

Bijlage 1. Wateradvies

Betreft dossiernummer D0040231

Geachte heer Hoogmoed,

Op 15 december 2017 hebben wij uw kennisgeving van het ontwerp wijzigingsplan 'Zandweg Achthuizen' ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 20 december 2017 voor een ieder ter inzage gelegd. Omdat er in het plan een ontwikkellocatie is opgenomen wordt in het voortraject aan het waterschap gelegenheid geboden om een inspraakreactie te geven.

De opmerkingen van de waterstaatsbelangen zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en zijn daarmee dan ook voldoende gewaarborgd. Wij hebben dan ook geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan en gaan akkoord met het wijzigen van het bestemmingsplan.

Noot:

Tijdens de vergunningprocedure afgeweken worden van de berekening en inrichting van het watersysteem zoals geschetst wordt in het plan, omdat een waterstaatkundige beoordeling gemaakt wordt op grond van de Keur en de Waterwet. Om die reden is het advies om de initiatiefnemer tijdig contact op te laten nemen met het waterschap om de vergunningprocedure in gang te zetten.

Contact

Voor vragen over deze e-mail kunt u contact opnemen met Regina Muilenburg. Wij verzoeken u bij alle correspondentie over dit adviesverzoek het dossiernummer te vermelden.

Deze bevestiging ontvangt u alleen per e-mail.

Hoogachtend,
namens dijkgraaf en heemraden,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Willemsen', is written over a horizontal line.

E. Willemsen
teamleider vergunningverlening

Bijlage 2. Beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan 'Zandweg Achthuizen'

Het ontwerp wijzigingsplan 'Zandweg Achthuizen' heeft van 20 december 2017 tot en met 31 januari 2018 ter visie gelegen. Tijdens de ter visie legging is reactie gekomen vanuit het waterschap dat de waterstaatsbelangen voldoende zijn gewaarborgd. Verder zijn er drie reacties binnengekomen die als zienswijze onderstaand worden behandeld. Per zienswijze worden de onderdelen benoemd en vervolgens per onderdeel eerst de zienswijze en vervolgens onze reactie en tenslotte de consequentie voor het wijzigingsplan.

1. Provincie Zuid-Holland, 29 januari 2018

De zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen:

1. Molenbiotoop;
2. Wonen;
3. Ruimtelijke kwaliteit.

Ad 1. Molenbiotoop

Zienswijze

De molenbiotoop in het moederplan is niet in overeenstemming met de regeling voor molenbiotopen in de Verordening ruimte. Verzoek om de bouwhoogte in overeenstemming te brengen met de provinciale regels omtrent de molenbiotoop.

Reactie gemeente

In het wijzigingsplan wordt verwezen naar de regeling voor de molenbiotoop in het moederplan. In het moederplan, vastgesteld op 5 juli 2012, is onderscheid gemaakt tussen twee verschillende vrijwaringszones voor een molenbiotoop. In vrijwaringszone 1 mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan $1/30^e$ van de afstand tot de molen en in vrijwaringszone 2 niet meer dan $1/100^e$ van de afstand tot de molen, beiden gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Op het wijzigingsgebied is net als op alle toekomstige woongebieden vrijwaringszone 1 van toepassing verklaard. Het wijzigingsgebied lag destijds binnen de bebouwingscontouren, zoals die in de Provinciale Verordening Ruimte waren vastgesteld. De provincie heeft destijds specifiek op het onderdeel molenbiotoop gereageerd. Daarbij was de enige opmerking dat een te ruime ontheffing moest worden verwijderd. Dit is bij de vaststelling van het plan gedaan.

Na de vaststelling van het moederplan heeft de provincie in de in 2014 vastgestelde Verordening ruimte de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied geïntroduceerd. Als gevolg daarvan is het wijzigingsgebied buiten bestaand stedelijk gebied komen te vallen. Als daardoor ook de regeling van de molenbiotoop in het moederplan zou komen te vervallen, worden de ontwikkelingsmogelijkheden van Achthuizen onevenredig hard geraakt. Met de provincie is de afspraak gemaakt, hetgeen de provincie op 14 augustus 2018 schriftelijk heeft bevestigd, dat voor het onderhavige plan de regels van de molenbiotoopregeling buiten de grenzen van het bestaand stedelijk gebied gelden, maar dat als gevolg van de realisatie van dit wijzigingsplan de grens van het bestaand stedelijk gebied opschuift naar de Zandweg. Als gevolg daarvan zullen voor latere ontwikkelingen in het wijzigingsgebied de regels van de molenbiotoopregeling binnen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied gelden.

Consequentie wijzigingsplan

De regels van de molenbiotoopregeling uit de Verordening ruimte worden op dit wijzigingsplan van toepassing verklaard, waarbij de locatie van het wijzigingsplan buiten bestaand stedelijk gebied ligt.

