

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Burg. de Zeeuwstraat (ong. tegenover 68)
Numansdorp'



1. Inleiding

Het bestemmingsplan Burg. de Zeeuwstraat (ong. tegenover 68) Numansdorp voorziet in het toevoegen van een bouwvlak, zodat 1 woning gebouwd kan worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 oktober tot en met 4 december 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode ontvingen wij 3 zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen staan opgesomd in paragraaf 3 van deze nota van beantwoording.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd. Anonimiseren is niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Indieners van de zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	20 november 2020	Z/20/077590/DOC-20337184
2.	Indiener 2	26 november 2020	Z/20/078139/DOC-20339590
3.	Indiener 3	30 november 2020	Z/20/078526/DOC-20341305



2. Beantwoording van de zienswijze

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijzen van indiener 1

Bekendmaking

Indiener stelt zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan niet op voorgeschreven wijze bekend is gemaakt. Er heeft geen (voorafgaand) overleg plaatsgevonden met indiener of omwonenden over het ontwerpbestemmingsplan. De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant kwam voor indiener geheel onverwacht.

Reactie college:

De procedure startte in de voormalige gemeente Cromstrijen. Initiatiefnemer stond vrij in hoeverre hij inspanningen wilde verrichten die zijn gericht op het informeren van omwonenden en zijn beoogde ontwikkeling. Uit de zienswijze valt af te leiden dat geen vooroverleg heeft plaatsgevonden. De laatste jaren is vooroverleg meer en meer gebruikelijk geworden en iets waar we als gemeente Hoeksche Waard initiatiefnemers op wijzen. Vooroverleg is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Gegeven het feit dat er inmiddels kennis van de ontwikkeling is genomen leidt dit niet tot nadere stappen. De wettelijke voorgeschreven publicatiehandelingen is op een juiste wijze opgevolgd. Op 6 december 2019 is een vooraankondiging gepubliceerd (zie: overheid.nl, met kenmerk 2019, 297030). Het college maakte hierin bekend dat voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Toen het ontwerpbestemmingsplan gereed was om ter inzage te leggen hebben wij dit bekend gemaakt in onze gemeenterubriek 'Het Kompas' en in de Staatscourant.

Onderzoeken

Indiener vraagt zich af of de bijbehorende onderzoeken van het ontwerpbestemmingsplan nog voldoende actueel zijn. De onderzoeken zijn inmiddels al anderhalf jaar oud, terwijl de wet- en regelgeving voorschrijft dat de onderzoeken niet ouder mogen zijn dan 2 jaar.

Reactie college:

Het verkennend bodemonderzoek (d.d. 15 april 2019), het akoestisch onderzoek (d.d. 16 maart 2019) en de QuickScan Wet Natuurbescherming (d.d. 9 januari 2020) zijn beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Daarnaast overschrijden de onderzoeken niet de houdbaarheidstermijn van 2 jaar. Daarnaast hebben er geen wijzigingen in wetgeving of op de locatie plaatsgevonden, waardoor de onderzoeken actueel zijn.

Aan-huis-verbonden beroep

In artikel 4.3.2. van de regels in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat aan-huis-verbonden-beroepen onder voorwaarden zijn toegestaan. Er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woon- en leefmilieu in de omgeving. Deze voorwaarde is te algemeen geformuleerd. Er staat niet beschreven onder welke omstandigheden sprake is van afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de omgeving en is daarmee in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie college

Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om een aan-huis-verbonden beroep te vestigen. Deze bepaling is ook voor de omliggende percelen opgenomen. Hierdoor gelden voor ieder woonperceel dezelfde mogelijkheden. De gebruiksregel aan-huis-verbonden beroep geeft voldoende begrenzing met voorwaarden wanneer van deze mogelijkheid gebruik gemaakt mag worden. Zo is een uiteenzetting gegeven van het aard van het beroep en dient de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd te blijven. Dit geeft voldoende rechtszekerheid. Daarnaast is het in de praktijk niet wenselijk om de voorwaarde: 'de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving', specifiek te omschrijven. In deze voorwaarde omschrijven wij dat werkzaamheden geen overlast voor de omgeving mogen vormen (denk hierbij aan overlast van stof, geluids-, verkeer- en geuroverlast). Of sprake is van een dergelijke onevenredige afbreuk is, wordt per geval bekeken.



