

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

'Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 's-Gravendeel'



1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 's-Gravendeel' voorziet in de herontwikkeling van deze percelen. Aan de Dr. Bossersstraat 11 wordt een partycentrum afgebroken en een woongebouw met 20 sociale huurwoningen gerealiseerd. Aan de Strijensedijk wordt een woning met aangebouwde schuur afgebroken en worden 11 woningen gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij 18 zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen geven wij een reactie op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op punten aan te passen.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd.

Indieners van de zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	7 januari 2024	DOC-24801501
2.	Indiener 2	5 januari 2024	DOC-24801647
3.	Indiener 3	5 januari 2024	DOC-24801695
4.	Indiener 4	7 januari 2024	DOC-24801794
5.	Indiener 5	4 januari 2024	DOC-24809540
6.	Indiener 6	5 januari 2024	DOC-24802690
7.	Indiener 7	20 december 2023	DOC-23798002
8.	Indiener 8	22 december 2023	DOC-23798891
9.	Indiener 9	30 december 2023	DOC-24800006
10.	Indiener 10	31 december 2023	DOC-24800093
11.	Indiener 11	3 januari 2024	DOC-24800800
12.	Indiener 12	13 januari 2024	DOC-24803976
13.	Indiener 13	3 januari 2024	DOC-24800810
14.	Indiener 14	7 januari 2024	DOC-23793737
15.	Indiener 15	9 januari 2024	DOC-23794226
16.	Indiener 16	7 januari 2024	DOC-24801800
17.	Indiener 17	30 december 2023	DOC-24799988
18.	Indiener 18	9 januari 2024	DOC-24802448



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

1. Breedte rijbaan In 't Veldstraat

Indiener geeft aan dat de breedte van de rijbaan in de In 't Veldstraat nu al niet ruim is en na realisering van dit plan nog beperkter lijkt te worden. Er is nu al weinig tot geen ruimte voor doorgang van hulpdiensten en vuilophaaldienst zonder gedeeltelijk over het trottoir te rijden.

Reactie college

Hetgeen indiener stelt is terecht. De breedte van de In 't Veldstraat is na realisatie onvoldoende om tweerichtingsverkeer in stand te houden. De minimale wegbreedte moet 4.80 meter zijn. Dit geeft aanleiding om het plan aan te passen, in die zin dat het bouwvlak en daarmee het gehele woongebouw verplaatst en verschuift richting het Nestpad. Deze verschuiving bedraagt 0,9 meter (hoekpunt Dr. Bossersstraat – Nestpad) tot 1,5 meter (hoekpunt Nestpad – parkeerterrein) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak draait zodanig dat het evenwijdig ligt aan de In 't Veldstraat. De verschuiving blijft daardoor beperkt voor de bewoners van het Nestpad. Het toevoegen van langsparkeren aan beide zijde van het woongebouw blijft behouden. De wegbreedte voldoet aan de eisen van tweerichtingsverkeer volgens de norm van het CROW. Hiermee blijft de weg in de nieuwe situatie toegankelijk voor hulpdiensten en ander wegverkeer.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, waarbij het bouwvlak 0,9 tot 1,5 meter verschuift richting het Nestpad en draait.

2. Toename parkeerdruk

Indiener meent dat door het realiseren van 20 woningen op het perceel Dr. Bossersstraat 11, de parkeerdruk zal toenemen. De suggestie wordt gedaan om een ondergrondse parkeergarage aan te leggen of om het aantal woningen op de locatie te verlagen.

Reactie college

Voor het bepalen van de parkeerdruk heeft initiatiefnemer een parkeeronderzoek uitgevoerd. In de nota 'Parkeernormering gemeente Hoeksche Waard' is opgenomen dat bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening mag worden gehouden met de parkeervraag van de bestaande situatie. Deze parkeervraag mag men van de parkeervraag van de nieuwbouw aftrekken. De parkeervraag van de bewoners moet volgens de parkeernota binnen een acceptabele loopafstand van circa 100 meter opgevangen kunnen worden, zonder dat dit in de omgeving tot een te hoge parkeerdruk leidt. Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid mag de parkeervraag door bezoekers op 100 tot 200 meter loopafstand opgevangen worden.

De huidige parkeervraag voor Concordia is 20 parkeerplaatsen. De parkeervraag voor de nieuwe ontwikkeling op deze locatie is 28 parkeerplaatsen. Waarvan 22 parkeerplaatsen voor bewoners en 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. De huidige parkeervraag voor Concordia mag in mindering worden gebracht op de nieuwe parkeervraag (22–20) is 2 parkeerplaatsen voor bewoners.

Bij het parkeeronderzoek blijkt dat er niet voldoende parkeerplaatsen zijn binnen 100 meter van de nieuwe woningen. In het plangebied van de ontwikkellocatie Concordia worden daarom 16 extra parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van beide ontwikkellocaties. Hiervan zijn 2 parkeerplaatsen voor de bewoners van Concordia. Per saldo blijven er 14 parkeerplaatsen beschikbaar voor de ontwikkellocatie Strijensedijk.



In het parkeeronderzoek blijkt dat op 100 tot 200 meter er ruim voldoende ruimte is om de parkeervraag voor bezoekers op te vangen.

