijze voorleggen. In dit ontwerp wordt de Lambertusstraat op twee plaatsen verbonden met de Hilsondusstraat waardoor er sprake gaat zijn van doorgaand verkeer. Dit is ons inziens onwenselijk vanwege de onderstaande redenen en is niet lijn met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan (*"De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen"*)).

Veiligheid

Met oog op de veiligheid in de straat is het niet verantwoord doorgaand verkeer toe te laten. De hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nr. 10 en 12) is dermate smal dat dit onvermijdelijk gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Met name voor 'onbekenden' in de omgeving is deze verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk en kruist bovendien de voetgangersstromen komende van de houten voetbruggen (o.a. tussen Land van Essche I en II).

Verkeersproductie en Milieu

Vanzelfsprekend zal het doodlopend karakter van de Lambertusstraat bijdragen aan een minder grote verkeersproductie (slechts bestemmingsverkeer).

Wij verzoeken u derhalve rekening te houden met onze zienswijze en hopen dat u in het ontwerp bestemmingsplan het doodlopende karakter van de Lambertusstraat behoudt.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Lambertusstraat

Gail

G. DE VISSER

LAMBERTWOOSTRAAT 2

14 maart 2007

College van burgemeester en wethouders van Strijen

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp willen wij u graag onze zienswijze voorleggen. In dit ontwerp wordt de Lambertusstraat op twee plaatsen verbonden met de Hilsondusstraat waardoor er sprake gaat zijn van doorgaand verkeer. Dit is ons inziens onwenselijk vanwege de onderstaande redenen en is niet lijn met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan (*"De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen"*).

Veiligheid

Met oog op de veiligheid in de straat is het niet verantwoord doorgaand verkeer toe te laten. De hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nr. 10 en 12) is dermate smal dat dit onvermijdelijk gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Met name voor 'onbekenden' in de omgeving is deze verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk en kruist bovendien de voetgangersstromen komende van de houten voetbruggen (o.a. tussen Land van Essche I en II).

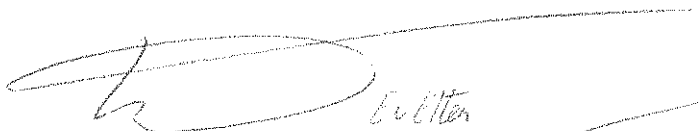
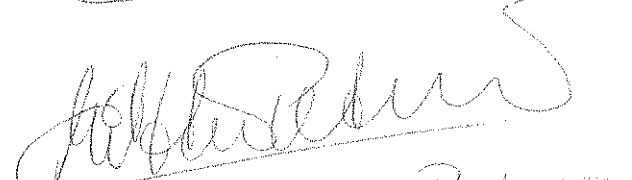
Verkeersproductie en Milieu

Vanzelfsprekend zal het doodlopend karakter van de Lambertusstraat bijdragen aan een minder grote verkeersproductie (slechts bestemmingsverkeer).

Wij verzoeken u derhalve rekening te houden met onze zienswijze en hopen dat u in het ontwerp bestemmingsplan het doodlopende karakter van de Lambertusstraat behoudt.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Lambertusstraat 14


Elten

MEB van Elten Pietersen

GEMEENTE STRIJEN	
INGEGANGEN	
30 APR 2007	
Klass.nr.	-178.212
Afdeling	213
Afgedien	Nr. 1376
Afdien voor werk	21

14 maart 2007

College van burgemeester en wethouders van Strijen

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp willen wij u graag onze zienswijze voorleggen. In dit ontwerp wordt de Lambertusstraat op twee plaatsen verbonden met de Hilsondusstraat waardoor er sprake gaat zijn van doorgaand verkeer. Dit is ons inziens onwenselijk vanwege de onderstaande redenen en is niet lijn met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan ("De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen").

Veiligheid

Met oog op de veiligheid in de straat is het niet verantwoord doorgaand verkeer toe te laten. De hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nr. 10 en 12) is dermate smal dat dit onvermijdelijk gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Met name voor 'onbekenden' in de omgeving is deze verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk en kruist bovendien de voetgangersstromen komende van de houten voetbruggen (o.a. tussen Land van Essche I en II).

Verkeersproductie en Milieu

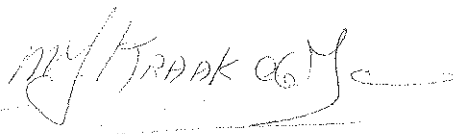
Vanzelfsprekend zal het doodlopend karakter van de Lambertusstraat bijdragen aan een minder grote verkeersproductie (slechts bestemmingsverkeer).

Wij verzoeken u derhalve rekening te houden met onze zienswijze en hopen dat u in het ontwerp bestemmingsplan het doodlopende karakter van de Lambertusstraat behoudt.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Lambertusstraat NR 12


J.B. KRAAK


R. KRAAK-DE JEL

GEMEENTE STRIJEN	
INGEKOMEN OV	
5 0 Mrt 2007	
Klass.nr. :	17420
Afdeling :	188 213
Afgedaent :	Nr. 1377
Achthon voor week :	21

14 maart 2007

College van burgemeester en wethouders van Strijen

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp willen wij u graag onze zienswijze voorleggen. In dit ontwerp wordt de Lambertusstraat op twee plaatsen verbonden met de Hilsondusstraat waardoor er sprake gaat zijn van doorgaand verkeer. Dit is ons inziens onwenselijk vanwege de onderstaande redenen en is niet lijn met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan (*"De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen"*).

Veiligheid

Met oog op de veiligheid in de straat is het niet verantwoord doorgaand verkeer toe te laten. De hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nr. 10 en 12) is dermate smal dat dit onvermijdelijk gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Met name voor 'onbekenden' in de omgeving is deze verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk en kruist bovendien de voetgangersstromen komende van de houten voetbruggen (o.a. tussen Land van Essche I en II).

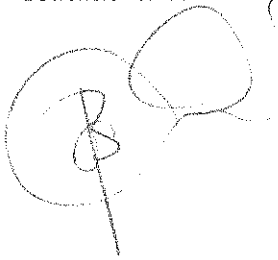
Verkeersproductie en Milieu

Vanzelfsprekend zal het doodlopend karakter van de Lambertusstraat bijdragen aan een minder grote verkeersproductie (slechts bestemmingsverkeer).

Wij verzoeken u derhalve rekening te houden met onze zienswijze en hopen dat u in het ontwerp bestemmingsplan het doodlopende karakter van de Lambertusstraat behoudt.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Lambertusstraat


A.G. Buitendijk
Lambertusstraat 10.

GEMEENTE STRIJEN	
INGEKOMEN	
8 0 MEI 2007	
Klass.nr. :	1.731212
Afdeling :	213
Afgeleverd :	Nr. 1378
Afgeven voor week :	21

14 maart 2007

College van burgemeester en wethouders van Strijen

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp willen wij u graag onze zienswijze voorleggen. In dit ontwerp wordt de Lambertusstraat op twee plaatsen verbonden met de Hilsondusstraat waardoor er sprake gaat zijn van doorgaand verkeer. Dit is ons inziens onwenselijk vanwege de onderstaande redenen en is niet lijn met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan (*"De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen"*).

Veiligheid

Met oog op de veiligheid in de straat is het niet verantwoord doorgaand verkeer toe te laten. De hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nr. 10 en 12) is dermate smal dat dit onvermijdelijk gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Met name voor 'onbekenden' in de omgeving is deze verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk en kruist bovendien de voetgangersstromen komende van de houten voetbruggen (o.a. tussen Land van Essche I en II).

Verkeersproductie en Milieu

Vanzelfsprekend zal het doodlopend karakter van de Lambertusstraat bijdragen aan een minder grote verkeersproductie (slechts bestemmingsverkeer).

Wij verzoeken u derhalve rekening te houden met onze zienswijze en hopen dat u in het ontwerp bestemmingsplan het doodlopende karakter van de Lambertusstraat behoudt.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Lambertusstraat

J. Kuipers

CEMPRETE GARAGE	
INGEKOMEN OV	
03 181 007	
Klas.nr.	1731212
Afdeling	213
Afgeleverd op	Nr. 1379
Afleveringsdatum	21

14 maart 2007

College van burgemeester en wethouders van Strijen

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Handwritten notes and stamps:

- Handwritten: 1.7.31.212
- Handwritten: 213
- Handwritten: 1380
- Handwritten: 21
- Stamp: 14 maart 2007
- Stamp: 14 maart 2007

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp willen wij u graag onze zienswijze voorleggen. In dit ontwerp wordt de Lambertusstraat op twee plaatsen verbonden met de Hilsondusstraat waardoor er sprake gaat zijn van doorgaand verkeer. Dit is ons inziens onwenselijk vanwege de onderstaande redenen en is niet lijn met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan ("De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen").

Veiligheid

Met oog op de veiligheid in de straat is het niet verantwoord doorgaand verkeer toe te laten. De hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nr. 10 en 12) is dermate smal dat dit onvermijdelijk gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Met name voor 'onbekenden' in de omgeving is deze verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk en kruist bovendien de voetgangersstromen komende van de houten voetbruggen (o.a. tussen Land van Essche I en II).

Verkeersproductie en Milieu

Vanzelfsprekend zal het doodlopend karakter van de Lambertusstraat bijdragen aan een minder grote verkeersproductie (slechts bestemmingsverkeer).

Wij verzoeken u derhalve rekening te houden met onze zienswijze en hopen dat u in het ontwerp bestemmingsplan het doodlopende karakter van de Lambertusstraat behoudt.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Lambertusstraat

6

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

14 maart 2007

College van burgemeester en wethouders van Strijen

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Gemeente Strijen	
Wethouder w	
20 03 07	
Klas.nr.	1-731212
Afdeling	213
Afgedeen	Nr. 1375
Afdoen voor welk	21

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp willen wij u graag onze zienswijze voorleggen. In dit ontwerp wordt de Lambertusstraat op twee plaatsen verbonden met de Hilsondusstraat waardoor er sprake gaat zijn van doorgaand verkeer. Dit is ons inziens onwenselijk vanwege de onderstaande redenen en is niet lijn met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan ("De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen").