Uitzicht en privacy

De voorgenomen woning zal op slechts 10 meter afstand van de woning van indiener gerealiseerd worden. Indiener zal vanuit zijn woning direct zicht hebben op de nieuwe woning. Het recht op vrij uitzicht en het recht op privacy is onvoldoende betrokken in de belangenafweging danwel onderbouwd in de stukken.

Reactie college

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De mogelijkheid tot bebouwing zal de uitzicht van omwonenden veranderen bij realisatie van dit plan. Er bestaat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht. De diepe kavels aan Middelweg, gelegen tegen de Burg. de Zeeuwstraat, ontleedt zich voor woningbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is een stedenbouwkundige studie verricht en door een stedenbouwkundige deskundige akkoord bevonden. Uitzicht en privacy zijn aspecten die hebben meegewogen bij de beeldkwaliteitsonderbouwing. De conclusie is dat, met het in acht nemen van de richtlijnen, geen groot contrast is met de huidige woningen, het geen invloed heeft op de bezonning en zorgt voor voldoende privacy. Zo moet bijvoorbeeld de woning, inclusief bijgebouwen en aan en uitgebouwen, op tenminste 2,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens staan. De woning moet een voortuin hebben van tenminste 3 meter diep, waarbij op de voorerfgrens een lage haag wordt geplant die alleen ter plaatse van de inrit onderbroken mag worden voor maximaal 5 meter (zie bijlagen bij toelichting 'stedenbouwkundige onderbouwing' (Wissing, 28 september 2020)).

Om de richtlijnen juridisch te borgen moet artikel 4 van de planregels aangepast worden.

Ontsluiting

De Burg. de Zeeuwstraat is ongeveer 3 meter breed. Indiener krijgt de indruk dat een straat van 5 meter is ingetekend en waarop die 5 meter is gebaseerd. Voorts wordt op gemerkt dat de Burg. de Zeeuwstraat voorheen slechts een grindpad was. De bewoners hebben de straat enige tijd geleden laten bestraten en asfalteren. De bewoners hebben deze kosten zelf gedragen. De straat is niet geschikt voor zwaar vrachtverkeer. Bij de bouwactiviteiten vreest indiener dat schade aan de straat zal ontstaan. Ook aan zijn woning.

Reactie college

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gebruik gemaakt van luchtfoto's en kadastrale plattegronden. Het kan zijn dat hierdoor de indruk is ontstaan dat wij uit zijn gegaan van een breedte van 5 meter ten aanzien van de straat. Dat is niet het geval. De zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat is een erg smal straatje, circa 3 meter breed. Dit wordt ook genoemd in de stedenbouwkundige onderbouwing (zie bijlagen bij toelichting 'stedenbouwkundige onderbouwing' (Wissing, 28 september 2020)).

Voor de bouw van 1 woning achten wij het nog niet nodig om aanpassingen te verrichten aan de straat. Dit heeft een verkeerskundige beoordeeld. Wel hebben wij de ontsluiting van de Burg. de Zeeuwstraat in zijn geheel bekeken, indien nieuwe initiatieven binnenkomen voor nieuwe woningen aan de Burg. de Zeeuwstraat. Een verbreding van de weg naar 4,80 is dan wel noodzakelijk.

Initiatiefnemer is als bouwer aansprakelijk voor eventuele schade die zijn ontstaan door de bouwwerkzaamheden. Mocht schade ontstaan aan de weg of woningen dan wordt dat vergoed.

Wij zullen initiatiefnemer erop wijzen dat een nulmeting uitgevoerd kan worden, maar kunnen hem daartoe niet verplichten.