De suggestie om ondergronds te parkeren of om het aantal woningen te verlagen is niet wenselijk. Een ondergrondse parkeergarage legt een grote financiële druk op de betaalbaarheid van de woningen. Dat staat niet in verhouding tot de sociale huurwoningen die gerealiseerd worden. Het verlagen van het aantal woningen is niet aan de orde, omdat het plan in zijn huidige omvang passend is in de omgeving.

Ondanks bovenstaande voerde initiatiefnemer op ons verzoek een nieuw parkeeronderzoek uitvoeren waarbij wij de bezetting van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van de plangebieden opnieuw onderzochten. De telmomenten bij dit onderzoek lieten wij uitbreiden door een aantal momenten toe te voegen waarop de parkeerdruk naar verwachting het hoogst zou zijn. De uitkomst van dit onderzoek geeft een consistent beeld ten opzichte van het eerder uitgevoerde parkeeronderzoek. Er is daarom geen aanleiding om het aantal parkeerplaatsen aan te passen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Parkeerdruk bezoekers

Indiener vraagt zich af of in het parkeeronderzoek rekening is gehouden met de bezoekers van muziekvereniging NLS en de bezoekers van de Ezra kerk in het Nestpad. De parkeerdruk is op dinsdagavond, donderdagavond en zondagochtend nu al aanzienlijk en zal door de nieuwbouw alleen maar toenemen.

Reactie college

Bij een parkeeronderzoek moeten op drie verschillende tijdstippen en op drie verschillende dagen de bezetting van de openbare parkeerplaatsen worden gemeten. De meetmomenten moeten plaatsvinden op niet speciale dagen (speciale dagen zijn o.a. buurtfeesten/evenementen/actiedagen/vakantieperiode/feestdagen). De te meten tijdstippen per dag zijn 10.00 uur, 15.00 uur en 21.30 uur, en de te meten dagen zijn zaterdag, dinsdag en de dag van koopavond. In het geval van 's-Gravendeel is dat vrijdag. Nabij het parkeerterrein achter Concordia bevindt zich de Evangelische Kerk Ezra. Iedere zondagochtend om 10.00 uur is daar een samenkomst. Om deze reden is in het weekend niet de zaterdag maar de zondag genomen als telmoment 's ochtends.

De telmomenten zijn daarom overeenkomstig het beleid van de gemeente. Initiatiefnemer liet deze tellingen uitvoeren op dinsdag, vrijdag, zaterdag en zondag. Dit zijn de meeste van de door indiener genoemde momenten (dinsdagavond, zondagochtend). Uit de conclusie van het parkeeronderzoek blijkt dat er onvoldoende restcapaciteit beschikbaar is voor het opvangen van een extra parkeervraag. Om die reden voegen we extra parkeerplaatsen toe in het plangebied. Met deze extra parkeerplaatsen neemt de parkeerdruk in het plangebied niet toe.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

1. Parkeeronderzoek niet representatief

Indiener meent dat het uitgevoerde parkeeronderzoek niet gebruikt kan worden als onderbouwing van het bestemmingsplan. Het onderzoek vond plaats van 15 t/m 20 februari 2022. Ten tijde van het onderzoek golden de CORONA-maatregelen. De onderzoeksdata zijn daarom niet representatief voor de huidige parkeerdruk.

Bij het onderzoek moet speciaal aandacht zijn voor de dinsdag- en donderdagavond (oefenavond NLS) en op zondagen om 10.00 en 18.00 uur (Ezra-kerk). Er zijn ook nog twee andere kerken binnen 200 meter van het plangebied. Er is op 18.00 uur parkeeroverlast in de Zuid-Voorstraat.

Reactie college

De bestaande parkeervraag in het onderzoeksgebied bestaat voor het grootste deel uit de woningen in het gebied. Ten tijde van het parkeeronderzoek gold het advies om zo veel mogelijk thuis te werken. Hierdoor was parkeerbezetting overdag naar verwachting hoger dan na het uitvoeren van het parkeeronderzoek. Ten tijde van het onderzoek waren de Corona-maatregelen opgeheven, waardoor er weer groepsbijeenkomsten konden plaatsvinden. Vanaf 15 januari 2022, daarom een maand voor uitvoering van het parkeeronderzoek, werden diverse Corona maatregelen versoepeld. Zo mocht er weer gesport worden binnen en buiten, toneel- en muziekles mocht weer. Publiek was nog niet toegestaan, maar bij oefenavonden is dat niet of nauwelijks aan de orde.

Om die reden meent het college dat het onderzoek toch als representatief kan worden gezien. Desondanks voerde initiatiefnemer op ons verzoek een nieuw parkeeronderzoek uit. Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording op onze reactie op punten 2 en 3 van indiener 1.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Geen groen opofferen voor parkeerplaatsen

Indiener is van mening dat het onwenselijk is om openbaar groen op te offeren voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Er is nu al nauwelijks openbaar groen.

Reactie college

Op het parkeerterrein achter voormalig partycentrum Concordia offeren we inderdaad openbaar groen op. Dit doen we door een deel van de aanwezige haag te verwijderen en het bestaande parkeerterrein te herinrichten. De 3 parkeerplaatsen die we toevoegen zijn onderdeel van de oplossing voor de parkeervraag.