Veiligheid

Met oog op de veiligheid in de straat is het niet verantwoord doorgaand verkeer toe te laten. De hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nr. 10 en 12) is dermate smal dat dit onvermijdelijk gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Met name voor 'onbekenden' in de omgeving is deze verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk en kruist bovendien de voetgangersstromen komende van de houten voetbruggen (o.a. tussen Land van Essche I en II).

Verkeersproductie en Milieu

Vanzelfsprekend zal het doodlopend karakter van de Lambertusstraat bijdragen aan een minder grote verkeersproductie (slechts bestemmingsverkeer).

Wij verzoeken u derhalve rekening te houden met onze zienswijze en hopen dat u in het ontwerp bestemmingsplan het doodlopende karakter van de Lambertusstraat behoudt.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Lambertusstraat

VEERMAN C.N.
LAMBERTUSSTR 16.

14 maart 2007

College van burgemeester en wethouders van Strijen

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Kantoor	
1405-000001 00	
20 MAR 2007	
Klassiek	1731202
Afdeling	203
Afgelevert	Nr 1374
Afgelevert voor	20

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp willen wij u graag onze zienswijze voorleggen. In dit ontwerp wordt de Lambertusstraat op twee plaatsen verbonden met de Hilsondusstraat waardoor er sprake gaat zijn van doorgaand verkeer. Dit is ons inziens onwenselijk vanwege de onderstaande redenen en is niet lijn met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan (*"De inrichting van de openbare ruimte is gericht op het verblijfskarakter van de wijk, dat invulling krijgt door de vele groen- en speelplekken, een op gebiedsontsluiting gerichte verkeersstructuur met weinig rechtstanden en veel hoekverdraaiingen zonder doorgaande wegen"*).

Veiligheid

Met oog op de veiligheid in de straat is het niet verantwoord doorgaand verkeer toe te laten. De hoek halverwege de Lambertusstraat (tussen nr. 10 en 12) is dermate smal dat dit onvermijdelijk gaat leiden tot gevaarlijke situaties. Met name voor 'onbekenden' in de omgeving is deze verkeerssituatie zeer onoverzichtelijk en kruist bovendien de voetgangersstromen komende van de houten voetbruggen (o.a. tussen Land van Essche I en II).

Verkeersproductie en Milieu

Vanzelfsprekend zal het doodlopend karakter van de Lambertusstraat bijdragen aan een minder grote verkeersproductie (slechts bestemmingsverkeer).

Wij verzoeken u derhalve rekening te houden met onze zienswijze en hopen dat u in het ontwerp bestemmingsplan het doodlopende karakter van de Lambertusstraat behoudt.

Met vriendelijke groet,

Bewoners van de Lambertusstraat

10



29 maart 2007

College van burgemeester en wethouders van Strijen

Postbus 5881

3290 EA STRIJEN

Betreft: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp "Land van Essche" v.w.b. Lambertusstraat 18

Geachte dames en heren,

Naar aanleiding van het voorontwerp en de informatie avond willen wij u graag het volgende bevestigen en voorleggen.

Ons eerder verzoek om grond aan te kunnen kopen, direct aangrenzend aan ons perceel, willen wij middels dit schrijven bevestigen en derhalve nog altijd graag met u bespreken. De mogelijkheden en in het bijzonder uiteraard de specifieke condities waaronder.

Gezien de vorm van ons huidige perceel is met name de afstand waarop wordt gebouwd (mogelijk ca. 5,5m van de erfscheiding) de reden waarom we het verzoek van de extra grondstrook naast ons perceel van belang achten. Bovendien (zoals op de door ons ingeleverde tekening zichtbaar) geeft dit, naar onze mening, een meer logische indeling van de percelen.

Bovendien willen wij u onze angst kenbaar maken op de mogelijke gevolgschade van (hei)werkzaamheden en vragen wij u op welke wijze wij (gemeente en eigenaars) kunnen vermijden dat dit een moeilijke aansprakelijkheidskwestie achteraf zou kunnen gaan worden.

Wij hopen zo spoedig mogelijk met u constructief van gedachten te kunnen wisselen.

Met vriendelijke groet,

Fam. C de Jong
Lambertusstraat 18
3291 GR STRIJEN
078-6744864
06-51837658
cdj@chello.nl

Aan de College van Burgemeester en Wethouders	
van de gemeente Strijen	
Aangetekend op	
29 maart 2007	
Door	1731.202
Door	213
Door	1373
Door	21

Naam: C.N. VEERMAN

Adres: LAMBERTUSSTR. 16

Postcode/woonplaats: 3291 GR STRIJEN

Telefoonnummer: 078 - 6744 575



STRIJEN

Wijk: -1771-212

Wijk: 213

Wijk: 1315

Wijk: 21

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" wil ik graag de volgende zienswijze kenbaar maken:

EEN WYZIGING VAN DE THANS DOOD-
LOPENDE LAMBERTUSSTRAAT IN EEN
DOORGAANDE STRAAT, ZOU GROTE
NADELIGE GEVOLGEN HEbben VOOR
DE HUIDIGE VEILIGHEID VAN ALDAAR
SPELENDE KINDEREN EN DE DOOR
HET WATER EN GROEN AANGETROKKEN
DIEREN EN GEVOGELTE.
OOK VOLDOET HET HUIDIGE TRACÉ
NIET AAN EEN WEG/STRAAT VOOR
DOORGAANS VERKEER.

Handtekening

ALLES SAMENGEVAT EEN
ONGEWENSTE SITUATIE.

23/03 - 2007



Aan College van burgemeester en wethouders van Strijen
Postbus 5581
3290 EA Strijen.

21 maart 2007

00

Onderwerp: Zienswijze t.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"
Bijlage: 1 schets

Geachte college,

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" en de openbare inspraakbijeenkomst van 13 maart j.l. doe ik U hierbij mijn zienswijze toekomen.

In het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" is uitgegaan van een snelheidsregime van 80 km/h (Zie stappenplan nieuwbouwlocaties in de buitenrand van Land van Essche II Strienemonde). Nu het snelheidsregime is vastgesteld op 60 km/h zou de contourlijn 55dB(A) opnieuw bepaald kunnen worden t.a.v. de randweg en het ontwerp aangepast kunnen worden. Hieruit zal blijken dat er meer ruimte beschikbaar is, zodat het ontwerp aangepast kan worden en de geplande bebouwing kan verschuiven t.o.v. het huidige ontwerp.

De 3 kavels en het jongerenappartement, beide gelegen aan de oostzijde van het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche", kunnen verschoven naar het oosten. In een nieuw ontwerp kunnen bebouwing (kavels), infrastructuur (wegen en parkeervakken) en openbaar groen aangepast worden t.o.v. het huidige ontwerp.

De motivatie dat ik dit aanhaal is dat t.o.v. de bestaande situatie ik compleet ingebouwd word en het aanzicht voor mij geheel veranderd. Dit in tegenstelling zoals ik 2003 ben voorgelicht door de Gemeente Strijen over toekomstige bebouwing en groenstroken.

Afzonderlijke motivatie op het bovenstaande:

- Bebouwing:** Momenteel heb ik nagenoeg vrij uitzicht. In het ontwerp blijft hiervan niets over. Ik zal volledig tegen bebouwing aan kijken. Tevens zal de lichtinval worden aangetast.
- De voorschriften in het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" zijn dusdanig gesteld dat afstand tot toekomstige bebouwing t.o.v mijn perceelgrens onacceptabel zijn. Hiervoor verwijs ik naar artikel 6 lid 4 j en r.
- Tevens attendeer ik U op mogelijke vervolgschade door bouwwerkzaamheden door o.a. heikwerkzaamheden voor het aanbrengen van funderingspalen.
- Parkeervakken:** In het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" zijn aan noordzijde van de nieuw te bouwen jongeren appartementen parkeervakken gesitueerd. Dit resulteert tot een uitzicht voor mij van een wagenpark.
- Momenteel is het zodat de bewoners van de benedenverdieping van het jongerenappartement hun auto parkeren voor de woning en niet aan de zijkant van het pand. Zij en toekomstige bewoners zouden gebaad zijn bij een parkeergelegenheid tussen de twee jongerenappartementen en aan de oostzijde van het nieuw te bouwen jongerenappartement.
- Perceelgrenzen :** Het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" is dusdanig dat het kavel aansluitend aan mijn zijdelingse perceelgrens er toe leidt, dat er op mijn perceel een steeg ontstaan is. Dit is een benauwde situatie voor mij.
- Tevens verspringt in het ontwerp de perceelgrens t.o.v de bestaande lijn. Ik doel hier op de zijdelingse perceelgrens van het bouwkegel gelegen naast mijn perceel Hilsondusstraat 117. Hierdoor creëert het ontwerp wederom een beperking van uitzicht en lichtinval.

Ontsluiting : In het voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" is aangegeven dat na enkele jaren de Hilsondusstraat aangesloten zal worden op de toekomstige Randweg. Ik wil U alvast de vraag stellen of dit gedeelte van de Hilsondusstraat hiervoor geschikt is en wat de overige maatregelen zijn die U voor ogen heeft. Ik ben mij ervan bewust dat t.z.t hiervoor een procedure gaat lopen al wil ik dit hierbij alvast onder Uw aanbracht brengen.

In het stappenplan nieuwbouwlocaties in de buitenrand van Land van Essche II Strienemonde is Het volgende geschreven.

Doelstelling:

3. *Reconstructie en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het gebied er een aantrekkelijk verblijfsklimaat ontstaat voor wonen en recreëren.*
4. *Verbetering van de verkeersafwikkeling in het gebied en verbetering van de parkeervoorzieningen.*

U begrijpt dat voor mij deze doelstellingen niet worden gehaald met dit ontwerp.

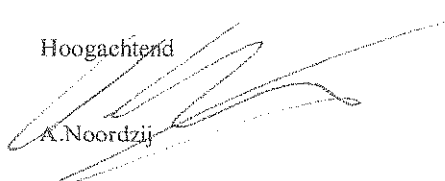
Tot slot heb ik er begrip voor en onderken ik uw belang voor het ontwikkelen van woningbouw en ben ik bereid medewerking te verlenen aan het totstandkomen van een voor ieder acceptabel ontwerp bestemmingsplan Land van Essche.

De schets geef een impressie een mogelijke voorbeeld, mijns inziens.

Verder denk ik dat er meerder varianten mogelijk zijn zowel qua bebouwing/ opstelling als indeling infrastructuur waarbij de A.A. Meereburghstraat doodlopend wordt.

