

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
'Molenvliet 9 's-Gravendeel'



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenvliet 9 's-Gravendeel' voorziet in het creëren van een bouwmogelijkheid van één woning op het perceel Molenvliet 9 in 's-Gravendeel.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij twee 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 geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

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	27 januari 2024	DOC-24808962
3.	Indiener 2	30 januari 2024	DOC-24809540



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

1. Er ontstaat tweedelijns bebouwing, die eerder niet is toegestaan

Indiener geeft aan dat de te bouwen woning wordt gesitueerd in de voormalige achtertuin van de burens. De burens hebben de grond verkocht aan een investeerder/ontwikkelaar die een mooi rendement wil maken. Er ontstaat tweedelijnsbebouwing in de oude dorskern van 's-Gravendeel. Eerdere vergelijkbare aanvragen op dit perceel zijn door de gemeentebesturen van de voormalige gemeenten 's-Gravendeel en Binnenmaas afgewezen.

Reactie college

De gemeente beoordeelt ruimtelijke plannen op de aanvaardbaarheid daarvan. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het oogmerk van initiatiefnemer is geen primair beoordelingspunt daarbij. Initiatiefnemer gaf aan om in eerste aanleg zelf op het perceel te gaan wonen, maar door tijdsverloop en wijziging van gezinssamenstelling dat nu niet meer van plan te zijn. Het is de bedoeling dat een kind van initiatiefnemer de woning zal gaan bewonen.

Wij beoordeelden het plan van initiatiefnemer. Belangrijk punt daarbij is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een plan. Daartoe ontvingen wij advies van een onafhankelijk gerenommeerd stedenbouwkundig adviesbureau. Dat advies geeft aan dat de bouw van een woning aanvaardbaar is, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

In het advies is beargumenteerd, dat op de achtererven van de woningen aan de Noord-Voorstraat de laatste 15 jaar een flinke verdichting plaatsvond. Van extra overkappingen en bergingen tot uitbreidingen van woningen. Vanuit de opbouw van de Noord Voorstraat en de Molenvliet is de invulling van het plangebied een logische stap. In het stedenbouwkundig advies is ook ingegaan op de verhouding van het bouwplan met de bebouwing in het omliggende gebied aan de Molenvliet, de Molendijk en de Noord-Voorstraat.

Het desbetreffende stedenbouwkundig advies van Rho Adviseurs is als bijlage bij de toelichting en regels gevoegd. Het bouwplan van initiatiefnemer moet aan de in dit advies genoemde voorwaarden voldoen.

In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn de belangrijkste voorwaarden verwerkt, zoals de positie van de woning op het perceel, met een langgerekt bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte, het vrijhouden van een strook langs de noordelijke watergang door toepassing van de bestemming 'Tuin'. Via een voorwaardelijke verplichting zijn deze, maar ook de overige voorwaarden uit het stedenbouwkundig advies juridisch verankerd. Deze moeten daarom worden gevolgd.

Wij kunnen ons vinden in het stedenbouwkundig advies. Wij menen dat de bouw van een woning op de kavel aanvaardbaar is. Aanvullend merken wij daarbij op, dat de bouwkael aan de Molenvliet ligt. Stedenbouwkundig biedt het ontwikkelen van een woning op deze locatie meerwaarde, doordat er een woning wordt toegevoegd aan de Molenvliet, daar waar nu sprake is van een 'achterkant situatie'. De woning staat op een markante locatie in het zicht bij het toerijden van de Molenvliet in zuidelijke richting.



In het stedenbouwkundig advies is daar ook rekening mee gehouden bijvoorbeeld door te toepassen van:

- eisen van beeldkwaliteit die er toe leiden dat er een woning met voorgevel komt, die passend is qua architectuur uitstraling in zijn omgeving.
- een (bestaande) landschappelijke erfafscheiding
- parkeren wat op eigen perceel opgelost moet worden.