De bestaande haag aan de zuidkant van het perceel aan de Dr. Bossersstraat ligt op private grond en maakt geen onderdeel uit van openbaar groen. Deze hagen verdwijnen en maken plaats voor nieuw parkeerplaatsen.

Het openbaar groen dat in dit gebied verdwijnt is dusdanig minimaal dat wij het belang van het toevoegen van extra parkeerplaatsen belangrijker vinden.

De omvang van nieuw in te richten openbare ruimte op de Concordia-locatie is beperkt. In de huidige situatie staat een aantal bomen dicht op het gebouw. Deze vijf bomen worden vervangen of verplaatst door zes



bomen aan de zijde van de hoofdentree. Er komen tuinen langs het gebouw en overgangen hiervan op de openbare ruimte vormen een belangrijk onderdeel van de uitstraling.

Ook al betreft het twee locaties met een beperkte oppervlakte op een inbreidingslocatie, is er toch aandacht voor een goede inpassing van gebouw en tuin in de omgeving. In het beeldkwaliteitsplan, dat onderdeel is van het bestemmingsplan, is ook aandacht besteed aan het groen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Het plan is niet passend in de dorpskern

Indiener meent dat er te veel woningen komen in een gebied dat al zeer versteend is.

Reactie college

De gemeente en de welstandscommissie keken zorgvuldig naar de wijze waarop de ontwikkeling past in de omgeving. De 20 woningen aan de Dr. Bossersstraat en de 11 woningen aan de Strijensedijk vormen bouwvolumes die in omvang en vormgeving aansluiten bij de dorpslandelijke karakteristieken van de directe omgeving.

Dr. Bossersstraat

In de eerste plaats is de randvoorwaarde gesteld dat het appartementengebouw alzijdig georiënteerd is. Zo werd voorkomen dat er vanuit de omgeving zicht zou zijn op een achterkantensituatie met schuttingen. Daarnaast is goed gekeken hoe het appartementencomplex aansluit in bouwhoogte op de omgeving. Met de keuze van een typisch Hoeksche Waardse vormgeving van een schuur is de bouwhoogte beperkt gebleven. Het bestaat uit een bouwlaag met een kap, met een maximale goothoogte van 4,5 meter en nokhoogte van 12 meter. Het bestaande bestemmingsplan laat een goothoogte toe van 8 meter. Ter vergelijking kent een gebruikelijke grondgebonden rijwoning een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter. Het appartementencomplex is dus beperkt in bouwhoogte en sluit daarmee aan op de belendende bebouwing. De omvang van het gebouw is passend in deze omgeving.

Strijensedijk

De gemeente en de welstandscommissie keken zorgvuldig hoe de ontwikkeling zich stedenbouwkundig voegt aan de Strijensedijk. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij het bestaande beeld van het dijklint en bebouwing. De karakteristieken van de bestaande situatie, een voorhuis met daaraan een schuurvolume, is als inspiratie genomen voor de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe bebouwing kent dezelfde tweedeling, die gemaakt wordt door een verspringing in rooilijn en verschillende bouwhoogte. De nieuwe ontwikkeling sluit in bouwhoogte aan op de kenmerkende hoogtes van bebouwing langs de Strijensedijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3

1. Te weinig parkeergelegenheid

Indiener geeft aan dat er nu al te weinig parkeergelegenheid op de dijk aanwezig is en straks wordt dat nog minder.



Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Dijk niet geschikt voor bouwverkeer

Het bouwverkeer/keet/wegverkeer over de dijk zal voor problemen zorgen.

Reactie college

De bouwwijze van de nieuwe woningen en de gevolgen van de uitvoering van de bouw voor de dijkwoningen regelt het bestemmingsplan niet. Dit is een uitvoeringsaspect.

Wij hebben begrip voor de zorg over het bouwverkeer tijdens de realisatiefase. Voorafgaand aan de bouw neemt initiatiefnemer contact op met de indiener over de bouwwijze en de te nemen maatregelen om schade te voorkomen. Daarnaast bekijken wij bij een aanvraag om omgevingsvergunning welke methodes gebruikt worden om hinder en schade van omwonenden te voorkomen. Wij maken afspraken met de initiatiefnemer over o.a. bouwroutes en bijbehorend bouwverkeer.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.4 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 4

1. Parkeerdruk Strijensedijk

Indiener geeft aan dat het nu al vol is met auto's. De parkeerberekeningen hebben te weinig oog voor de daadwerkelijke situatie.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Ontwerp past niet in huidig dijkbeeld

Reactie college

De gemeente en de welstandscommissie keken zorgvuldig hoe de ontwikkeling zich stedenbouwkundig voegt aan de Strijensedijk. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij het bestaande beeld van het dijklint en bebouwing. De karakteristieken van de bestaande situatie, een voorhuis met daaraan een schuurvolume, is als inspiratie genomen voor de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe bebouwing kent dezelfde tweedeling, die gemaakt wordt door een verspringing in rooilijn en verschillende bouwhoogte. De nieuwe ontwikkeling sluit in bouwhoogte aan op de kenmerkende hoogtes van bebouwing langs de Strijensedijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



3. Dijk is niet geschikt voor bouwverkeer

Indiener geeft aan dat de Strijensedijk smal is en niet geschikt is voor bouwverkeer.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 2 van indiener 3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.5 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 5

1. Aantasten woongenot

Indiener geeft aan dat diens woongenot zal worden aangetast door de nieuwbouw aan de Dr. Bossersstraat 11. Dit komt door het aantal woningen van 20 en de bouwhoogte van 12 meter.