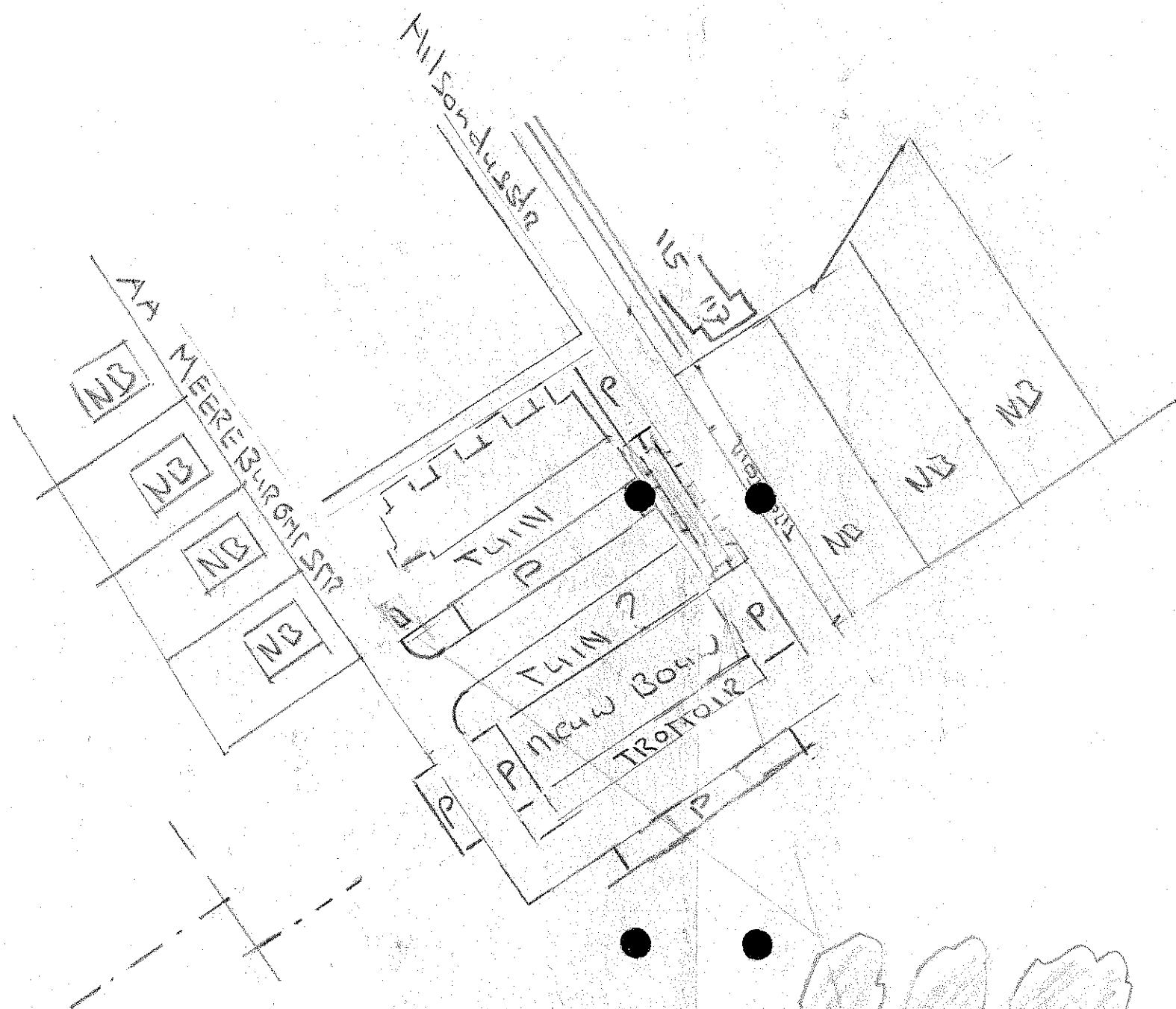
Ik ben voornemens om in een gesprek mijn zienswijze toe te lichten aan mevr. L.Bos.

Hoogachtend



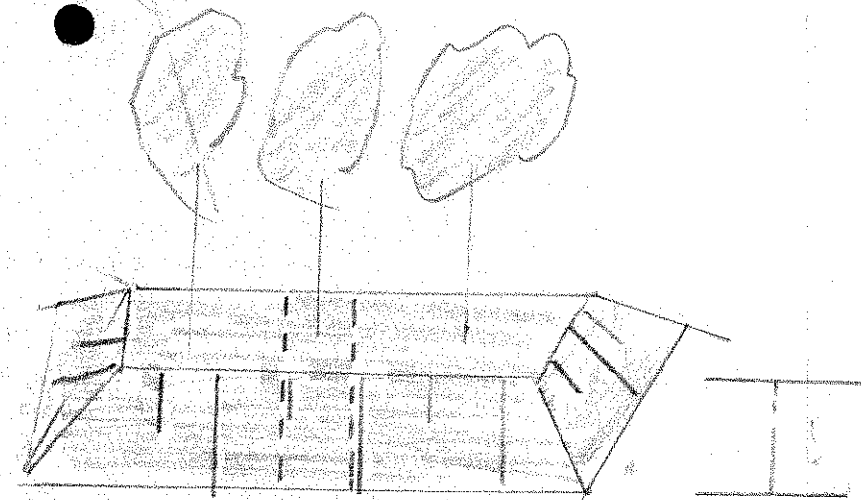
A. Noordzij

Hilsondusstraat 117
3291 HD Strijen



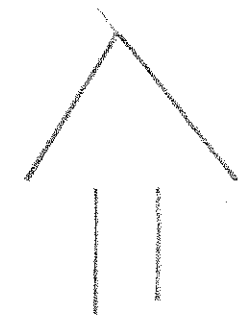
AS 10M verschoven t.o.v
plan

P = PARKER OAK KEN
NB = Nieuw Bouw



CA 1,50 Hoog

"eventueel" doorgang
voor voetgangers



CA 1:1000

Aan College B&W van Strijen
t.a.v. afdeling Wonen en Werken
Postbus 5881
3290 EA Strijen

Handwritten notes and stamps in the top right corner, including a date stamp "20735112" and other illegible markings.

Datum: 12 juni 2006

Bijlage: 1 situatieschets

Onderwerp: Verzoek aankoop grond grenzend aan perceel Hilsondusstraat 117

Geachte heer ,

Op 6 juni heb ik kennis genomen in de vergadering raadscommissie Wonen en Werken van het stappenplan nieuwbouw locatie Strienemonde.
In dit stappenplan en bijhorende model van RBOI is een voorstel aangegeven hoe de afronding van Land van Essche 2 kan plaats vinden.

Ik ben eigenaar van Hilsondusstraat 117 en aansluitend aan mijn erfgrans bent u voornemens om meerder percelen grond uit te geven als bouwkaavel.

Ik heb interesse een stuk grond aan te kopen aansluitend aan mijn perceel met als bestemming onbebouwd (groenstrook).

Indien de kavels uit worden gegeven zoals geschetst in het model van RBOI wordt mijn toegang achterom ingesloten. Indien hier een erf afscheiding geplaatst zal worden ontstaat een benauwde situatie.
Iets wat als consequentie uit het model volgt en aannemelijk is.

Als bijlage doe ik de situatie met hierin aangegeven de locatie.

Graag ben ik bereid om mijn verzoek toe te lichten en met U tot overeenstemming te komen tot een voor iedere acceptabele oplossing.

Ik zie uw reactie gaarne tegemoet.

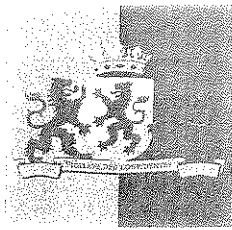
Met vriendelijke groet,



A. Noordzij
Hilsondusstraat 117
3291HD Strijen
078-6744291

Bijlage 5. Overlegreacties

1



provincie **HOLLAND**
ZUID

Burgemeester en Wethouders
van STRIJEN

GEDEPONEERD	
INGEKOMEN	
15 DEC 2006	
Nr. 170212	
Afdeling 213	
Afgeleverd door	Nr. 4801
6	

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
M.L. van der Pol
T 070 - 441 74 78
F 070 - 441 78 63
ml.vander.pol@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum 13 DEC 2006

Ons kenmerk
DRM/ARW/06/10262
Uw kenmerk
LB/3934
Bijlagen
D.V.

Onderwerp

Overleg ex artikel 10 van het Bro; voorontwerp-
bestemmingsplan "Land van Essche".

Geacht college,

Het door u toegezonden plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan Zuid-Holland Zuid (2000).

Voor het overige wordt het volgende opgemerkt.

Water

In het zuiden van het plangebied wordt ter afronding van de wijk de ontwikkeling van woningbouw juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De nota Regels voor Ruimte geeft aan dat in een plangebied voldoende oppervlaktewater aanwezig moet zijn om de toename van verharding te compenseren. In het plan wordt niet aangegeven hoe de verharding van bedoeld plangebied wordt gecompenseerd.

Bovendien blijkt uit de toelichting niet of er overleg is geweest met de waterbeheerder, het waterschap Hollandse Delta, over de waterhuishoudkundige consequenties van dit plan. Aangegeven dient te worden hoe het wateradvies van de waterbeheerder is verwerkt in de voorschriften en op de plankaart van het bestemmingsplan.

Advies

Ten aanzien van de hierboven genoemde opmerking is strijdigheid geconstateerd met het provinciaal ruimtelijk beleid. Naast het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

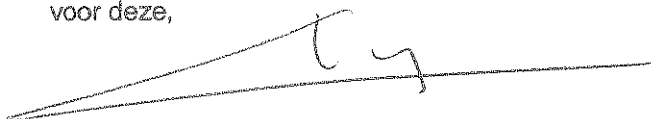
Tram 9 en bus 65
stoppen bij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Gelet op de gemaakte opmerking, komt het plan niet in aanmerking voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,



C. Verwijs
plv. hoofd afdeling Ruimte en Wonen

Afschrift aan:

- de Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland.