In een later stadium van de procedure wordt de routing van het bouwverkeer onderzocht. Indien geoordeeld wordt dat de bodemgeschiktheid en de ruimte van de weg niet bestemd is voor vrachtverkeer, kunnen aanvullende maatregelen getroffen worden.

Riolering

Indiener vraagt zich af op welke plek het riool zal worden aangesloten. Voor zover bekend bevindt het riool zich achter de indiener zijn woning. De tuin zal uitgegraven moeten worden om het riool aan te sluiten.



Reactie college

De riolering van de doodlopende straat aan de Burg. de Zeeuwstraat is in eigendom van de perceeleigenaren. De gemeente heeft in dit stukje straat geen riool liggen. De riolering van de bewoners aan de Burg. de Zeeuwstraat 70-62 in Numansdorp zijn aangesloten op een eigenriolering die vervolgens is aangesloten op het hoofdriool op gemeentegrond. Als gemeente zijnde maken wij alleen een aansluiting in de gemeentelijke grond tot aan de particuliere perceelsgrenzen. De gemeente graaft niet in particuliere grond. Hoe en waar de nieuwe gebruikers deze aansluitingen willen hebben moeten zij dan ook eerst met overige perceeleigenaren bespreken.

Waardedaling woning

Indiener vreest dat de waarde van zijn woning aanzienlijk zal dalen.

Reactie college:

Dat er mogelijk sprake is van waardedaling is geen argument om de beoogde ontwikkeling niet mogelijk te maken. Wij merken op dat voor een eventuele tegemoetkoming in planschade een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden bestaat.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 4 van de planregels is aangepast.



2.2 Samenvatting en reactie op zienswijzen van indiener 2

Bekendmaking

Indiener is op geen enkele wijze voorafgaand de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gesteld.

Reactie college:

De procedure startte in de voormalige gemeente Cromstrijen. Initiatiefnemer stond vrij in hoeverre hij inspanningen wilde verrichten die zijn gericht op het informeren van omwonenden en zijn beoogde ontwikkeling. Uit de zienswijze valt af te leiden dat geen vooroverleg heeft plaatsgevonden. De laatste jaren is vooroverleg meer en meer gebruikelijk geworden en iets waar we als gemeente Hoeksche Waard initiatiefnemers op wijzen. Vooroverleg is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Gegeven het feit dat er inmiddels kennis van de ontwikkeling is genomen leidt dit niet tot nadere stappen. De wettelijke voorgeschreven publicatiehandelingen is op een juiste wijze opgevolgd. Op 6 december 2019 is een vooraankondiging gepubliceerd (zie: overheid.nl, met kenmerk 2019, 297030). Het college maakte hierin bekend dat voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Toen het ontwerpbestemmingsplan gereed was om ter inzage te leggen hebben wij dit bekend gemaakt in onze gemeenterubriek 'Het Kompas' en in de Staatscourant.

Gebruik van het perceel

Indiener maakt zich zorgen over het mogelijk gebruik op het perceel, bijvoorbeeld vormen van aan-huis-gebonden bedrijfsvoering. Er is namelijk een beperkte toegangsweg en er ontbreekt parkeergelegenheid. Regelmatig wordt de toegang geblokkeerd door werkzaamheden en leveringen via de ontsluiting.

Reactie college:

Het perceel moet gebruikt worden als woonfunctie. Op eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Activiteiten welke verricht worden en niet rijmen met de woonbestemming zijn verboden en begaat een overtreding door handelen in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat wel de mogelijkheid om een aan-huis-verbonden- beroep of bedrijf te vestigen. Hieraan zitten voorwaarden verbonden. Het aspect parkeren mag geen onevenredig afbreuk doen aan de omgeving. De gebruiksmogelijkheden staan namelijk als volgt beschreven:

'aan-huis-verbonden bedrijf'

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen detailhandelsbedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend zodat de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

aan-huis-verbonden beroep

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend zodat de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