Reactie college

Bij de ontwikkeling van het plan is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Van de gevel van het woongebouw tot de gevel van woning van indiener bedraagt de afstand ruim 11 meter. Deze afstanden zijn in een woongebied niet ongebruikelijk.

De maximaal toegestane goothoogte van het woongebouw bedraagt 4,5 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter. Om een woongebouw te realiseren met 20 sociale huurwoningen vinden wij dit wenselijke hoogten, die niet afwijken van de gebruikelijk vastgelegde hoogten in geldende bestemmingsplannen voor de omgeving. Het bestaande bestemmingsplan laat een goothoogte toe van 8,0 meter, waarbij geen maximum aan de bouwhoogte is gesteld. De Bouwverordening regelt dat de maximale bouwhoogte in dat geval 15 meter mag zijn.

Wij zijn van mening dat de maat en schaal van het te realiseren woongebouw daarbij aansluit bij de bestaande mogelijkheden en passend is in de omgeving. Wij begrijpen dat het plan een verandering voor betrokkene met zich meebrengt, maar deze zal niet leiden tot een onaanvaardbare woon- en leefklimaat.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Dakkapellen geven inkijk in woning

Indiener vraagt om de dakkapellen aan de voorzijde van het woongebouw (zijde Nestpad) niet te realiseren. Deze gaan inkijk geven in de woning van indiener.

Reactie college

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Wij begrijpen dat de inkijk voor indiener verandert. Wij moeten in een dergelijk geval onderzoeken of het plan een dusdanig nadeel met zich meebrengt, dat er geen sprake meer is van een goed woon- of leefklimaat.

In gebieden die onderdelen vormen van bestaand stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning in de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied



kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw. Een zekere mate van inbreuk op de privacy is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. De dakkappen op de verdieping zijn voor de slaapkamers. De woonkamers zijn gesitueerd in de ruimten zonder dakkapel maar met een buitenruimte, waardoor zoveel mogelijk de directe inkijk op de naastgelegen woningen wordt beperkt. De afstand van de dakkappen tot gevel van de woning van indiener is ruim 11 meter. Dergelijke afstanden zijn niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied en zijn ruimer dan in huidige situatie. De huidige bebouwing staat op een afstand van circa 9 meter. Met deze afstanden en situering van de woonruimten is in de nieuwe situatie voor indiener daarom geen sprake van een onaanvaardbaar leef- en woonklimaat. Wij concluderen dat hier geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy en/of woongenot.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Het plan zorgt voor extra parkeerdruk

Indiener geeft aan dat het realiseren van de woningen zal leiden tot een toename van parkeerdruk. Indiener maakt gebruik van de algemene invalidenparkeerplaats aan de Dr. Bossersstraat. Gevreesd wordt dat deze meer bezet zal zijn.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Ten aanzien van het gebruik van de algemene invalidenparkeerplaats is het inderdaad zo dat deze gebruikt kan worden door iedereen met een invalidenparkeerkaart. Mocht er noodzaak zijn voor indiener om altijd dicht bij huis te kunnen parkeren, dan kan indiener bij de gemeente een verzoek indienen voor een individuele invalidenparkeerplaats. Dit verzoek beoordelen wij op dat moment.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Er wordt afgeweken van het oorspronkelijke bouwplan

Het oorspronkelijk plan was om alleen seniorenwoningen te bouwen in de directe omgeving van het Nestpad. Nu komen er sociale huurwoningen voor elke doelgroep. Dit gaat ten koste van de rustige woonwijk waar indiener indertijd voor heeft gekozen.

Reactie college

Wij beoordelen een plan zoals deze wordt ingediend. Het bouwplan is inderdaad aangepast ten opzichte van een eerder ontwerp met seniorenwoningen. Door de tussenkomst van HW Wonen als afnemer van de woningen van Concordia is het woonprogramma aangepast. Op grond van het vigerende bestemmingsplan (nu tijdelijk omgevingsplan) is horeca toegestaan tot maximaal categorie 5. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan met 20 woningen is passender in een al bestaande woonwijk en gaat niet ten koste van de rustige woonwijk.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2.6 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 6

1. Aantasting woongenot door parkeerproblematiek

Het bestemmingsplan leidt tot een toename van de parkeerproblematiek en tast daarmee het woongenot van indiener aan.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Parkeereis onjuist berekend

Indiener meent dat het parkeeronderzoek onjuist is uitgevoerd. Er wordt voorbij gegaan aan het onderscheid tussen bezoekers < 2 uur en bezoekers > 2 uur, aan de huidige parkeervraag en aan het feit dat er aan de Strijensedijk ook 3 koopwoningen komen. Dit terwijl het parkeeronderzoek uitgaat van alleen sociale huurwoningen. Daarnaast wordt er verwezen naar bijlagen bij het parkeeronderzoek, die er echter niet bij zaten.