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Strijen
Postbus 5881
3290 EA Strijen

CLARENTE STRUEN	
INGEKOMEN	
10 DEC 2006	
Blaas nr.	1
Afdeling	1
Aanvrager	Nr.
Bijlagen	

Reactie in het kader van art. 10 Bro voorontwerpbestemmingsplan Land van
Essche

15 DEC. 2006

Datum
14 december 2006

Kenmerk
2006335855-DHU

Geacht College,

Over uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het bestemmingsplan Land van Essche bericht ik u het volgende.

Naar aanleiding van de sturingsfilosofie in de Nota Ruimte heeft het Kabinet besloten om zoveel mogelijk één gezamenlijke rijksreactie te geven in het kader van de advisering ex artikel 10 van het Bro. In dit kader meld ik u dat geen van de rijksdiensten, vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland, aanleiding ziet om opmerkingen over het voorontwerpplan te maken.

Tevens kan ik instemmen met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar voor dit voorontwerp bestemmingsplan.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
de inspecteur,

J.C. van Scherpenzeel

drs. J.C. van Scherpenzeel

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Vastgoed Defensie
Directie West
Administratie RO/JB

Bezoekadres:
Daalse Kwint
Daalsetunnel 101
Postadres:
MPC 55A
Postbus 8002
3503 RA Utrecht
www.vastgoeddefensie.nl

Steller:
W.M.Coljee-Griffioen
Telefoon (030) 245 66 01
Fax (030) 245 65 53
MDTN (130) 65 51
E-mail:
wm.coljeegriffioen@mindef.nl

Aan

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Strijen
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

Datum

6 november 2006

Ons kenmerk

2006014401

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche"

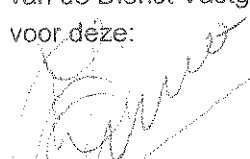
Geachte heer/mevrouw,

Het aan mij – in het kader van het vooroverleg ex.art.10 BRO – toegezonden voorontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" geeft mij geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Onder dankzegging voor de toezending stuur ik hierbij het plan retour.

Hoogachtend,

Hoofd Ruimtelijke Ordening en Milieu
van de Dienst Vastgoed Defensie Directie West,
voor deze:


M. Toornstra-Corver
Adviseur Ruimtelijke Ordening

Bijlage: 1

Bij beantwoording datum, ons kenmerk en onderwerp vermelden.

DATUM 16 oktober 2006
UW BRIEF VAN LB/3933
UW KENMERK SPbl/U 0701376
ONS KENMERK

CONTACTPERSOON ir. J.F.J.M. Smits
DOORKIESNUMMER 078 639 73 51
E-MAILADRES j.smits@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN ---

INGEKOMEN NR. I0610518
ONDERWERP wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'Land van Essche' te Strijen

Burgermeester en wethouders van de gemeente Strijen
t.a.v. mevrouw L. Bos
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

CEMEENTE STRIJEN
INGEKOMEN
18 JAN 2007
Klass.nr. :
Afdeling :
Macht.nr. : Nr.
Bijl. :



Geachte mevrouw Bos,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening hebt u ons het Voorontwerp Bestemmingsplan 'Land van Essche' ter reactie voorgelegd.

In paragraaf 4.5 constateert u, dat het bestemmingsplan van consoliderende aard is. Buiten de beschreven nieuwbouwmogelijkheden zijn er geen watergerelateerde onderwerpen en/of ontwikkelingen van belang voor het bestemmingsplan.

Naast hetgeen in paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan is opgenomen, geeft het plan vanuit de watertoets gezien geen reden voor het maken van verdere opmerkingen ten aanzien van de waterhuishouding.

In het bestemmingsplan dient echter wel aandacht te besteden aan de waterveiligheid. Aan de randen van dit plan bevinden zich een secundaire waterkering (Weelsedijk) en een boezemkering (Schenkeldijk) ter handhaving van de waterveiligheid. Aan weerszijden van deze boezemwaterkering en secundaire waterkering gelden volgens de legger beschermingszones van respectievelijk 35 m en 20 m. Ter bescherming van de belangen van de waterkering dient het plan een aparte regeling te bevatten, die de bestemming 'waterkering' het primaat geeft. Daarnaast dient in het plan en op de plankaart een afstemmingsregeling te bevatten voor de beschermingszones van de waterkeringen. In de beschermingszone van de boezemwaterkering van 35 m aan weerszijden van de buitenkruinlijn en tot het buitenwater worden alleen activiteiten met vergunning van het waterschap toegestaan. De beschermingszone van de secundaire waterkering van 20 m aan weerszijden van de referentielijn (as) dient volledig in stand te blijven. Deze beschermingszones zijn digitaal op te vragen bij de afdeling Geodata van het waterschap.

Ten aanzien van de waterveiligheid kunnen de volgende artikelteksten in het bestemmingsplan worden opgenomen:

- Artikel... Waterkering

1. Doeleindenschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering (danwel: De bestemming "waterkering" heeft het primaat).

1.X. Medebestemming

Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor:

- beschermingszone.....

- beschermingszone.....

mogen de krachtens de artikelen ... en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge art toelaatbare bouwwerken uitsluitend worden

Johan de Wittstraat 40
3311 KJ Dordrecht
Postbus 469
3300 AL Dordrecht
078 639 71 00
078 631 18 71
www.wshd.nl
info@wshd.nl



gebouwd, indien en voor zover de bij de bescherming van de waterkering betrokken belangen dit gedogen. Alvorens omtrent de aanvraag voor een bouwvergunning te beslissen horen burgemeester en wethouders de dijkbeheerder.

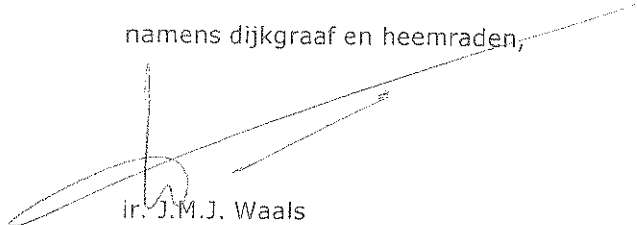
Ten aanzien van de waterveiligheid kunnen de waterkeringen en de beschermingszones (zo mogelijk met het benoemen van straatnamen) op de (bestemmingsplan)kaart worden aangegeven.

Tenslotte beheert het waterschap het onderliggende wegennet. Wij kunnen ons verenigen met hetgeen in paragraaf 4.3 wordt vermeld. Wel wensen wij met de gemeente in overleg te treden over de aanleg van de zuidelijke en oostelijke randweg en de aansluiting daarop van het plangebied.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer J. Smits.

Met vriendelijke groet,

namens dijkgraaf en heemraden,


ir. J.M.J. Waals
afdelingshoofd Beleid

waterschap
**Hollandse
Delta**

KAMER VAN KOOPHANDEL
ROTTERDAM

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Strijen
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

ONS KENMERK

ES-06.1467 AdJ/sj

BETREFFENDE

Voorontwerp bestemmingsplan
Land van Essche

UW KENMERK

LB/3933

BIJLAGEN

► KANTOOR ROTTERDAM

BLAAK 40

POSTBUS 450, 3000 AL ROTTERDAM

T (010) 402 77 77 F (010) 414 57 54

DATUM

12 december 2006

DOORKIESNUMMER

010 - 402 7873

► Geacht College,

Het aan ons gezonden voorontwerp bestemmingsplan Land van Essche van de gemeente Strijen geeft ons geen aanleiding voor opmerkingen.

Met vriendelijke groet,



Mr. P.W.F. Paijmans,
Directeur Economische Stimulering

Bijlage 6. Zienswijzen

1

Gemeente Strijen

T.a.v. Burgemeester en Wethouders

Waleplein 2

3291 CZ STRIJEN



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2009.2979

Ontvangstdatum: 10-07-2009
Behandelend ambtenaar: Rotscheid, A.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 04-09-2009
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

Strijen, 30 juni 2009

Geacht College,

In reactie op uw schrijven van 11 juni 2009 willen wij, als bewoners van de Lambertusstraat, ons ongenoegen uiten op de wijze waarop de gemeente de tot op heden gevolgde procedure uitvoert.

Na het inzien van het *voorontwerp bestemmingsplan van Land van Essche*, hebben alle bewoners van de Lambertusstraat op basis van inhoudelijke argumenten onderbouwd waarom zij denken dat het voor de tweede maal aansluiten van de Lambertusstraat op de Hilsondusstraat onwenselijk, gevaarlijk en onnodig is. De gemeente heeft tot op heden geweigerd hier inhoudelijk op in te gaan. Verzoeken tot individuele of collectieve mondelinge afspraken worden door de gemeente geweigerd of uitgesteld.

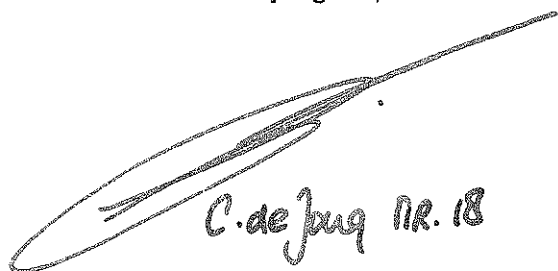
In uw schrijven wordt de omzetting in een *ontwerp bestemmingsplan* aangekondigd, waarbij in bijlage de *uitvoerbaarheid* wordt beschreven. In de behandeling van onze *inspraakreactie* (7.2.1) wordt er vervolgens geargumenteed deels op basis van aannames en verwachtingen. De discrepantie met de behandeling van punt 7.2.4 is tekenend (7.2.1 spreekt van "onwaarschijnlijkheid van doorgaand verkeer anders dan bestemmingsverkeer" terwijl er in 7.2.4 wordt geschreven dat "de aansluiting van de Lambertusstraat op de Hilsondusstraat zal bijdragen aan een betere verkeerscirculatie").

Gelet op bovenstaande feiten verzoeken wij u dringend aandacht te hebben voor onze opmerkingen. Het niet openstaan voor enig overleg vinden wij strijdig met elke vorm van democratisch denken en handelen. Bovendien getuigt de beschreven discrepantie niet van zorgvuldigheid in de behandeling van de *maatschappelijke uitvoerbaarheid* (7.2). Als de aannames en verwachtingen van 7.2.1 niet uitkomen (maar wellicht wel die van 7.2.4), zullen wij niet anders kunnen (adviseren) dan de aansprakelijkheid voor de mogelijke gevolgschade door de ontstane gevaarlijke verkeerssituatie bij de gemeente te verhalen. Uiteraard is menselijk leed (van onze kinderen en medebewoners) niet ~~te~~ in geld uit te drukken.