Ontsluiting

De toegangsweg naar de toekomstige woning betreft een weg van inferieure kwaliteit en slechts voormalig onverlicht grind/zandpad dat door bewoners verhard is. Het is een doodlopende smalle weg zonder enige afvoerputten. Bouwactiviteiten en zwaar verkeer zullen de straat beschadigen. Tevens zullen de werkzaamheden onvermijdelijk voor blokkades zorgen. Daarnaast vreest indiener voor het gevaar door extra uitzonderlijk veel verkeer in een onoverzichtelijke straat. Ten slotte bestaat de vrees dat het zwaar verkeer de woning van indiener kan beschadigen. Daarvoor ziet indiener graag aan mogelijke bouwactiviteiten een nulmeting.



Reactie college

De zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat is een erg smal straatje, circa 3 meter breed. Dit wordt ook genoemd in de stedenbouwkundige onderbouwing (zie bijlagen bij toelichting 'stedenbouwkundige onderbouwing' (Wissing, 28 september 2020)).

Voor de bouw van 1 woning achten wij het nog niet nodig om aanpassingen te verrichten aan de straat. Dit heeft een verkeerskundige beoordeeld. Wel hebben wij de ontsluiting van de Burg. de Zeeuwstraat in zijn geheel bekeken, indien nieuwe initiatieven binnenkomen voor nieuwe woningen aan de Burg. de Zeeuwstraat. Een verbreding van de weg naar 4,80 is dan wel noodzakelijk.

Initiatiefnemer is als bouwer aansprakelijk voor eventuele schade die zijn ontstaan door de bouwwerkzaamheden. Mocht schade ontstaan aan de weg of woningen dan wordt dat vergoed. Wij zullen initiatiefnemer erop wijzen dat een nulmeting uitgevoerd kan worden, maar kunnen hem daartoe niet verplichten.

In een later stadium van de procedure wordt de routing van het bouwverkeer onderzocht. Indien geoordeeld wordt dat de bodemgeschiktheid en de ruimte van de weg niet bestemd is voor vrachtverkeer, kunnen aanvullende maatregelen getroffen worden.

Uitzicht en privacy

De toekomstige woning zal dicht op de toegangsweg gebouwd worden. Een pad dat slechts 3 meter breed is en daarmee erg smal om aan weerszijden een woning te realiseren. Hierdoor komt het recht op privacy en vrij zicht in het geding. Tevens vraagt indiener zich af hoe hoog gebouwd gaat worden.

Reactie college

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De mogelijkheid tot bebouwing zal de uitzicht van omwonenden veranderen bij realisatie van dit plan. Er bestaat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht. De diepe kavels aan Middelweg, gelegen tegen de Burg. de Zeeuwstraat, ontleedt zich voor woningbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is een stedenbouwkundige studie verricht en door een stedenbouwkundige deskundige akkoord bevonden. Uitzicht en privacy zijn aspecten die hebben meegewogen bij de beeldkwaliteitsonderbouwing. De conclusie is dat, met het in acht nemen van de richtlijnen, geen groot contrast is met de huidige woningen, het geen invloed heeft op de bezonning en zorgt voor voldoende privacy. Zo moet bijvoorbeeld de woning, inclusief bijgebouwen en aan en uitgebouwen, op tenminste 2,5 meter uit de zijdelingse perceelgrens staan. De woning moet een voortuin hebben van tenminste 3 meter diep, waarbij op de voorerfgrens een lage haag wordt geplant die alleen ter plaatse van de inrit onderbroken mag worden voor maximaal 5 meter (zie bijlagen bij toelichting 'stedenbouwkundige onderbouwing' (Wissing, 28 september 2020)).

Om de richtlijnen juridisch te borgen moet artikel 4 van de planregels aangepast worden.

Hoe hoog daadwerkelijk gebouwd gaat worden is pas bekend als de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen is verleend. De beeldkwaliteitseisen stellen dat de woning 1 tot 1,5 lagen hoog mag zijn en moet worden voorzien van een hellende kap. De totale hoogte is niet meer dan 9 meter. De nokrichting mag zowel haaks als evenwijdig lopen aan de straat.