Reactie college

Op pagina 6 van het parkeeronderzoek van IV Infra is het volgende aangegeven:

“Voor bewoners bedraagt de parkeervraag van de 11 nieuwe woningen 14,3 parkeerplaats. Hiervan mag het bewonersdeel van de parkeervraag van de huidige woning (2,0 parkeerplaats) afgetrokken worden. Dit betekent dat voor bewoners in de toekomst 12,3 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Volgens de gemeentelijke parkeernota moet het aantal parkeerplaatsen vanaf 0,5 parkeerplaats naar boven afgerond worden. Voor bewoners moeten daarom 12 parkeerplaatsen beschikbaar zijn binnen ongeveer 100 meter van de woningen.”

Uitgangspunt in de notitie is het realiseren van 11 woningen met sociale huur. Bij een toename van 10 woningen ten opzichte van huidige situatie, neemt de parkeervraag door bezoekers met 3 parkeerplaatsen toe. Vooraf is niet vast te stellen hoe lang de bezoekers zullen verblijven op de locatie. Bij het bouwplan Concordia worden 16 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarvan kunnen 14 parkeerplaatsen gebruikt worden om de parkeervraag van toekomstige bewoners Strijensedijk 22 op te vangen. De 2 resterende parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden voor bezoekers van de Strijensedijk. Met een parkeeronderzoek is aangetoond dat binnen 200 meter voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de parkeervraag van de bezoekers op te vangen.

De berekening van de parkeereis en de beoordeling van de toekomstige parkeersituatie is uitgevoerd overeenkomstig vastgesteld gemeentelijk beleid.

De bijlagen van het parkeeronderzoek waren inderdaad niet bijgevoegd, dit betreffen de telgegevens in de periode van 15 t/m 20 februari 2022. Deze bijlage zal alsnog aan het onderzoek worden toegevoegd.

De parkeereis is berekend op basis van de uitgangspunten van de gemeentelijke parkeerbeleidsregel.



Op verzoek van initiatiefnemer pasten wij het woonprogramma aan. Het plan bestond uit 8 benedenbovenwoningen die vallen binnen het goedkope koop -of huurwoningen segment en 3 woningen die vallen binnen het middeldure koopsegment. In het aangepaste programma worden alle woningen in het betaalbare koopsegment gerealiseerd. Dit heeft effect op de parkeervraag. De 2 extra parkeerplaatsen die deze wijziging met zich meebrengt leggen wij aan in de openbare ruimte. Dit doen we door het herschikken van de bestaande parkeerplaats gelegen achter het voormalig partycentrum Concordia. In hoofdstuk 3 van deze nota lichten we dit toe.

Wij verwijzen voor die informatie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat we de bijlagen van het parkeeronderzoek toevoegen. Dit betreffen de telgegevens in de periode van 15 t/m 20 februari 2022.

3. Vrees voor toename parkeeroverlast

De parkeeroverlast op de Strijensedijk zal toenemen.

Reactie college

Aan de Strijensedijk ter hoogte van nummer 22 kan op de rijbaan geparkeerd worden. Door het met markering aanbrengen van parkeervakken wordt het parkeren ter plaatse beter geordend. Het gaat om zes parkeervakken. Dit betreft geen toename van de parkeercapaciteit.

Wij verwachten door deze aanpassing geen toename van parkeeroverlast op de Strijensedijk. Door het aanbrengen van parkeervakken op de Strijensedijk zal de parkeeroverlast niet toenemen. Deze aanpassing verbetert de doorstroom van het verkeer op de Strijensedijk.

Wij verwijzen ook naar punt 2 van deze zienswijze.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Motivatiegerek ten aanzien van parkeeroverlast

Indiener meent dat er een motivatiegerek is ten aanzien van de parkeersituatie. Er zal een overbelasting komen van de aanwezige parkeergelegenheid.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Het nieuwe plan zorgt (voornamelijk tijdens de sloop- en bouwfase) voor een forse toename van de verkeersdruk.

Door toename van het aantal woningen zal de Strijensedijk aanzienlijk drukker worden. Indiener vreest gevaarlijke situaties tijdens de sloop- en bouwfase.

Reactie college



In paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de verkeersgeneratie die het plan aan de Strijensedijk tot gevolg heeft.

De woningen aan de Strijensedijk zorgen in de toekomst voor een verkeersgeneratie van minimaal 57 en maximaal 66 verplaatsingen per etmaal. In het drukste uur levert het bouwplan ongeveer 6 á 7 verplaatsingen op. Dit komt overeen met gemiddeld één voertuig per 10 minuten. De gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van dit verkeer zijn dan ook beperkt. Deze toename is nauwelijks merkbaar in de verkeerssituatie ter plaatse. De gevolgen van het bouwplan voor verkeer zijn daarmee acceptabel.

Ten aanzien van de sloop- en bouwfase verwijzen wij hiervoor naar reactie van punt 2 van indiener 3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.7 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 7

1. Behoud podiumfunctie

Indiener stelt dat er via een kettingbeding zou zijn vastgelegd dat bij sloop of verkoop van gebouw Concordia er altijd een podiumfunctie in de kern van 's-Gravendeel moest blijven. Dat kettingbeding lijkt verdwenen te zijn. Indiener wil weten wat de gemeentelijke plannen hierover zijn.