Ad 2. Wonen

Zienswijze

De 42 woningen die op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het moederplan mogelijk zijn, maken geen deel uit van het woningbouwprogramma dd. 2 november 2017. Deze woningen zijn wel opgenomen in de saneringsvisie. Verzoek om te verduidelijken hoe het plan zich verhoudt tot andere woningbouwontwikkelingen en of het gaat om een deel van een groter plan of een losstaande ontwikkeling.

Reactie gemeente

Er zijn inderdaad drie plannen in Achthuizen opgenomen in de saneringsvisie. Voor alle drie de projecten is destijds bekeken hoe kansrijk ze waren. De saneringsvisie heeft als primair doel om plannen die niet tot uitvoering komen, vlot te trekken en er plannen van te maken die wel gerealiseerd kunnen worden. De visie is derhalve geen statisch, maar dynamisch document dat wordt aangepast naar gelang de behoefte en marktomstandigheden. Ten tijde van het opstellen van de saneringsvisie was er sprake van een diepe economische recessie waarbij de woningmarkt alsmede de woningbehoefte geheel op slot zat. Inmiddels is deze situatie volledig, ten positieve, gewijzigd.

De locatie Achthuizen Van Rijen stond met 20 woningen in het woningbouwprogramma. Omdat er geen sprake meer is van verplaatsing van het bedrijf is deze woningbouwlocatie komen te vervallen. De locatie Achthuizen, Oude ijsbaan stond met 24 woningen in het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma voor deze locatie is aangepast en gaat nog uit van 10 woningen. Deze twee wijzigingen zijn geregeld in het vastgestelde bestemmingsplan Achthuizen – Langstraat – Zuidzijde, 2^e herziening.

Het nu voorliggende wijzigingsplan maakt onderdeel uit van de locatie Achthuizen, nabij van Rijen. Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 42 woningen in het moederplan is destijds ingestemd door de provincie. Tevens maakte het plan lange tijd deel uit van het woningbouwprogramma. Om bovenvermelde redenen is het plan in de saneringsvisie opgenomen. Voor het woningbouwprogramma geldt feitelijk hetzelfde als de saneringsvisie, het betreft een dynamisch document en derhalve is de locatie Achthuizen, nabij van Rijen wederom opgenomen in het woningbouwprogramma 2018. Deze beslissing is in lijn met het huidige coalitieprogramma, welke de leefbaarheid in de kleinere kernen hoog in het vaandel heeft en die dit door de realisatie van kleinschalige woningbouwprojecten tracht te stimuleren.

Momenteel onderzoekt initiatiefnemer de invulling van het gehele gebied waar de wijzigingsbevoegdheid geldt, in overleg met de gemeente en lokale woningbouwvereniging. Hierbij wordt met name gekeken naar de verschillende typologieën en een passende ruimtelijke kwaliteit. Ten einde meer inzicht in het mogelijke, toekomstige eindbeeld te verschaffen worden twee indicatieve stedenbouwkundige verkavelingsschetsen aan dit wijzigingsplan toegevoegd.

Initiatiefnemer is aangevangen met het onderhavige wijzigingsplan naar aanleiding van de gebleken behoefte naar kavels ten behoeve van vrijstaande woningen in een landelijke omgeving. Tevens dient de ontwikkeling van deze vijf bouw kavels als start van en kostendrager voor het gehele gebied. Uitgangspunt hierbij is dat het resterende stuk naar behoefte zal worden ingevuld, waarbij plannen afzonderlijk wel als afgerond geheel moeten kunnen worden gezien.

Consequenties wijzigingsplan

Aan de toelichting worden twee indicatieve stedenbouwkundige verkavelingsschetsen toegevoegd.

Ad 3. Ruimtelijke kwaliteit

Zienswijze

Een eindbeeld voor het gehele gebied wordt gemist. Verzoek om nader te onderbouwen hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het richtpunt Stads- en dorpsranden van de kwaliteitskaart.

Reactie gemeente

Er zijn reeds enkele indicatieve studies gemaakt voor een volledige invulling van het gebied. Deze voorzien in een passende afronding van de dorpsrand van Achthuizen. Er is derhalve geen sprake van een losstaande ontwikkeling, maar van een deelontwikkeling van een groter plan. Met de vijf woningen langs de Zandweg wordt nu al een heldere frontkwaliteit gerealiseerd met een logische begrenzing van de kern Achthuizen.

Het grotere plan wordt al tekstueel aangeduid op pagina 8 van de toelichting en is ook al toegelicht op een bewonersavond. Er is in eerste instantie bewust voor gekozen nog geen afbeelding op te nemen omdat die zou suggereren dat er al een keuze is gemaakt. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de provincie zijn thans twee indicatieve stedenbouwkundige verkavelingsschetsen toegevoegd, die een mogelijke invulling van het betreffende gebied weergeven.

Bij het richtpunt over Stads- en dorpsranden wordt als aandachtspunt genoemd de verbinding tussen stedelijk gebied en ommeland. Bij de verdere invulling van het plan wordt hier op ingespeeld door een recreatieve route te realiseren tussen de H'Oranjeweg en de Zandweg. Deze route is in het wijzigingsplan al meegenomen. Bij de verdere invulling zal tussen het beoogde woongebied en het aangrenzende bosgebied een waterberging met natuurlijke oevers worden gerealiseerd zodat er een passende overgang ontstaat tussen het stedelijk gebied, de bospercelen aan de rand van het dorp en het omliggende polderlandschap.