Paardenstal

Recht tegenover het perceel van de Burg. de Zeeuwstraat 66 staat een paardenstal die in gebruik was door initiatiefnemer. Het perceel van de paardenstal is verkocht, waarmee onduidelijk is wat de bestemming wordt van het perceel. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt de paardenstal niet gespecificeerd. De erfafscheiding is bepaald en realiseert, maar is anders dan op de aangeleverde tekening. Het toekomstig gepland gebruik is van invloed op indiener zijn privacy en uitzicht. Indiener wil duidelijkheid krijgen. Daarnaast vreest indiener voor waardevermindering van zijn woning

Reactie college

Op het perceel met paardenbak is het bestemmingsplan 'Buitensluis' uit 2008 van toepassing. Deze geeft een bestemming 'Wonen' (zie onderstaande afbeelding). De regels van wonen (artikel 15 bestemmingsplan 'Buitensluis') zijn daarop van toepassing.



De paardenbak is niet meegenomen in het plangebied, gezien daarop nu geen ontwikkelingswensen zijn. Als men voornemen heeft om op het perceel met paardenbak een woning te bouwen, dan moet opnieuw een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

Mocht sprake zijn van waardevermindering dan merken wij op dat voor een eventuele tegemoetkoming in planschade een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden bestaat.

Nutsvoorzieningen

De huidige nutsvoorzieningen zijn minimaal, waaronder geen afvoeren van hemelwater. Voorzieningen zijn buiten de standaard in de doodlopende straat aangelegd en naar verwachting zorgt dat voor veel graafwerkzaamheden om aansluitingen op riolering te realiseren.

Reactie college

De riolering van de doodlopende straat aan de Burg. de Zeeuwstraat is in eigendom van de perceeleigenaren. De gemeente heeft in dit stukje straat geen riool liggen. De riolering van de bewoners aan de Burg. de Zeeuwstraat 70-62 in Numansdorp zijn aangesloten op een eigenriolering die vervolgens is aangesloten op het hoofdriool op gemeentegrond. Als gemeente zijnde maken wij alleen een aansluiting in de gemeentelijke grond tot aan de particuliere perceelsgrenzen. De gemeente graaft niet in particuliere grond. Hoe en waar de nieuwe gebruikers deze aansluitingen willen hebben moeten zij dan ook eerst met overige perceeleigenaren bespreken. Hetzelfde geldt voor het afvoeren van hemelwater.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 4 van de planregels is aangepast.



2.3 Samenvatting en reactie op zienswijzen van indiener 3

Bekendmaking

Indiener is op geen enkele wijze voorafgaand de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op de hoogte gesteld.

Reactie college:

De procedure startte in de voormalige gemeente Cromstrijen. Initiatiefnemer stond vrij in hoeverre hij inspanningen wilde verrichten die zijn gericht op het informeren van omwonenden en zijn beoogde ontwikkeling. Uit de zienswijze valt af te leiden dat geen vooroverleg heeft plaatsgevonden. De laatste jaren is vooroverleg meer en meer gebruikelijk geworden en iets waar we als gemeente Hoeksche Waard initiatiefnemers op wijzen. Vooroverleg is primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Gegeven het feit dat er inmiddels kennis van de ontwikkeling is genomen leidt dit niet tot nadere stappen. De wettelijke voorgeschreven publicatiehandelingen is op een juiste wijze opgevolgd. Op 6 december 2019 is een vooraankondiging gepubliceerd (zie: overheid.nl, met kenmerk 2019, 297030). Het college maakte hierin bekend dat voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Toen het ontwerpbestemmingsplan gereed was om ter inzage te leggen hebben wij dit bekend gemaakt in onze gemeenterubriek 'Het Kompas' en in de Staatscourant.