De gekozen positie van de woning maakt, dat het water aan de noordzijde van de bouwkavel beleefbaar blijft. Deze krijgt landschappelijke kwaliteit door uitvoering van de in het stedenbouwkundige advies voorgeschreven natuurvriendelijke oever.

in de toelichting van het bestemmingsplan is nader gemotiveerd, dat er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De bouw van een woning past ook in het doel om via inbreiding -bouw van woningen in de bestaande dorpskern- in plaats van uitbreiding -bouw in het landelijk gebied- de woningvoorraad te vergroten.

Eerdere verzoeken zijn door de toenmalige gemeentebesturen afgewezen. Bij onderdeel 11 wordt nader op dit punt ingegaan.

Conclusie:

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

2. Precedentwerking bij bebouwing diepe achtertuinen

Indiener meent dat het toestaan van deze ruimtelijke ontwikkeling een precedent creëert voor andere bouwplannen van woningen in diepe tuinen.

Reactie college

Elk bouwinitiatief moet op zijn eigen omstandigheden en aspecten worden beoordeeld. Hier wordt weliswaar in een voormalige achtertuin gebouwd, maar de grond grenst aan een doorgaande straat in het centrum van 's-Gravendeel, te weten de Molenvliet. Mede gezien de positieve stedenbouwkundige beoordeling van dit plan kan er naar onze mening medewerking worden verleend aan het bouwplan. Andere verzoeken worden elk opnieuw aan de voor dat geval aan de orde zijnde feiten en omstandigheden getoetst. De uitkomst van die beoordeling leidt tot de conclusie of een initiatief aanvaardbaar is. Niet het feit dat er elders iets is toegestaan. Bovendien volgt uit jurisprudentie dat er niet snel sprake is van een vergelijkbaar geval.

Conclusie:

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

3. Woning komt niet direct aan de straat, omvang woning onduidelijk

Indiener geeft aan dat de woning niet direct in de rooilijn van de Molenvliet wordt gebouwd. Er wordt ook gewezen op de onzekerheid over hetgeen gebouwd mag worden. Op de website 'ruimtelijke plannen' staat een afbeelding zonder enige afmetingen.

Reactie college

De woning komt inderdaad niet direct in de rooilijn van de Molenvliet. Het perceel is wigvormig, waarbij aan de zijde van de Molenvliet het perceel het smalst is (ongeveer 8,5 m). Aan de noordzijde grenst het perceel aan een watergang, waardoor enige afstand daartoe vereist is. Hierdoor is het niet mogelijk om én een woning in de rooilijn te plaatsen, en voldoende ruimte overhouden om met een auto het perceel op te



rijden. Daarnaast zou de zijgevel aan de zuidkant te dichters dan 2 m van de perceelsgrens met de burens komen, waardoor er geen doorzichtige ramen in die zijgevel zouden mogen worden aangebracht (op grond van artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek). Als er een smallere woning zou moeten worden gebouwd, dan zou dat effect hebben op de goot- en bouwhoogte. Om een woning met redelijke inhoud te creëren, zou de goothoogte bijvoorbeeld minimaal 5 m moeten worden in plaats van de nu gehanteerde 4 m. Hierdoor zou ook het aanzicht van de woning veranderen met minder proportionele verhoudingen. De woning zou dan ook dominanter in het straatbeeld aanwezig zijn, hetgeen voor het straatbeeld niet aanvaardbaar is. Dit maakt dat er geen ruimte overblijft voor beplanting en verfraaiing van een mogelijke voortuin. Uit stedenbouwkundige overwegingen is een woning, zoals mogelijk gemaakt in het ontwerp bestemmingsplan de beste optie.

Ten aanzien van de opmerking dat niet duidelijk is wat er wel of niet mag worden gebouwd, het volgende. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak weergegeven. Dat bouwvlak heeft concrete afmetingen en is daarom exact op te meten (diepte 17 meter, breedte deels 8 en deels 9,5 meter). Daarnaast zijn de maximale goothoogte (4 m) en maximale bouwhoogte (7,5 meter) ook opgenomen. Een bouwplan voor een woning moet binnen die kaders blijven. Daarmee is vooraf precies duidelijk wat er maximaal zou mogen worden gebouwd.