Reactie college

In de huidige en voorgaande koopovereenkomst is geen kettingbeding opgenomen over het behoud van een podiumfunctie. Er zijn op dit moment geen concrete plannen bekend bij de gemeente voor het realiseren van een podiumfunctie elders.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.8 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 8

1. Zorgen over trillingsgevaar

Indiener maakt zich zorgen over trillingsgevaar bij dit nieuwbouwproject vanwege het heien en het bouwverkeer. De meeste omliggende huizen zijn niet onderheid en daarom kwetsbaar voor trillingen. Gevraagd wordt om voor te schrijven om niet te heien en om het nadeel van bouwverkeer veel mogelijk te voorkomen.

Reactie college

De initiatiefnemer dan wel de aannemer zal ruim voor aanvang van de werkzaamheden (bouw en sloop) een extern bedrijf opdracht geven voor een opname van de omliggende woningen. Er zijn drie momenten van opnames: voor aanvang van de sloop, na de sloop en na de bouw. Uitgangspunt is, dat de bouw geen schade mag opleveren aan de omgeving. Mocht er toch schade zijn aan een woning dan wordt op basis van de eerste opname beoordeeld wat precies de schade is. Een schade-expert beoordeelt de situatie en de veroorzaakte schade wordt vergoed. Vooraf zal ook worden bepaald, welke funderingsmethode in dit



specifieke geval toegepast moet worden om schade te voorkomen. Wij verwijzen ook naar onze reactie bij de beantwoording bij punt 2 van indiener 3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.9 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 9

1. Te veel woningen op een te kleine locatie

Indiener meent dat er te veel woningen op een te kleine locatie komen. Dit met meer autoverkeer en parkeerproblemen. Het Nestpad is nu een rustig woonerf, maar in de toekomst niet meer.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 1 en de punten 1 en 3 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.10 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 10

1. Zorg over toename parkeerdruk

Indiener vreest de toename van parkeerdruk. Het vinden van een parkeerplaats is nu al een hele uitdaging, met 31 nieuwe woningen erbij wordt dat nog moeilijker. Als muziekvereniging NLS open is, is er helemaal geen plek om te parkeren. Er wordt alleen naar winst gekeken en niet naar de leefomgeving.

Reactie college

Bij herontwikkelingen in stedelijk gebied gaan wij zorgvuldig om met alle ruimtelijke aspecten die van invloed zijn op de leefomgeving. Wij vinden deze plannen aanvaardbaar, omdat de kwaliteit van de openbare ruimte er niet op achteruit gaat, de kwaliteit van bebouwing verbetert en er voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen. Wij verwijzen u voor onze reactie ook naar de reactie op de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Plannen worden niet alleen vanuit financieel-economisch oogpunt bekeken. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hier worden twee locaties, met verouderde of niet meer in gebruik zijnde bebouwing, herontwikkeld. Er is een aantoonbare behoefte aan de bouw van deze 31 woningen.

Bovendien is op grond van het huidige bestemmingsplan op het perceel aan de Dr. Bossersstraat horeca in de categorie 5 mogelijk (discotheek). Een dergelijke bestemming in een woongebied is niet wenselijk gezien het effect op de leefomgeving. Wij zijn van mening dat woningen een positief effect hebben op de leefomgeving van omwonenden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2.11 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 11

1. Bouwhoogte wordt 12 meter

Indiener geeft aan dat de bouwhoogte aan de Dr. Bossersstraat 11 van 8 meter naar 12 meter gaat. Het bouwplan lijkt op een flat.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1 indiener 5.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Te veel woningen op locatie Dr. Bossersstraat 11

Indiener vindt dat 20 woningen op een beperkte kavel ervoor zorgt dat de hoofdinfrastructuur van deze oude wijk het verkeer niet aan kan.

Reactie college

Paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de verkeersgeneratie van het plan, aan de Dr. Bossersstraat.

De woningen aan de Dr. Bossersstraat zorgen in de toekomst voor een verkeersgeneratie van minimaal 74 en maximaal 90 verplaatsingen per etmaal. In het drukste uur levert het bouwplan ongeveer 9 verplaatsingen op. Dit komt overeen met gemiddeld van iets minder dan één voertuig per 6 minuten. Dit wil echter niet zeggen dat er een toename gaat zijn van dit aantal verplaatsingen, aangezien de huidige functies (zaal Concordia) in het plangebied ook verkeer genereren. De gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van dit verkeer is beperkt. De gevolgen van het bouwplan voor verkeer zijn daarmee acceptabel.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Balkons en dakkapellen hebben direct zicht in woning

Vanaf balkons en vanuit dakkapellen zal er direct zicht zijn in de woning en de tuin van indiener.

Reactie college

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Wij begrijpen dat het er direct zicht zal zijn in de woning en tuin van initiatiefnemer. Wij moeten in een dergelijk geval onderzoeken of het plan een dusdanig nadeel met zich meebrengt, dat er geen sprake meer is van een goed woon- of leefklimaat.

In gebieden die onderdelen vormen van bestaand stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat er zicht ontstaat in een woning en/of tuin. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw. De afstand van het woongebouw tot de woning van indiener is ruim 11 meter. Dergelijke afstanden zijn niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied. Met deze afstanden is in de nieuwe situatie voor indiener daarom geen sprake van privacy.