Onderzoeken

Indiener vraagt zich af of de bijbehorende onderzoeken van het ontwerpbestemmingsplan nog voldoende actueel zijn. De onderzoeken zijn inmiddels al anderhalf jaar oud, terwijl de wet- en regelgeving voorschrijft dat de onderzoeken niet ouder mogen zijn dan twee jaar.

Daarnaast heeft indiener vragen over de compleetheid van de onderzoeken, gezien zij als belanghebbende in de onderzoeken niet gekend zijn.

Reactie college:

Het verkennend bodemonderzoek (d.d. 15 april 2019), het akoestisch onderzoek (d.d. 16 maart 2019) en de QuickScan Wet Natuurbescherming (d.d. 9 januari 2020) zijn beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Daarnaast overschrijden de onderzoeken niet de houdbaarheidstermijn van 2 jaar. Daarnaast hebben er geen wijzigingen in wetgeving of op de locatie plaatsgevonden, waardoor de onderzoeken actueel zijn.

De onderzoeken richten zich op de betreffende milieuaspecten. Belanghebbenden worden hierin niet betrokken.

Ontbrekende onderzoek

Indiener kan niet terugvinden hoe er om wordt omgegaan met de belendende bebouwing en de impact die het bouwen heeft op de belendende bebouwen. Grote zorgen zijn er dan ook gezien de woningen op nummers 68-70 gebouwd zijn in de jaren 30 met daarbij behorende technieken. Ook heeft indiener nergens een onderzoeksrapport kunnen vinden die de huidige staat van de belendende bebouwing en risico's in beeld gebracht heeft.

Reactie college:

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld kan een aanvraag voor omgevingsvergunning bouwen ingediend worden. Bij de procedure voor de omgevingsvergunning bouwen wordt een toets gegeven aan de redelijke eisen van welstand ten aanzien van het bouwwerk, de belendende bebouwing, kleuren en materialen.

De beeldkwaliteitseisen van de stedenbouwkundige onderbouw (zie bijlagen bij toelichting 'stedenbouwkundige onderbouw' (Wissing, 28 september 2020)) zullen in acht genomen worden. Zodra de omgevingsvergunning bouwen is verleend staat bezwaar en beroep open voor belanghebbenden.

Aan-huis-verbonden beroep

In artikel 4.3.2. van de regels in het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat aan-huis-verbonden-beroepen onder voorwaarden zijn toegestaan. Er mag geen afbreuk gedaan worden aan het woon- en leefmilieu in de



omgeving. Deze voorwaarde is te algemeen formuleert. Er staat niet beschreven onder welke omstandigheden sprake is van afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de omgeving en is daarmee in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie college:

Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om een aan-huis-verbonden beroep te vestigen. Deze bepaling is ook voor de omliggende percelen opgenomen. Hierdoor gelden voor ieder woonperceel dezelfde mogelijkheden. De gebruiksregel aan-huis-verbonden beroep geeft voldoende begrenzing met voorwaarden wanneer van deze mogelijkheid gebruik gemaakt mag worden. Zo is een uiteenzetting gegeven van het aard van het beroep en dient de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd te blijven. Dit geeft voldoende rechtszekerheid. Daarnaast is het in de praktijk niet wenselijk om de voorwaarde: 'de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving', specifiek te omschrijven. In deze voorwaarde omschrijven wij dat werkzaamheden geen overlast voor de omgeving mogen vormen (denk hierbij aan overlast van stof, geluids-, verkeer- en geuroverlast). Of sprake is van een dergelijke onevenredige afbreuk is, wordt per geval bekeken.

Privacy en uitzicht

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat op 10 meter afstand van de huidige woningen gebouwd mag worden. Vanuit indiener zijn woning zal hij direct zicht hebben op de te bouwen woning. Op dit moment zijn de tuinen afgeschermd met een hoge groene heg. De nieuwe woning zal aan de voorzijde geplaatst worden met ramen en mag er een afscheiding van 1 meter hoog komen. Indiener is van mening dat de nieuwe woning zijn privacy zal schenden en het recht op privacy onvoldoende is meegenomen in de onderbouwing en belangenafweging.