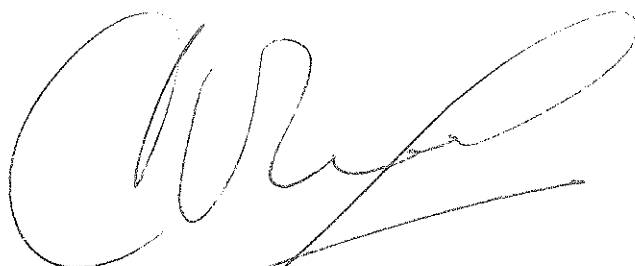
Middels dit schrijven volharden wij derhalve in onze eerder aangevoerde argumenten en willen dit tevens ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan formeel kenbaar maken. Bovendien voegen wij hieraan nog twee argumenten toe, te weten het feit dat door de aansluiting de veiligheid ten aanzien van inbraakgevoeligheid zal afnemen. Er ontstaat immers in het ontwerp een extra zg. vluchtroute en een verminderde sociale controle. Ten tweede is de door ons voorgestelde situatie (niet laten doorlopen) goedkoper voor de gemeente, dus indirect voor ons als inwoner van Strijen en belastingbetaler.

Wij hopen op spoedige reactie, uiteraard staan wij open voor een nadere toelichting wederzijds.

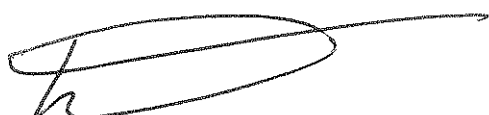
Met vriendelijke groet,



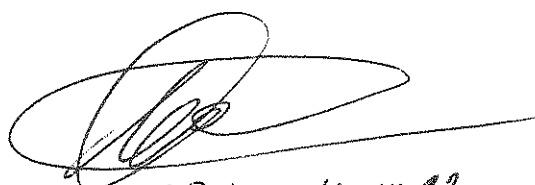
C. de Jong NR. 18



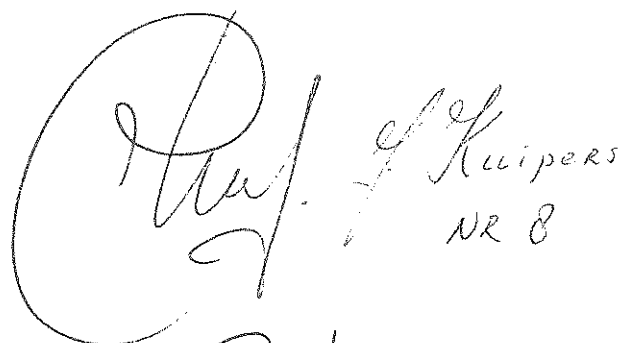
A.N. VEERMAN NR. 16



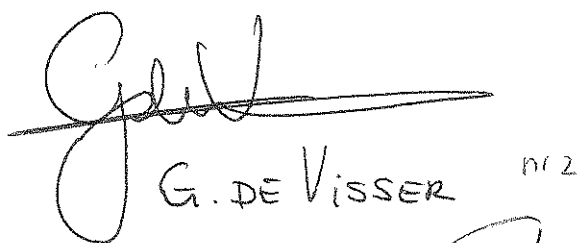
E. v. d. Heij NR. 14



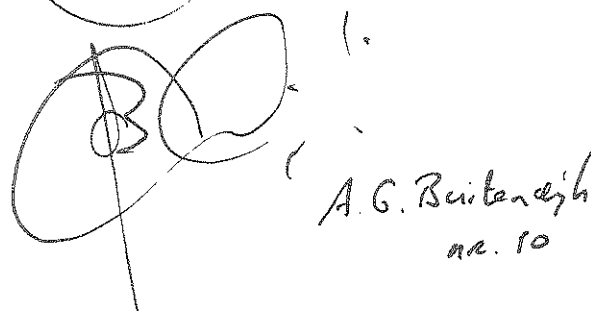
J.B. Krook. NO. 12



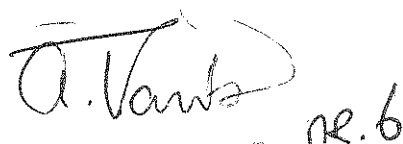
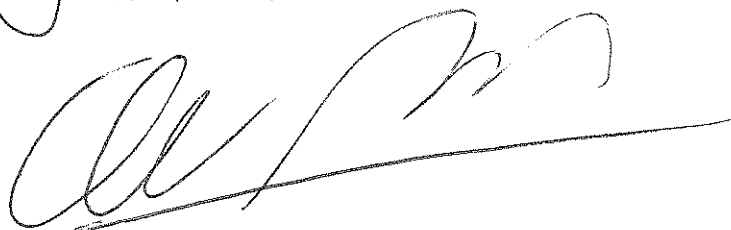
J. Kuipers
NR. 8



G. DE VISSER NR. 2



A.G. Buitendijk
nr. 10



A. Vans NR. 6



de heer en mevrouw Van Etten
Lambertusstraat 14
3291 GR STRIJEN

Kenmerk : AR/LB/3358
Uw brief van :
In behandeling bij : A.H. Rotscheid
(tel. (078) 6748228)
Onderwerp : zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Land van Essche

Strijen, 11 augustus 2009

Verzonden: 13 AUG 2009

Geachte heer en mevrouw Van Etten,

Op 21 juli 2009 hebben u en enkele medebewoners uit de Lambertusstraat een gesprek gehad met wethouder Van Tilborg. Dit gesprek had betrekking op het bestemmingsplan "Land van Essche". Tijdens het gesprek heeft u aangegeven dat u een tweede ontsluiting voor het doorgaand verkeer van de Lambertusstraat op de Hilsondusstraat onwenselijk vindt. U wilt het doodlopend karakter van de Lambertusstraat behouden. Gelet hierop heeft u bij brief van 30 juni 2009 een schriftelijke zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. De andere bewoners van Lambertusstraat 2-18 hebben deze brief ook ondertekend.

Tijdens bovengenoemd gesprek is door wethouder Van Tilborg aangegeven dat wij bereid zijn voor de nieuwe oostelijk gelegen kruising Lambertusstraat/Hilsondusstraat, palen in de weg te plaatsen waarmee we de Lambertusstraat afsluiten voor het doorgaand verkeer. Dit biedt ons echter wel de mogelijkheid deze ontsluiting te benutten in geval van calamiteiten etc.

Met deze maatregel menen wij tegemoet te komen aan de door u en de andere bewoners van Lambertusstraat 2-18 ingediende zienswijze in uw brief van 30 juni 2009. Als dit voor u aanleiding is om de gezamenlijke zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan "Land van Essche" in te trekken, vragen wij u ons hiervan voor 24 augustus 2009 schriftelijk op de hoogte te stellen. Wij gaan ervan uit dat u als correspondentie adres voor alle bewoners fungeert en wij wijzen u erop dat het intrekken van de zienswijze ook door de andere bewoners ondertekend moet worden.

Wanneer u de zienswijze niet intrekt, zult u in de gelegenheid worden gesteld om uw zienswijze tijdens een hoorzitting bij de commissie Wonen & Werken nader toe te lichten. Hiervoor ontvangt u een afzonderlijke uitnodiging.



Waleplein 2, 3291 CZ Strijen
Postbus 5881, 3290 EA Strijen
Tel.: 078 674 82 00, fax: 078 674 82 95
E-mail: info@strijen.nl, Web: www.strijen.nl

Gemeente Strijen

t.a.v. A.H. Rotscheid

Waleplein 2

3291 CZ STRIJEN



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2009.3625

Ontvangstdatum: 28-08-2009
Behandelend ambtenaar: Rotscheid, A.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 23-10-2009
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

Strijen, 24 augustus 2009

Geachte mevrouw Rotscheid,

In antwoord op uw schrijven van 13 augustus jl. berichten wij u het volgende.

Wij, bewoners van de Lambertusstraat 2 t/m 18, trekken ons bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Land van Essche' in.

De aanleiding hiertoe is het gezamenlijk besluit van 21 juli jl. waarin mondeling overeenstemming is bereikt met een alternatieve afsluiting van de Lambertusstraat. In de weg zullen palen geplaatst worden zodat de weg in geval van calamiteiten geschikt gemaakt kan worden voor doorgaand verkeer.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

E. van Etten, Lambertusstraat 14

Nr 16

J.B. KRAAK

M. Buitendijk

NR.10

M. Buitendijk

J. Kuipers
NR 8

M. Sjaajr.
Nr. 6.

M. Konijnenberg

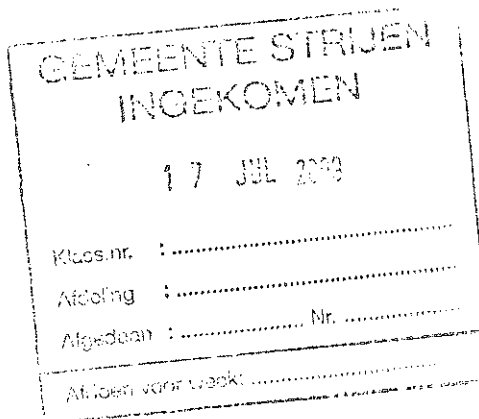
NR 10

DATUM 16 JULI 2009
UW E-MAIL VAN 11 juni 2009
UW KENMERK
ONS KENMERK SPbl/U 5260

CONTACTPERSOON M. Brouwer
DOORKIESNUMMER 088 974 33 74
E-MAILADRES m.brouwer@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN

INGEKOMEN NR. E0902797
ONDERWERP reactie op ontwerpbestemmingsplan 'Land van Essche I en II' te Strijen

Gemeente Strijen
T.a.v. mevrouw A. Rotscheid
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN



Geachte mevrouw Rotscheid,

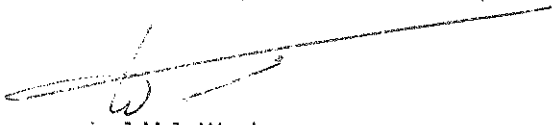
Op grond van de Wro-procedure, art. 3.8 heeft u ons met uw e-mail van 11 juni 2009 om advies gevraagd over het ontwerpbestemmingsplan 'Land van Essche I en II'. Het betreft een aanpassing op het bestaande bestemmingsplan in verband met de bouw van een aantal wooneenheden in het plan Land van Essche.