Consequenties wijzigingsplan

Aan de toelichting worden twee indicatieve stedenbouwkundige verkavelingsschetsen toegevoegd.

2. LTO, 30 januari 2018

Zienswijze

Zorgen worden geuit over het verkeer in relatie tot de locatie van de woningen. De Zandweg wordt veelvuldig gebruikt door landbouw- en vrachtverkeer voor de agrarische bedrijvigheid in de gehele polder. Verzoek om de huizen zo te situeren dat de afstand tussen woningen en Zandweg ruim voldoende is om overlast te voorkomen en groter dan de afstand tot de recent gebouwde woning aan de Zandweg. Tevens verzoek om toekomstige bewoners te informeren over het gebruik van de Zandweg door de agrarische sector.

Reactie gemeente

De voorgevellijn van de beoogde woningen ligt vijf meter verder van de Zandweg dan de woning waar LTO in de zienswijze aan refereert. Daarnaast wordt er een ontwerp gemaakt voor de inritten op de Zandweg, waarbij de functie van de weg voor landbouwvoertuigen in ogenschouw wordt genomen. Deze toegevoegde (dubbele) inritten zullen eveneens kunnen fungeren als passeerstrook, waardoor een passende verkeerskundige situatie alsmede de doorstroming wordt gewaarborgd. Voor toekomstige bewoners blijkt uiteraard reeds uit de feitelijke situatie (grenzend aan het agrarische gebied) dat er sprake is van landbouwverkeer. Tevens wordt aan de ontwikkelaar verzocht om in de communicatie met toekomstige bewoners duidelijk te maken dat de Zandweg door agrarisch verkeer wordt gebruikt.

Consequenties wijzigingsplan

Geen consequenties.

3. Aanwonenden, 28 januari 2018

Zienswijze

Indieners zijn onder voorbehoud positief over de plannen en doelen dan op de volledige ontwikkeling van het gebied met de wijzigingsbevoegdheid. Ze benoemen de volgende zaken die ze in de verdere planvorming meegenomen willen hebben:

- a. Vermindering van uitzicht leidt tot waardevermindering woningen;
- b. Door indeling is er geen mogelijkheid meer de percelen van aanwonenden aan de achterzijde te ontsluiten;
- c. Verzoek om een trillingsvrije funderingstechniek te gebruiken aangezien bestaande woningen niet zijn onderheid;
- d. Bij hevige regenval ontstaat wateroverlast, verzoek om daar rekening mee te houden;
- e. Verzoek om een mogelijkheid te creëren voor het bouwen van een woning op de achterzijde van percelen van aanwonenden.

Reactie gemeente

- a. Hiervoor is niet het wijzigingsplan maar de planschaderegeling de aangewezen procedure;
- b. In de huidige situatie is er geen sprake van een recht van overpad c.q. een ontsluiting van de achterzijde van de percelen van aanwonenden. Het voorliggende wijzigingsplan voor de vijf kavels aan de Zandweg heeft hier ook geen betrekking op. In de verdere planvorming voor de gehele locatie zou het denkbaar zijn dat er mogelijkheden worden gecreëerd om de achterzijde van de percelen van omwonenden te ontsluiten, mits dit uit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord is.
- c. Dit verzoek wordt aan de ontwikkelaar doorgegeven, maar heeft geen betrekking op het wijzigingsplan;
- d. Waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven en in de plannen is rekening gehouden met een substantiële waterberging om waterhinder zoveel mogelijk te voorkomen;
- e. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet enkel op de planologische goedkeuring van vijf kavels ten behoeve van de bouw van vijf vrijstaande woningen. Het wijzigingsplan heeft derhalve geen betrekking op de gehele planlocatie en de verdere invulling daarvan. Het verzoek van aanwonenden kan mogelijk opgenomen worden in een toekomstige bestemmingsplanwijziging. In beginsel is het vanuit de gemeente denkbaar dat er één gezamenlijk plan komt voor de verdere invulling van de planlocatie als wel (de ontsluiting van) de percelen van aanwonenden. Dit is echter niet vanzelfsprekend en hierbij zullen partijen overleg dienen te voeren omtrent zaken als de aansluiting op het openbaar gebied, de aanleg van riolering en overige nutsvoorzieningen.

Consequenties wijzigingsplan

Geen consequenties, de opmerkingen hebben niet direct betrekking op het wijzigingsplan.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het wijzigingsplan, te weten:

- De regels van de molenbiotoopregeling uit de Verordening ruimte worden op dit wijzigingsplan van toepassing verklaard, waarbij de locatie van het wijzigingsplan buiten bestaand stedelijk gebied ligt.
- Aan de toelichting worden twee indicatieve stedenbouwkundige verkavelingsschetsen toegevoegd.