Conclusie:

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

4. Afstand woning tot dijkvoet Molendijk te gering

Indiener geeft aan dat alle nieuw gebouwde woningen, grenzend aan de Molendijk, tot op heden ten minste 25 meter afstand van bestaande woningen werden gebouwd. Dit in verband met privacy en zoninstraling. De afstand tussen de bestaande en de nieuwe woning is 11 m. Dit geeft inbreuk op de privacy en er zal minder zoninstraling zijn.

Reactie college

Er is geen beleidsuitgangspunt dat woningen grenzend aan de Molendijk op minimaal 25 m van de bestaande woningen moeten worden gebouwd. Dit wordt per geval bekeken. Zo zijn er in de straat Onder de molen diverse woningen ook dicht bij de Molendijk gerealiseerd.

Het beperken van schaduwwerking is een ruimtelijk aspect dat in de beoordeling van plannen wordt meegenomen. Zo is voor dit plan een bezonningsonderzoek uitgevoerd, dat ook als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de uitkomst van deze bezonningsonderzoek opgenomen (pag. 17/18). Uit het onderzoek blijkt, dat de voorgenomen nieuwbouw van Molenvliet 9 slechts een beperkte schaduwhinder geeft voor de direct aangrenzende woningen Noord-Voorstraat 7 en Molendijk 6. Op basis van de stedenbouwkundige onderbouwing en het bezonningsonderzoek, zijn wij van mening dat de bouw van een woning aan de Molenvliet 9 in 's-Gravendeel uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. Ten aanzien van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid verwijzen wij ook naar hetgeen hierover bij onderdeel 1 is verwoord.

Ten aanzien van de gestelde inbreuk op privacy merken wij het volgende op. Het bouwplan betreft een grondgebonden woning. De woning krijgt door de gemaximeerde goothoogte van 4 meter één volledige eerste bouwlaag en daarboven een bouwlaag in de kap. De maximale hoogte is 7,5 meter. Daarmee is de impact op de omgeving, in vergelijking met bijvoorbeeld een appartementengebouw, minder groot. In het



stedenbouwkundig advies, dat door de opgenomen voorwaardelijke verplichting bindende werking heeft, is ook opgenomen dat er een erfafscheiding moet zijn van 2 meter aan de westzijde van de bouwkegel. Dit beperkt ook de inbreuk op de privacy. Hierbij komt dat het wonen in een bebouwde omgeving met zich mee dat daaraan inherent is dat een zekere mate van inbreuk op de privacy optreedt. Wij menen dat hiermee de gestelde schending van de privacy niet onevenredig is.

Conclusie:

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

5. Voorgebied woning grenst aan achtertuin buurperceel hetgeen overlast geeft

Indiener geeft aan dat er een lange oprit komt naar de nieuwe woning. Die oprit ligt naast het zwembad van de burens. Gemotoriseerd verkeer rijdt dan op 1 m van het terras en zwembad. In de milieukundige rapporten is daar niets over opgenomen. De rust, privacy en woongenot van de tuinen worden ernstig aangetast. Dit is extra het geval door voordeurverkeer (post, pakketdiensten, bezoek).

Reactie college

Bij de behandeling van zienswijze onderdeel 4 is al ingegaan op het aspect 'privacy'.

Ten aanzien van gevreesde geluidsoverlast het volgende. In tegenstelling tot de geluidbelasting die als gevolg van bedrijfsactiviteiten optreedt, zijn er geen directe objectieve maatstaven over wat als hinderlijk wordt gezien voor het woon- en leefklimaat. Er zijn geen ruimtelijk relevante normen voor. Het gaat hier om een situatie van woonpercelen die tegen elkaar aanliggen. De bouwkegel was voorheen een deel van de achtertuin van de woning aan de Noord Voorstraat en ook daar was een woongerelateerd gebruik toegestaan. Verkeersbewegingen die woongerelateerd zijn zullen inderdaad plaatsvinden, doch de intensiteit daarvan is uiterst beperkt. Uit CROW normen blijkt dat bij vrijstaande woningen in een centrumgebied uitgegaan wordt van circa 8 verkeersbewegingen per etmaal. Ruim minder dan één verkeersbeweging per uur. Dit is niet ingrijpend en ook niet vreemd in een bebouwde omgeving. Wonen in bebouwde omgeving maakt dat de aanwezigheid van burens ervaren kan worden. Nu het om één woning gaat zal er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Conclusie:

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

6. Er is geen vooroverleg geweest

Indiener stelt dat er geen vooroverleg is gevoerd met de direct aangrenzende burens. Er is door de burens aangegeven dat de woning te groot wordt. Initiatiefnemer zou daar niet meer op zijn teruggekomen.

Reactie college

Initiatiefnemer had op 25 januari 2022 overleg met de twee directe burens en de gemeente Hoeksche Waard. Daarin zijn argumenten naar voren gebracht die overeenstemmen met de inhoud van de zienswijzen, waarbij de grootste wensen waren om de woning dicht bij de straat Molenvliet te situeren en een kleinere woning te bouwen.

Daarnaast zijn alle overige omwonenden persoonlijk benaderd. Deze verklaarden allen geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan. De conclusie is dat er wel overleg is geweest, dit heeft echter niet geleid tot overeenstemming over het bouwplan met de directe burens.

Conclusie:

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



7. Er is niet ingestemd met bouw woning

Indiener geeft aan dat er weliswaar bij de ingediende stukken een verklaring van geen bezwaar zit van omwonenden. De directe burens hebben deze verklaring niet getekend.

Reactie college

Wij namen kennis van deze mededeling. Het is inderdaad zo dat niet iedere omwonende instemde met het bouwplan. Wij vormden eigenstandig een oordeel over het bouwplan en kwamen tot de conclusie dat er sprake is van een aanvaardbaar bouwplan. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet onaanvaardbaar aangetast.

Conclusie:

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

8. Inbreuk op cultuurhistorisch beeld dorpskern

Indiener meent, dat met het bouwplan inbreuk wordt gemaakt op het cultuurhistorisch beeld van de dorpskern.

Reactie college

De woning wordt aan de Molenvliet gerealiseerd. Het cultuurhistorisch beeld van de dorpskern wordt bijvoorbeeld bepaald door de bebouwing langs de beide Kreekkanten (Noord- en Zuid-Voorstraat). Het bouwplan tast dit beeld niet aan. Er is op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan geen sprake van beschermde waarden.

Conclusie:

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

9. Afstand tot naastgelegen woningen is te gering

De afstand tot de naastgelegen woning is met 11 meter te gering. Dit geeft inbreuk op privacy en verlies van zoninstraling.

Reactie college

Bij de beantwoording van de zienswijze onderdelen 4 en 5 is op deze aspecten ingegaan. Wij verwijzen naar die beantwoording. Een dergelijke afstand in een dorpskern is gebruikelijk.

Conclusie:

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

10. Hoeveelheid groen is afgenomen

Indiener geeft aan dat er eerst een groene tuin was en dat er bomen zijn verwijderd. Er is groen verwijderd en er zal in de toekomst daarom minder groen aanwezig zijn.

Reactie college

Het beleid van de gemeente is om primair in te zetten op het invullen van bouwprojecten binnen de bebouwde kern. Dit kan er toe leiden, dat bij binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten ook percelen betrokken zijn, die tot dat moment onbebouwd waren. Dit is hier ook aan de orde. Wij stelden eisen aan de landschappelijke inpassing van het project. Zo is via de opgenomen bestemming 'Tuin' geborgd, dat een