De door ons eerder aangegeven opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn in dit ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Daarmee voldoet het ontwerpbestemmingsplan aan onze uitgangspunten voor wat betreft watersystemen, wegen en waterkeringen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer M. Brouwer, afdeling Beleid, bereikbaar onder nummer 088 974 33 74.

Hoogachtend,

namens dijkgraaf en heemraden,


ir. J.M.J. Waals
afdelingshoofd Beleid

SPbl/09/82

Handelsweg 100
2988 DC Ridderkerk
Postbus 4103
2980 GC Ridderkerk
088 974 30 00
088 974 30 01
www.wshd.nl
info@wshd.nl

waterschap
**Hollandse
Delta**



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2009.3102

Ontvangstdatum: 16-07-2009
 Behandelend ambtenaar: Bos, L.
 Classificatiecode: -1.731.212
 Streefdatum: 10-09-2009
 Copie aan:
 Paraaf Afdoening:

A. Rotscheid.

Aan het College van B. en W.
 en de gemeenteraad van Strijen
 Postbus 5881
 3290 EA Strijen

Betreeft: rienswijze ontwerp bestemmingsplan Land van Eesche, zoals
 ter inzage aangeboden bij bureau Ruimtelijke Ordening,
 Wonen en Milieu in m gemeentehuis d.d. 10/07/09
 Strijen, 15/07/09

Geachte Heeren,

Waterschap Hollandse Delta stelt in haar waterschaps m.b.t.
 voorontwerp bestemmingsplan „Land van Eesche“, ontvangen door
 uw gemeente d.d. 10/07/09, o.c. het volgende:

„... In het bestemmingsplan dient wel aandacht te besteden
 aan de waterveiligheid. Aan de randen van dit plan bevinden
 zich een secundaire waterkering (weersedijk) en een boeremkering
 (scheutdijk) ter handhaving van de waterveiligheid. Aan
 weerszijden van deze boeremwaterkering en secundaire waterkering
 gelden volgens de legger beschermingszones van respectievelijk
 35 m. en 20 m. ter bescherming van de hellingen van de water-
 kering dient het plan een aparte regeling te bevatten, die
 de bestemming „waterkering“ het primaat geeft. Daarnaast
 dient in het plan en op de plankaart een afstemmingsregeling
 te bevatten voor de beschermingszones van de waterkeringen.
 In de beschermingszone van de boeremwaterkering van 35 m
 aan weerszijden van de buitenhuizing en tot het buiten-
 water worden alleen activiteiten met vergunning van
 het waterschap toegestaan. De beschermingszone van de
 secundaire waterkering van 20 m aan weerszijden van
 de referentielijn (as) dient volledig in stand te blijven.“

Ten aanzien van de waterveiligheid kunnen de volgende
 artikelen in het bestemmingsplan worden opgenomen:

- Artikel... Waterkering

1. Doelendomschikking

De op de plankaart als rooklijn aangegeven gronden
 zijn primair bestemd voor waterkering (danwel: De
 bestemming „waterkering“ heeft het primaat)

1.X. Medebestemming

Voor zover in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor:

- beschermingszone
- beschermingszone

mogen krachtens de artikelen ... en de met instelling van burgemeester en wethouders ingevolge art. ... toelatenbare bouwwerken uitdrukkelijk worden gebouwd, inclien en voor zover de bij de bestemming van de waterkering betrokken belangen dit gedogen. Albovens ontrent de aanvraag voor een bouwvergunning te beslissen horen burgemeester en wethouders de dijkebeheerder: "

Ten aanzien van de waterveiligheid kunnen de waterkeringen en de beschermingszones (zo mogelijk met het benoemen van straatnamen) op de bestemmingsplan kaart worden aangegeven

Ten slotte behoort het waterschap het onderliggende wegennet. bij kunnen ons verenigen met hetgeen in paragraaf 4.3 wordt vermeld "

Tot zover citeert brief WSHD.

Zowel genoemde paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan Land van Esche (waarin de watertoets is opgenomen volgens geciteerde brief WSHD) als paragraaf 4.3 liggen niet ter inzage bij het ontwerp bestemmingsplan en konden desgevraagd ook niet getoond worden. De plangrens op de plankaart was ter hoogte van de percelen Schenkeldijk 10-12 getrokken en volgens regeer "ontwikkelingslocatie".

Als eigenaar van Schenkeldijk 10-12 zou ik het volgende van u willen vernemen e.g. ontvangen:

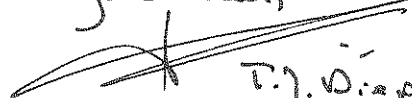
1. Een kopie van de watertoets (in het bijzonder de paragraaf 4.3 en 4.5, waarnaar WSHD in haar brief van januari 2007 verwijst), behorende bij bestemmingsplan Land van Esche.
2. Zijn de aanbevelingen van WSHD in de algemene bepalingen behorende bij bestemmingsplan Land van Esche verwerkt? Uit de ontwerp bepalingen is zulks niet gebleken.
3. Gaarne ontvang ik een kopie van de algemene (ontwerp) bepalingen Bestemmingsplan Land van Esche en een formaal bewijs van instemming WSHD met gepubliceerde (ontwerp) plankaart + bepalingen.
4. Indien de gronden/objekten Schenkeldijk 10-12 middels gepubliceerd (ontwerp) plankaart aangewezen werden als ontwikkelingslocatie, behorende bij Bestemmingsplan Land van Esche, dan wijs ik u bij deze op het feit, dat de huidige bestemming van 23000 m² van deze gronden agrarisch is conform bestemmingsplan "Dorpseken Stugen" 2004. (Milieu)technisch, gezien worden aan deze gronden /

voorziene overige functies.

De gronden zijn evenwel agrarisch geëxploiteerd, hetgeen bij uw gemeente veronderstelt bekend moet zijn.

Gaarne e.e.a. van u vernemen, verblyft

Hoogachtend,



T.J. Diepenhorst-Schuddebeurs

Schenkel 10-12

3791 ER Strijen

Bijlage: Aanbrief Waterschap Hollands Delta m.b.b. (voor) ontwerp
bestemmingsplan "land van Essche", ingekomen
Gemeente Strijen d.d. 10/01/07 en door mij
ontvangen tijdens inzage (ontwerp) bestemmingsplan
"land van Essche"

n.o.: Gaarne antwoorden ik een ontvangstbevestiging van deze brief.

DATE 16 oktober 2006
UW BRIEF VAN LB/3933
UW KENMERI SPbl/U 0701376
ONS KENMERI

CONTACTPERSOON Ir. J.F.J.M. Smits
DOORKIESNUMMER 078 639 73 51
E-MAILADRES j.smits@wshd.nl
AANTAL BIJLAGEN --

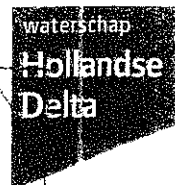


A

INGEKOMEN NR 10610518
ONDERWERF wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'Land van Essche' te Strijen

Burgermeester en wethouders van de gemeente Strijen
t.a.v. mevrouw L. Bos
Postbus 5881
3290 EA STRIJEN

GEMEENTE STRIJEN
INGEKOMEN
10 JAN 2007
Kantoor :
Afdeling :
Aanvrager :
Betreft :



Geachte mevrouw Bos,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening hebt u ons het Voorontwerp Bestemmingsplan 'Land van Essche' ter reactie voorgelegd.

In paragraaf 4.5 constateert u, dat het bestemmingsplan van consoliderende aard is. Buiten de beschreven nieuwbouwmogelijkheden zijn er geen watergerelateerde onderwerpen en/of ontwikkelingen van belang voor het bestemmingsplan.

Naast hetgeen in paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan is opgenomen, geeft het plan vanuit de watertoets gezien geen reden voor het maken van verdere opmerkingen ten aanzien van de waterhuishouding.

In het bestemmingsplan dient echter wel aandacht te besteden aan de waterveiligheid. Aan de randen van dit plan bevinden zich een secundaire waterkering (Weersedijk) en een boezemkering (Schenkeldijk) ter handhaving van de waterveiligheid. Aan weerszijden van deze boezemwaterkering en secundaire waterkering gelden volgens de legger beschermingszones van respectievelijk 35 m en 20 m. Ter bescherming van de belangen van de waterkering dient het plan een aparte regeling te bevatten, die de bestemming 'waterkering' het primaat geeft. Daarnaast dient in het plan en op de plankaart een afstemmingsregeling te bevatten voor de beschermingszones van de waterkeringen. In de beschermingszone van de boezemwaterkering van 35 m aan weerszijden van de buitenkruinlijn en tot het buitenwater worden alleen activiteiten met vergunning van het waterschap toegestaan. De beschermingszone van de secundaire waterkering van 20 m aan weerszijden van de referentielijn (as) dient volledig in stand te blijven. Deze beschermingszones zijn digitaal op te vragen bij de afdeling Geodata van het waterschap.

Ten aanzien van de waterveiligheid kunnen de volgende artikelteksten in het bestemmingsplan worden opgenomen:

- Artikel... Waterkering

1. Doeleindenschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterkering (danwel: De bestemming "waterkering" heeft het primaat).

1.X. Medebestemming

Voor zover de in het eerste lid bedoelde gronden mede zijn bestemd voor:

- beschermingszone.....
- beschermingszone.....

mogen de krachtens de artikelen ... en de met vrijstelling van burgemeester en wethouders ingevolge art toelaatbare bouwwerken uitsluitend worden

Johan de Wittstraat 40
3311 KJ Dordrecht
Postbus 469
3300 AL Dordrecht
078 639 71 60
078 631 18 71
www.wshd.nl
info@wshd.nl

gebouwd, indien en voor zover de bij de bescherming van de waterkering betrokken belangen dit gedogen. Alvorens omtrent de aanvraag voor een bouwvergunning te beslissen horen burgemeester en wethouders de dijkbeheerder.