Reactie college:

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De mogelijkheid tot bebouwing zal de uitzicht van omwonenden veranderen bij realisatie van dit plan. Er bestaat in het algemeen geen recht op vrij uitzicht. De diepe kavels aan Middelweg, gelegen tegen de Burg. de Zeeuwstraat, ontleedt zich voor woningbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is een stedenbouwkundige studie verricht en door een stedenbouwkundige deskundige akkoord bevonden. Uitzicht en privacy zijn aspecten die hebben meegewogen bij de beeldkwaliteitsonderbouwing. De conclusie is dat, met het in acht nemen van de richtlijnen, geen groot contrast is met de huidige woningen, het geen invloed heeft op de bezonning en zorgt voor voldoende privacy. Zo moet bijvoorbeeld de woning, inclusief bijgebouwen en aan en uitgebouwen, op tenminste 2,5 meter uit de zijdelingse perceelgrens staan. De woning moet een voortuin hebben van tenminste 3 meter diep, waarbij op de voorerfgrens een lage haag wordt geplant die alleen ter plaatse van de inrit onderbroken mag worden voor maximaal 5 meter (zie bijlagen bij toelichting 'stedenbouwkundige onderbouwing' (Wissing, 28 september 2020)).

Om de richtlijnen juridisch te borgen moet artikel 4 van de planregels aangepast worden.

Riolering

Het huidige rioleringsstelsel ligt in de achtertuinen van de Burg. de Zeeuwstraat 62 tot en met 70. Er zal dus in deze tuinen gegraven moeten worden. Mocht dit niet zo zijn en er wordt een nieuwe riolering aangelegd dat moet dat naar de hoofdtak van de Burg. de Zeeuwstraat. Indiener wil graag weten wie deze kosten gaat betalen. De bewoners hebben de straat enige tijd geleden laten bestraten en asfalteren. De bewoners hebben deze kosten zelf gedragen

Reactie college:

De riolering van de doodlopende straat aan de Burg. de Zeeuwstraat is in eigendom van de perceeleigenaren. De gemeente heeft in dit stukje straat geen riool liggen. De riolering van de bewoners aan de Burg. de Zeeuwstraat 70-62 in Numansdorp zijn aangesloten op een eigenriolering die vervolgens is aangesloten op het hoofdriool op gemeentegrond. Als gemeente zijnde maken wij alleen een aansluiting in de gemeentelijke grond tot aan de particuliere perceelsgrenzen. De gemeente graaft niet in particuliere



grond. Hoe en waar de nieuwe gebruikers deze aansluitingen willen hebben moeten zij dan ook eerst met overige perceeleigenaren bespreken.

Initiatiefnemer is als bouwer aansprakelijk voor eventuele schade die zijn ontstaan door de bouwwerkzaamheden. Mocht schade ontstaan aan de weg of woningen dan wordt dat vergoed. Wij zullen initiatiefnemer erop wijzen dat een nulmeting uitgevoerd kan worden, maar kunnen hem daartoe niet verplichten.

Straatwerk

In het plan is een straat van 5 meter ingetekend. Indiener wil graag weten vanuit welk punt dat is gemeten. Daarnaast is de straat niet geschikt voor zwaar verkeer gezien de geringe afstand tot de huidige bebouwing.

Reactie college:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gebruik gemaakt van luchtfoto's en kadastrale plattegronden. Het kan zijn dat hierdoor de indruk is ontstaan dat wij uit zijn gegaan van een breedte van 5 meter ten aanzien van de straat. Dat is niet het geval. De zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat is een erg smal straatje, circa 3 meter breed. Dit wordt ook genoemd in de stedenbouwkundige onderbouwing (zie bijlagen bij toelichting 'stedenbouwkundige onderbouwing' (Wissing, 28 september 2020)).