Zone met een breedte van 1,5 m langs de noordelijke watergang vrij blijft van bebouwing en ingericht wordt als tuin. In deze tuinstrook worden enkele knotwilgen geplant, terwijl de strook verder wordt voorzien van siergrassen. Ook al is er in de toekomst minder groen aanwezig op het perceel, menen wij dat er nog steeds sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie. Bij de woning mogen volgens de regels van het bestemmingsplan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 40 m². Wij vinden dat dit in deze situatie ook het maximum moet zijn van erfbebouwing. Om te borgen dat er geen aanvullende vergunningsvrije erfbebouwing komt, vullen wij het bestemmingsplan aan in die zin, dat op het erf geen vergunningvrije bouwwerken mogen worden gerealiseerd als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (thans artikel 22.36 van het gemeentelijk omgevingsplan). Dit borgt dat het grootste deel van de grond bij de te bouwen woning onbebouwd zal blijven.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt bepaald, dat het erf bij de woning niet beschouwd dient te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidde op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

11. Wat is er gewijzigd in eerder afwijzende standpunt gemeente

Indiener vraagt wat er is gewijzigd in de argumenten, waardoor een bouwplan nu wel wordt toegestaan, terwijl dit voorheen niet werd toegestaan.

Reactie college

De voorgeschiedenis van het bouwplan is ons bekend. Toen het bouwplan in 2020 weer aan de orde kwam hebben wij eigenstandig ons een oordeel gevormd over de aanvaardbaarheid daarvan. Zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan en onze reactie op hiervoor behandelde onderdelen van de zienswijze, menen wij dat er bij de ontwikkeling van het bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het verleden is onder andere gemotiveerd, dat er bij de bouw van een woning sprake zou zijn van tweedelijns bebouwing. Nu de woning gebouwd wordt aan de Molenvliet menen wij, dat dit geen steekhoudend argument is om geen medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Wij menen dat de bouw van een woning stedenbouwkundig aanvaardbaar is en dat er geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende woningen aan de orde is. Onze conclusie is dat er geen overwegende bezwaren bestaan om dat te doen.

Conclusie:

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

12. Bouw seniorenwoning met aangepaste situering zou wel akkoord zijn

Indiener geeft aan dat de bouw van een seniorenwoning op dit perceel denkbaar is. De situering van die woning moet dan op een kleine afstand van de straat Molenvliet zijn.

Reactie college

Wij hebben het voorliggende plan beoordeeld en zijn van mening dat het ingediende plan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Het is niet aan de gemeente om alternatieven te onderzoeken, als het voorliggende initiatief al als aanvaardbaar wordt beschouwd. Wij beoordelen een plan zoals dit door een initiatiefnemer bij de gemeente is ingediend. In het bestemmingsplan mogen wij geen doelgroepen regelen.



Conclusie:

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

2.2 Zienswijze van indiener 2

De zienswijze van indiener 2 is identiek aan die van indiener 1.

Om die reden wordt verwezen naar hetgeen hiervoor is geschreven over de zienswijzen en de reactie van ons daarop.

3. Ambtshalve aanpassing

Wij hebben aanleiding gevonden om de volgende ambtshalve wijziging door te voeren in het bestemmingsplan.

Nokrichting en vormgeving kap

De belangrijkste stedenbouwkundige voorwaarden (zoals situering, omvang bouwvlak, goothoogte, bouwhoogte, vrijhouden strook langs watergang) zijn verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig advies zijn ook voorwaarden opgenomen ten aanzien van de nokrichting van het dak en de wijze van uitvoering. Het betreft de volgende punten:

- de nokrichting is evenwijdig aan de Molendijk.
- toepassen van een traditionele kapvorm: zadeldak.

Wij vinden dit ook hoofdpunten die expliciet terug te vinden moeten zijn in de regels.

Om die reden wordt artikel 4.2.1 van de regels van het bestemmingsplan (bestemming 'Wonen') aangevuld met de leden d. en e., luidende als volgt:

- d. de nokrichting van het dak van de woning is evenwijdig aan de Molendijk;
- e. het dak moet worden uitgevoerd als zadeldak.

In de begripsbepalingen van artikel 1 wordt tussen de begrippen 'woning' en 'zijerf' de volgende aanvulling gedaan:

zadeldak

een zadeldak is een kapvorm waarbij beide schuine dakvlakken in één lijn bij elkaar komen;