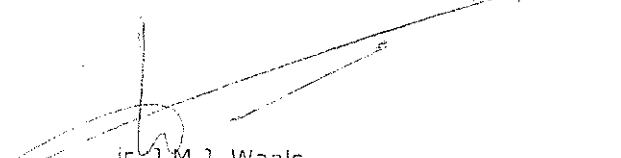
Ten aanzien van de waterveiligheid kunnen de waterkeringen en de beschermingszones (zo mogelijk met het benoemen van straatnamen) op de (bestemmingsplan)kaart worden aangegeven.

Tenslotte beheert het waterschap het onderliggende wegennet. Wij kunnen ons verenigen met hetgeen in paragraaf 4.3 wordt vermeld. Wel wensen wij met de gemeente in overleg te treden over de aanleg van de zuidelijke en oostelijke randweg en de aansluiting daarop van het plangebied.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer J. Smits.

Met vriendelijke groet,

namens dijkgraaf en heemraden,


ir. J.M.J. Waals
afdelingshoofd Beleid

waterschap
**Hollandse
Delta**



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2009.3142

Ontvangstdatum: 20-07-2009
Behandelend ambtenaar: Rotscheid, A.
Classificatiecode: -1.731.212
Streefdatum: 14-09-2009
Copie aan:
Paraaf Afdoening:

Aan het College van B en W.
en de Gemeenteraad van Strijen
Postbus 580,
3250 EA Strijen

Betreeft: aanvullende zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Land van Essche

Geachte Heeren,

Strijen, 17/07/09

Aanvullend op mijn zienswijze d.d. 15/07/09 inzake ontwerp-
bestemmingsplan Land van Essche vraag ik u om aandacht
voor het volgende:

Zoals u medegedeeld is mijn brief van 15/07/09 lag de
toelichting van ontwerpbestemmingsplan Land van Essche
niet ter inzage, in het bijzonder paragraaf 4 (milieu-
aspecten, w.o. waterhuishouding en riolering).

Het is u bekend, dat conform Peilbesluit Land van Essche '05
in het plangebied Dam een afwijkend peil gehandhaafd
dient te worden (MAP-1.50 m i.p.v. MAP-1.50 m in omliggend
gebied)

De woningen aan de oostelijke parallelweg van de
Diepenhorstweg, gevestigd binnen de grens van de
tweede uitwerking bestemmingsplan Land van Essche II,
zijn eveneens gevestigd binnen de hoogwaterovereenkomst
volgens kaart 6 behorende bij peilbesluit Land van Essche
d.d. 14/01/05 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Afsl.

Als eigenaar van Schiedeldijk 10-12, gelegen binnen
planlocatie De Dam en volgens (ontwerp) plankaart
Land van Essche gelegen binnen de plangrens van
ontwerp bestemmingsplan Land van Essche, zou ik
gaarne van u willen vernemen hoe u denkt
om te gaan met de waterhuishouding en riolering
op vermeende ontwikkelingslocatie i.v.m.

voorzien constructieschade aan de op staal gefundeerde
objecten. Schenkdelijk 10-12 bij niet mogelijke handhaving
van hoogwatervoorziening peilvlak 15 H, zoals aangegeven
op kaart 6, peilbesluit land van Etsche.

Gaarne van u vernemen,

hoogachtend,


J. Diepenhorst-Schuddebeurs
Schenkdelijk 10-12
3291 ER Stijnen

Bijlagen: kopieën van

A: Goedkeuring G.-S. d.d. 26/09/1955, plannummer 6474.01

B: bestemmingsplan land van Etsche II, tweede uitwerking
d.d. 04/01/1957, plannummer 6474.02 zonder
goedkeuring G.-S.

C: Niet genomen besluit B, en w. inzake plannummer
6474.02

D: legendes plankaart, nummer 6474.02

E: plankaart land van Etsche II, d.d. 26/09/1955

F: kaart 6 waterhuishoudkundige situatie behorende
bij peilbesluit land van Etsche.

N.B.: Gaarne ontvaag ik een bericht van ontvaagst.

A

bestemmingsplan land van essche II

nr. DRG / ARB 107049

Burgemeester en wethouders van de gemeente Strijen;

overwegende,

dat het bestemmingsplan Land van Essche II bij besluit van 30 mei 1995 door de raad van de gemeente Strijen is vastgesteld;

dat voor de voortgang van de woningbouw thans door burgemeester en wethouders het uit te werken woongebied UW uitgewerkt dient te worden;

gezien de bij deze uitwerking behorende toelichting;

gelet op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gelet op artikel 12 van het bovengenoemd bestemmingsplan;

BESLUITEN

ter uitwerking van het uit te werken woongebied UW vast te stellen de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart nr. 6474.02 (tweede uitwerking);

Aldus vastgesteld door de burgemeester en wethouders van de gemeente Strijen d.d.

de secretaris,

?

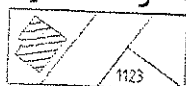
de burgemeester,

BESTEMMINGEN

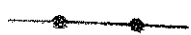
		Nadere aanwijzingen
W	WOONDOELEINDEN	(v) vrijstaand
WM	WOONDOELEINDEN EN MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	
V	VERKEERSDOELEINDEN	
	GROENVOORZIENINGEN	
	WATER	
UW	UIT TE WERKEN WOONGEBIED	

OVERIGE AANDUIDINGEN

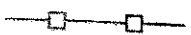
cijfer bij letteraanduiding is max. goot- of boeibordhoogte in meters



kadastrale gegevens



plangrens



grens 1e uitwerking



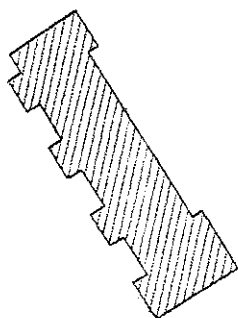
grens 2e uitwerking ('gt?') *geen ontwerpplan / voorkeuringstest*