Voor de bouw van 1 woning achten wij het nog niet nodig om aanpassingen te verrichten aan de straat. Dit heeft een verkeerskundige beoordeeld. Wel hebben wij de ontsluiting van de Burg. de Zeeuwstraat in zijn geheel bekeken, indien nieuwe initiatieven binnenkomen voor nieuwe woningen aan de Burg. de Zeeuwstraat. Een verbreding van de weg naar 4,80 is dan wel noodzakelijk.

Initiatiefnemer is als bouwer aansprakelijk voor eventuele schade die zijn ontstaan door de bouwwerkzaamheden. Mocht schade ontstaan aan de weg of woningen dan wordt dat vergoed. Wij zullen initiatiefnemer erop wijzen dat een nulmeting uitgevoerd kan worden, maar kunnen hem daartoe niet verplichten.

In een later stadium van de procedure wordt de routing van het bouwverkeer onderzocht. Indien geoordeeld wordt dat de bodemgeschiktheid en de ruimte van de weg niet bestemd is voor vrachtverkeer, kunnen aanvullende maatregelen getroffen worden.

Stedenbouwkundige planstudie

Er wordt in het onderzoek geschreven dat de 5 meter nodig is om elkaar te kunnen passeren. Door de mogelijkheid om 3 percelen te bebouwen te weten tegenover de Burg. de Zeeuwstraat 64, 68 en 70 en de mogelijkheid tot een aan-huis-gebonden-beroep zullen de verkeersbewegingen fors toenemen. Onvoldoende is onderbouwd hoe dit op een veilige manier invulling gaat geven. Indiener wijst erop dat een verbreding ter hoogte van 60 en 72 niet mogelijk is. Dit is immers een directe aansluiting op de hoofdweg van de Burg. de Zeeuwstraat. De huidige situatie met de aansluiting is nu al onveilig.

Reactie college:

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van 1 woning mogelijk. Voor de bouw van 1 woning achten wij het nog niet nodig om aanpassingen te verrichten aan de straat. Dit heeft een verkeerskundige beoordeeld. Wel hebben wij de ontsluiting van de Burg. de Zeeuwstraat in zijn geheel bekeken, indien nieuwe initiatieven binnenkomen voor nieuwe woningen aan de Burg. de Zeeuwstraat. Een verbreding van de weg naar 4,80 is dan wel noodzakelijk. Mocht een nieuw initiatief leiden tot een bestemmingsplanprocedure, dan zal beoordeeld worden of een verbreding inpasbaar is. Daarnaast zal de verkeersdeskundige de verkeersveiligheid beoordelen.

Waardedaling woning

Indiener vreest dat de waarde van zijn woning aanzienlijk zal dalen.

Reactie college:



Dat er mogelijk sprake is van waardedaling is geen argument om de beoogde ontwikkeling niet mogelijk te maken. Wij merken op dat voor een eventuele tegemoetkoming in planschade een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden bestaat.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Artikel 4 van de planregels is aangepast.



4. Conclusie

Inleiding

De beantwoording van de zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen.

Regels

Artikel 4 van de planregels is aangepast. De richtlijnen voor de bouw van een nieuwe woning, zoals volgt uit de 'stedenbouwkundige onderbouwing' (Wissing, 28 september 2020), worden met aanpassing van de planregels juridisch geborgd. De aanpassingen als volgt:

- In artikel 4.2.1 lid 3 is opgenomen dat de woning, inclusief bijgebouwen en aan- en uitgebouwen, tenminste op 2,5 meter uit de zijdelingse perceelgrens moet worden gebouwd;
- In artikel 4.3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij realisering van de woning en bijbehorende bouwwerken dienen de kwaliteitscriteria, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels (stedenbouwkundige onderbouwing, Wissing, 28 september 2020) in acht te worden genomen, met dien verstande dat met betrekking tot de afstand van de woning, inclusief bijgebouw en aan- en uitgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens, de bepalingen, zoals vermeld in artikel 4.2.1, lid d van toepassing zijn;
- In de planregels is de stedenbouwkundige onderbouwing, Wissing, 28 september 2020 in bijlage 1 toegevoegd.