Wij verwijzen voor onze reactie ook naar de beantwoording bij punt 2 indiener 5.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Bouwplan schuift 3 meter zijwaarts op

Indiener geeft aan dat het te bouwen pand 3 meter zijwaarts opschuift, waardoor indiener minder vrij zijaanzicht krijgt.

Reactie college

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Wij begrijpen dat het uitzicht voor indiener verandert. Wij moeten in een dergelijk geval onderzoeken of het plan een dusdanig nadeel met zich meebrengt, dat er geen sprake meer is van een goed woon- of leefklimaat.

In gebieden die onderdelen vormen van bestaand stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat vanuit een woning tegen een ander woongebouw kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw. Een recht op vrij uitzicht bestaat helaas niet.

De afstand van het woongebouw tot gevellijn van de woning van indiener is ruim 11 meter. Dergelijke afstanden zijn niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied. Met deze afstanden is in de nieuwe situatie voor indiener daarom geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naar onze mening is er daarom in de nieuwe situatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.12 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 12

1. Zorg over parkeren

Indiener geeft aan dat het nu al moeilijk is om een parkeerplaats te vinden aan de Strijensedijk en Beneden Strijensedijk. Met 11 woningen aan de Strijensedijk 22 wordt dat alleen maar moeilijker.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2.13 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 13

1. Vrees voor verlies woongenot en toename druk verkeer in Nestpad

Indiener geeft aan dat er met veel genoegen gewoond wordt aan het Nestpad. De komst van starterswoningen op de locatie Dr. Bossersstraat 11 zal leiden tot afname van het woongenot. Gepleit wordt voor het afzien van dit onzalige plan.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij de punt 1 van indiener 5.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.14 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 14

1. Vrees voor parkeerproblemen

Indiener heeft een transportbedrijf in de Rijkestraat en daar is nu al een parkeergebrek. Hierdoor is het door geparkeerde auto's steeds moeilijker om vanuit het bedrijfsperceel de straat op te komen. Het parkeerprobleem wordt door de komst van de woningen alleen maar groter.

Reactie college

Wat betreft de parkeervraag vanuit de bouwplannen verwijzen wij voor onze reactie naar de beantwoording van de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Het plan heeft geen invloed op de bestaande verkeer- of parkeersituatie in de Rijkestraat. Een mogelijk bestaand probleem lossen wij met deze ontwikkeling niet op.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.15 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 15

1. Fijn dat schuur wordt afgebroken maar zorgen over parkeergelegenheid

Indiener vindt het fijn dat de schuur aan de Strijensedijk 22 wordt afgebroken en dat er wat nieuws komt. Er zijn wel zorgen over de parkeergelegenheid, die wordt hierdoor flink minder. Het opgestelde parkeerplan is in de ogen van indiener niet haalbaar.

Reactie college

Wij waarderen de positieve reactie op het verwijderen van de schuur aan de Strijensedijk. Wij verwijzen voor onze reactie ten aanzien van de zorg over de parkeergelegenheid naar de beantwoording van de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



2. Woongenot vermindert door zicht vanuit woningen in tuin

Indiener geeft aan dat de nieuwe woningen zicht hebben op diens tuin, waardoor het woongenot aanzienlijk kleiner wordt.

Reactie college

In gebieden die onderdelen vormen van stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning op de tuin van de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw. Gelet op de afstand van de nieuwe woningen tot de woning en bijbehorende tuin van indiener, is dit vergelijkbaar met omliggende woningen op het bestaande dijklint.

In het ontwerp is bewust gekozen om de zuidelijke kopgevel oriënterend op de naastgelegen percelen heeft geen raamopeningen. De achtergevel heeft geen raamopeningen op de verdieping, waardoor zicht op tuinen achterliggende percelen niet mogelijk is. De appartementen gelegen op dijkniveau hebben wel ramen in de achtergevel, om ook te voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit.

In het ontwerp is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.

De conclusie is dat geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Bouwverkeer moet over eigendom indiener

Indiener geeft aan dat het bouwverkeer over een stuk pad heen moet wat diens eigendom is.

Reactie college

In het stadium van het bestemmingsplan is de wijze van bouwen met bijbehorend bouwverkeer en de daarbij te volgen bouwroutes nog niet uitgewerkt. De ontwikkelaar en/of bouwen moet in overleg met de gemeente afspraken maken over de route voor het bouwverkeer. De belangen van omwonenden worden daar uiteraard bij betrokken. Als er gebruik zou worden gemaakt van andermans eigendom, dan moeten daar goede afspraken met elkaar over worden gemaakt.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Zorg voor schade door bouwverkeer aan de Strijensedijk

Indiener maakt zich zorgen over eventuele schade die het bouwverkeer aan de dijk gaat toebrengen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 2 van indiener 3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.16 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 16

1. Dijk niet geschikt voor bouwverkeer

Het bouwverkeer over de dijk zal voor problemen zorgen.



Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording van de punten 3 van indiener 2 en punt 2 van indiener 3.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Toename parkeerdruk

Indiener meent dat door realiseren van woningen aan de Strijensedijk het parkeren tot problemen zal leiden.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording van de punt 3 van indiener 6.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Overlast door afvalcontainer

Indiener is van mening dat de afvalcontainer die op de locatie Strijensedijk is beoogd leidt tot geluid en stankoverlast.