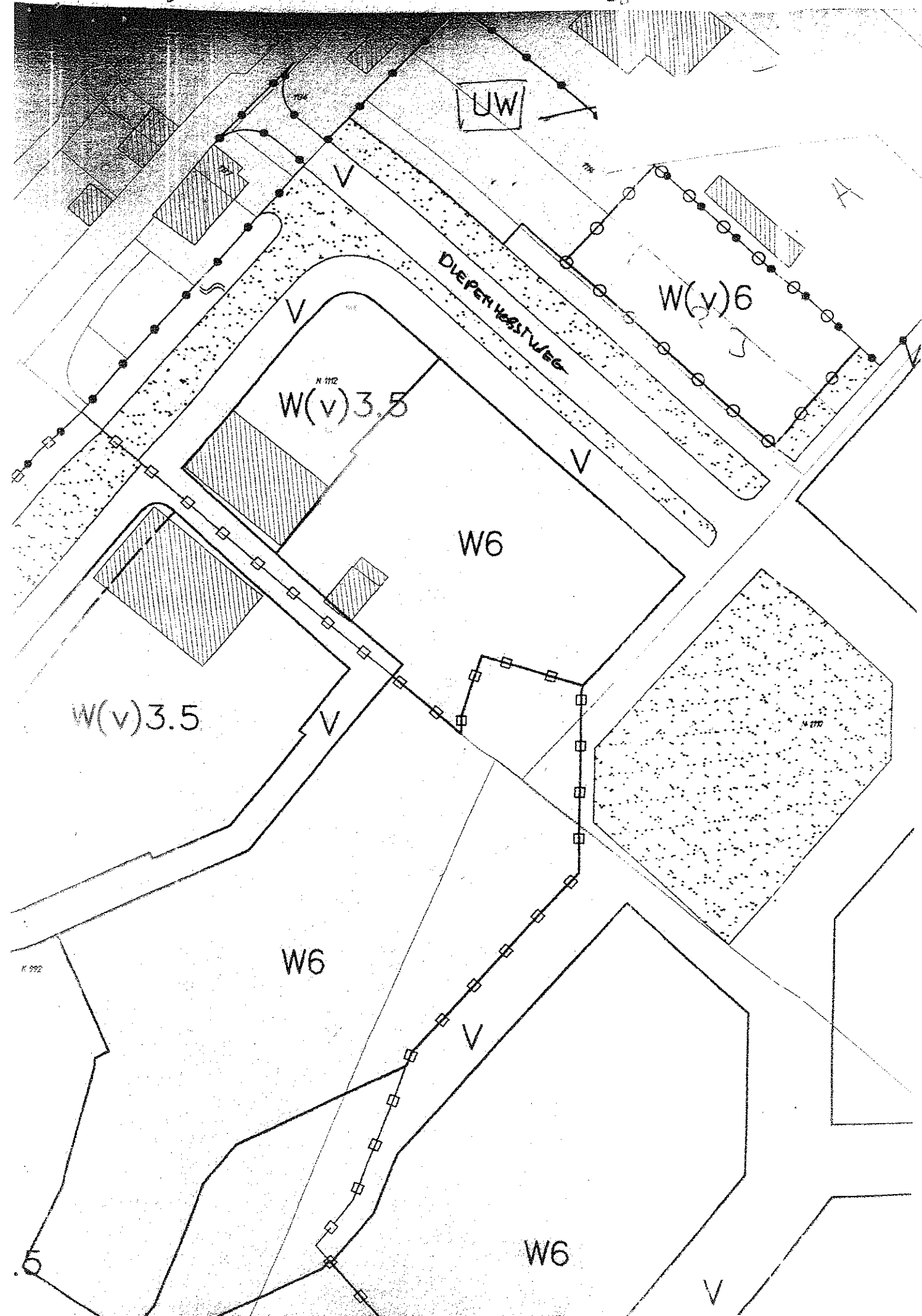


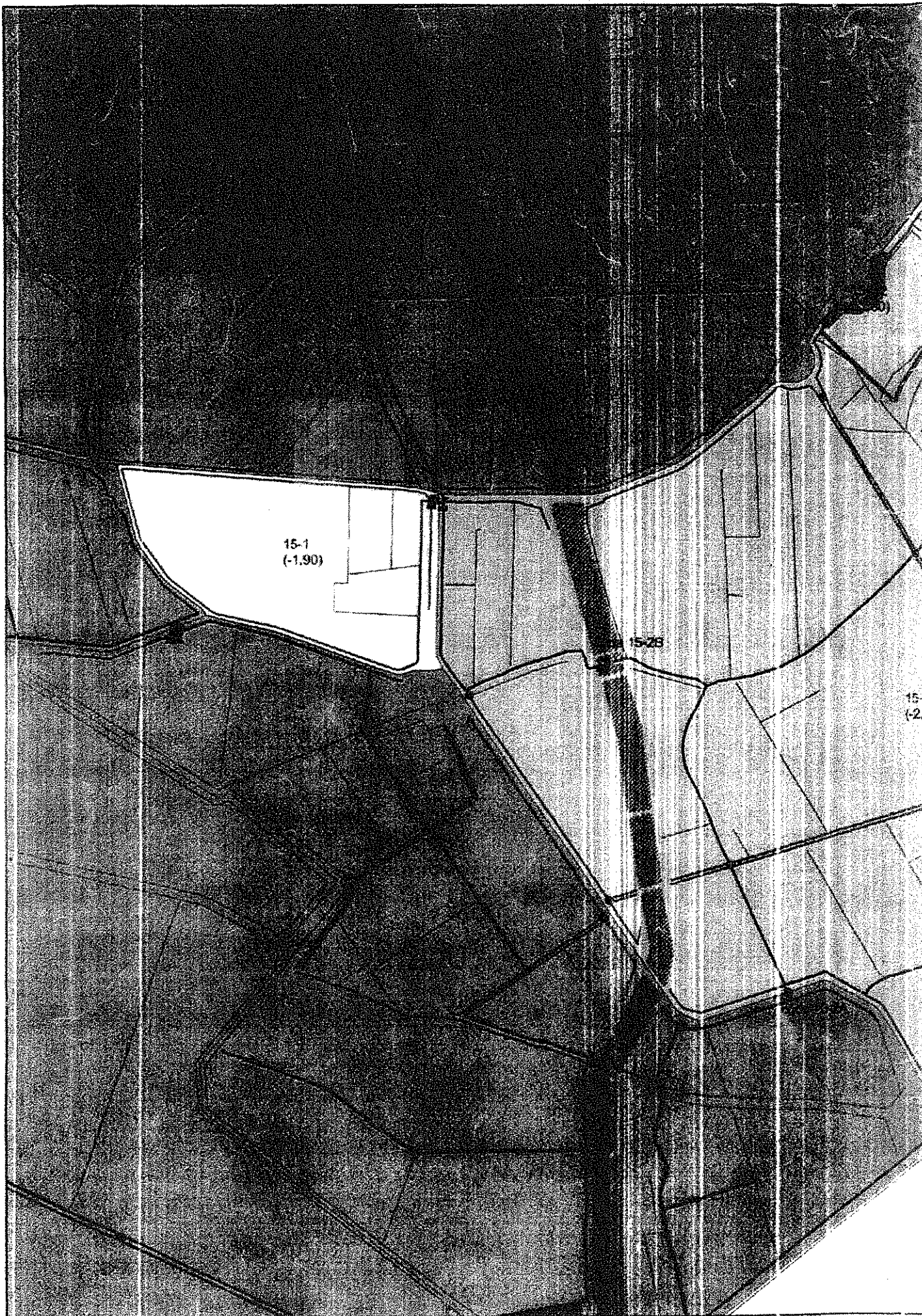
verwijzing naar een dwarsprofiel



voor deze lijn geen woningen toegestaan







F

Kaart 6

Waterhuishoudkundige
situatie

Bemalingsgebied 15
Land van Essche

Kunstwerken

- Afsl.br. duiker
- Duiker
- Brug
- Gemaal
- Stuw
- ✓ Syfon
- Vaste dam
- peilschaal

— Hoofdwatgang cat1

— Hoofdwatgang cat2

--- Overige watergangen

— leidingstraat

--- Grens stedelijk gebied

code 15-2C

Schiedamschen dijk van Gedeputeerde
van Zuid-Holland

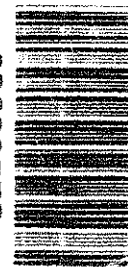
NR. DGWM / 2004/22014

Gravenhage,

= perlbuk 15 H1 - MHP-1.50m
mij bevestigd,

0 250 500 1.000 m

10609572



Aan Gemeenteraad van Strijen
Postbus 5581
3290 EA Strijen.

27 juni 2009

Onderwerp :Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Land van Essche.
Bijlage :schets 1 en schets 2

Hierbij doe ik U mijn zienswijzen toekomen op het ontwerpbestemmingsplan Land van Essche d.d. 3 juni 2006.

Onverlet de in het plan gekozen aanpassing van het ontwerp van de 19 jongerenappartement ontnemt dit ontwerp mijn vrije uitzicht. Met name de 3 woonlagen van het jongerenappartement zal afbreuk doen aan de huidige situatie.

Echter deze aanpassing is nog geen afspiegeling van de situatie die in het ontwerpbestemmingsplan optreedt door het ontwerp en situatie van drie vrijstaande woningen noordoostzijde.

Ik acht het ontwerp, de positie en de bouwhoogte van de kubistische woningen volstrekt ongepast. De woningen zullen inbreuk doen op mijn privacy en woonplezier.

Positie vrijstaande woningen noordoostzijde t.o.v. erfafscheiding

Op blz.48 van het ontwerpbestemmingsplan: Door de op de kaart aangegeven gevellijn dat de nieuwe woningen niet onevenredig dicht op de bestaande woningen gebouwd kunnen worden.

Als eerste vraag ik mij af waarom er geen exacte maat in meters is aangegeven t.o.v. een vaste grens(lijn). Het plan staat vol van de exacte afmetingen. Deze omschrijving geeft aanleiding tot discussie.

Vrijstaande woningen noordoostzijde waarvan conform blz 20 met eventueel een derde bouwlaag. Het woord " eventueel" geeft geen helderheid.

De kubistische woningen zoals nu geschetst passen mijn inziens niet in de wijk en zijn door hun hoogte voor ons niet acceptabel.

Ik wil U er tevens op wijzen dat aan de zijgevel van mijn woning een raampartij is.

Met de geschetste woningen Kubistisch met relatief veel glas begrijpt U dat dit ongewenst is en inbreuk doet aan de privacy.

Als U de afmetingen van het hoofdgebouw afzet t.o.v. de gevellijn dan blijken twee van de drie woningen met de (aannemelijke te bouwen) maximale woningdiepte van 12.00 meter op de 8.00 meter minimale afstand perceelsgrens komen(artikel 6.2.2.i).

Opmerkelijker is dat nummer 20 de maximale bouwdiepte t.o.v. de achterste gevellijn ca. 8 meter is! Hieruit kan U concluderen dat de woningen te kort op de bestaande bebouwingen komen en niet op detail zijn uitgewerkt.

Bij het hoofdgebouw mag nog 2,5 meter uitgebouwd worden naar achteren ,dan komt de bebouwing op 5,5 meter op de erfafscheiding!(artikel 6.2.3f).



GEMEENTE STRIJEN stuknummer 2009.2796

Ontvangstdatum:	30-06-2009
Behandelend ambtenaar:	Bourdrez, M.
Classificatiecode	-1.731.212
Streefdatum:	25-08-2009
Copie aan:	
Paraaf Afdoening:	

Ik heb hierover eerder mijn zienswijze op het voorontwerp, alsmede op de inspraak avond gegeven echter, er is geen verbetering in het plan opgetreden.

In het voorontwerp op de schetstekening van mei 2006 staan alle woningen nog op gelijke afstand t.o.v. de rooilijn hiervan is nu afgeweken met bovenstaand gevolg!

In mijn schets nr. 1 welke als bijlage bij deze brief is toegevoegd ziet U dat er op 5,50 meter t.o.v. mijn erfgrans gebouwd mag worden.

Dit geheel is een ongewenste situatie die afbreuk doet op mijn privacy.

Hoe zou U reageren indien er op een dusdanige afstand bij U gebouwd wordt?

Bouwhoogte vrijstaande woningen noordoostzijde t.o.v. erfafscheiding

U schrijft als reactie op mijn inspraak d.d. 21 maart 2007 op het voorontwerp bestemmingsplan Land van Essche "De bebouwingsvrije ruimte en de positie van de nieuwe woningen ten opzichte van de zon zorgen ervoor dat voor bestaande woning(en) geen onevenredige schaduwwerking optreedt".

Ik zou graag de onderbouwde berekening hiervan willen zien.

De woningen aan de noordoostzijde worden dusdanig geprojecteerd nabij mijn perceelgrens dat gezien de hoek van de zonnestanden er tussen 9.00 uur en 14.00 uur in de maanden oktober t/m februari totaal geen zon in mijn (achter)tuin komt.

En in de periode van maart t/m april en in de maand september de tuin gedeeltelijk in de schaduw ligt.

Mijn inziens is hier sprake van onevenredige schaduwwerking.

In mijn schets nr. 2 welke als bijlage bij deze brief is toegevoegd ziet U een uitwerking van de zonnestand.

Ik kan de opmerking in het plan als zijnde onevenredige schaduwwerking niet begrijpen als mijn achtertuin ruim een half jaar in de schaduw ligt van de te bouwen woningen noordoostzijde, terwijl de tuin nu volledig in de zon ligt.

Aanbeveling:

Gevellijn aanpassen in exacte maatvoering.

Indien U de nieuw aan te leggen verlenging van de Lambertsstraat haaks laat ontwerpen op de bestaande straat (en Hilsondusstraat) en in zijn geheel opschuift in Noordoostelijke richting dan kunt U grotere percelen grond uitgeven.

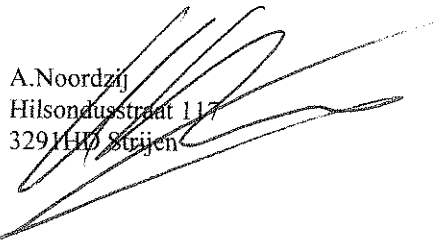
Vervolgens kan de afstand zoals u aangeeft in Artikel 6.2.2. Lid i tot een acceptabele en vooral sociale afstand aanpassen!

Indien de drie woningen noordoostzijde zich moeten onderscheiden t.o.v. de toekomstige Land van Esche III dan kan er gebouwd gelijk aan type vrijstaande westzijde.

Uiteraard ben ik bereid het geheel toe te lichten.

Tot Slot:

Eerdere reactie's van mij (welke gegrond waren) op het voorontwerpbestemmingsplan hebben ook geleid tot aanpassingen van het ontwerp!



A.Noordzij
Hilsondusstraat 117
3291HP Strijen