Reactie college

Aspecten voor het inzamelen van huishoudelijk afval maken geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Dergelijke aspecten gaan via de Regionale Afvalstoffendienst (RAD). Op dit moment is er nog geen definitieve keuze gemaakt over manier van afvalinzameling.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.17 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 17

1. Toename parkeerdruk

Indiener maakt zich zorgen over de toename van parkeerdruk aan de dr. Bossersstraat.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording van de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Verlies van privacy

Indiener meent dat er door de komst van de woningen op de locatie van de dr. Bossersstraat verlies van privacy ontstaat.

Reactie college

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Wij begrijpen dat leefomgeving voor indiener verandert. Wij moeten in een dergelijk geval onderzoeken of het



plan een dusdanig nadeel met zich meebrengt, dat er geen sprake meer is van een goed woon- of leefklimaat.

In gebieden die onderdelen vormen van bestaand stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning in de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw. Een zekere mate van inbreuk op de privacy is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. De dakkappen op de verdieping zijn voor de slaapkamers. De woonkamers zijn gesitueerd in de ruimten zonder dakkapel maar met een buitenruimte, waardoor zoveel mogelijk de directe inkijk op de naastgelegen woningen wordt beperkt. De afstand van de woning van indiener tot het woongebouw bedraagt circa 14 meter. Dergelijke afstanden zijn niet ongebruikelijk in een stedelijk gebied en zijn ruimer dan in huidige situatie. De huidige bebouwing staat op een afstand van circa 10 meter. Met deze afstanden en situering van de woonruimten is in de nieuwe situatie voor indiener daarom geen sprake van een onaanvaardbaar leef- en woonklimaat. Wij concluderen dat hier geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy en/of woongenot.

Wij verwijzen voor onze reactie ook naar de beantwoording bij de punten 2 van indiener 5.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.18 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 18

1. Toename parkeerdruk

Indiener maakt zich zorgen over de toename van parkeerdruk aan de dr. Bossersstraat.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording van de punten 2 en 3 van indiener 1 en punt 1 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Aantasten woongenot

Indiener geeft aan dat diens woongenot zal worden aangetast door de nieuwbouw aan de Dr. Bossersstraat 11. Dit komt door het aantal woningen van 20 en de bouwhoogte van 12 meter.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording van de punt 1 van indiener 5.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Breedte rijbaan In 't Veldstraat

Indiener geeft aan dat de breedte van de rijbaan te smal is voor het bouwverkeer.

Reactie college

De bouwwijze van de nieuwe woningen en de gevolgen van de uitvoering van de bouw ten aanzien van het bouwverkeer en neerzetten van het bouw materiaal regelt het bestemmingsplan niet. Dit is een



uitvoeringsaspect. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning maken wij afspraken met initiatiefnemers over onder andere bouwroutes, bijbehorende bouwverkeer en plaatsen van materiaal en materieel.

Wij verwijzen voor onze reactie ten aanzien van de breedte van In 't Veldstraat naar de beantwoording van de punt 1 van indiener 1.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



3. Ambtelijke wijzigingen

Wij stelden vast dat het gewenst is om de volgende ambtshalve aanpassingen te verwerken:

Aanpassen woonprogramma

Het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage lag, ziet toe op het realiseren van 11 woningen, bestaande uit 8 beneden-bovenwoningen die vallen in het goedkope koop- of huursegment en 3 middeldure koopwoningen. Omdat HW Wonen geen huurwoningen afneemt, wil initiatiefnemer het woonprogramma aanpassen in 11 betaalbare koopwoningen. Deze aanpassing past binnen het gemeentelijk uitgangspunt dat het totale plan bestaat uit 2/3 betaalbare woningen.

Wij verwerken deze aanpassing in de diverse hoofdstukken van de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat om de hoofdstukken waarin het woonprogramma omschreven wordt.

Aanpassen parkeerplaatsen

Door het aanpassen van het woonprogramma moeten er 2 parkeerplaatsen (totaal voor het plan 18 parkeerplaatsen) extra gerealiseerd worden in de openbare ruimte. Dit kan gerealiseerd worden door het herschikken van de bestaande parkeerplaatsen op het parkeerterrein achter Concordia.

Wij verwerken deze wijzigingen in het parkeeronderzoek dat wij toevoegen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast passen wij paragraaf 4.2 (verkeer/parkeren) aan.

Parkeernormering

Parkeernormen als toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen

In de regels van het bestemmingsplan ontbreekt een goed toetsingskader voor het realiseren van parkeerplaatsen. Daarom passen wij het artikel als volgt aan

Was:

Artikel 9.6

Met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen' d.d. 6 juli 2021, dan wel een nadien vastgestelde beleidsregel.

Wordt:

Artikel 9.6

- a. De gronden zoals aangewezen in dit bestemmingsplan mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd of gereserveerd en in stand wordt gehouden.
- b. Bij omgevingsvergunning bepaalt het bevoegd gezag aan de hand van de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen' of sprake is van voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in lid a.
- c. Als de onder b bedoelde beleidsregel gedurende de planperiode wijzigt, toetst het bevoegd gezag de omgevingsvergunning aan het gewijzigde beleid.