

# Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Hofstraat' in Westmaas



## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hofstraat' in Westmaas lag vanaf 3 april 2021 gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta.

Er zijn 13 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen geven gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ook is er aanleiding 1 ambtelijke wijziging door te voeren. Deze aanpassing staat opgesomd in paragraaf 3 van deze nota van beantwoording.

### Indieners van de zienswijzen .

Sinds 25 mei 2018 geldt de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). In (digitale) stukken zijn de namen van natuurlijke personen daarom geanonimiseerd. Dit geldt niet voor objectgegevens. Anonimiseren is ook niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen

#### Indiener van de zienswijze

| Nr. | Naam                                     | Datum     | Registratienummer |
|-----|------------------------------------------|-----------|-------------------|
| 1.  | Indiener 1                               | 12-5-2021 | Z/21/097446       |
| 2.  | Indiener 2                               | 12-5-2021 | Z/21/097416       |
| 3.  | Indiener 3                               | 12-5-2021 | Z/21/097346       |
| 4.  | Indiener 4                               | 11-5-2021 | Z/21/097196       |
| 5.  | Indiener 5 (namens 18 personen/adressen) | 11-5-2021 | Z/21/097188       |
| 6.  | Indiener 6                               | 11-5-2021 | Z/21/097253       |
| 7.  | Indiener 7                               | 11-5-2021 | Z/21/097190       |
| 8.  | Indiener 8                               | 11-5-2021 | Z/21/097194       |
| 9.  | Vereniging Hoerschewaards Landschap      | 10-5-2021 | Z/21/096921       |
| 10. | Indiener 10                              | 10-5-2021 | Z/21/096987       |
| 11. | Indiener 11                              | 17-5-2021 | Z/21/097828       |
| 12. | Indiener 12                              | 17-5-2021 | Z/21/097796       |
| 13. | Indiener 13                              | 14-5-2021 | Z/21/097667       |



## 2. Beantwoording van de zienswijze

### 2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

Indiener is teleurgesteld in het proces. Er zijn diverse gelegenheden geweest waarop indiener over het plan is geïnformeerd maar met de aangedragen ideeën is niets gedaan. Ook heeft er geen terugkoppeling plaatsgevonden van de reactieformulieren die tijdens de eerste informatiebijeenkomst zijn ingevuld.

#### Reactie college:

*De initiatiefnemer organiseerde een aantal bijeenkomsten. Op verzoek van de gemeenteraad vond er nog een nadere afstemming plaats tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen over het ontwerp van de woningen en het plangebied. Gedurende het proces leidde de afstemming tot aanpassingen van het ontwerp qua aantallen woningen, vorm, hoogte en architectuur. Er is inderdaad geen individuele terugkoppeling geweest van de reactieformulieren die tijdens de eerste bijeenkomst zijn ingevuld, maar in het ontwerp zijn wel gedurende het proces vele adviezen en opmerkingen van omwonenden verwerkt. Als gemeente waren wij op alle bijeenkomsten aanwezig om deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als procedureel te volgen en toe te zien op de participatie met de omwonenden.*

De gemeente geeft in diverse publicaties aan zuinig te zijn op de Binnenmaas en daarom sporadisch bouw wil toestaan bij de Binnenmaas. Recreatie en natuur staan hoog in het vaandel. Indiener vraagt zich daarom af waarom de bouw van de woningen aan de Hofstraat nu mogelijk wordt gemaakt terwijl het gebied nu recreatief wordt gebruikt. De kans wordt nu ontnomen het gebied recreatief te benutten.

#### Reactie college:

*Als gemeente zijn wij inderdaad zuinig op de Binnenmaas en beoordelen wij plannen die een relatie met de Binnenmaas hebben zeer zorgvuldig. Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven worden alle voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij gezet en beoordeeld. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Het saneren van deze bedrijfsbebouwing is een algemeen belang dat past in het gemeentelijk beleid.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*



*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oevers van het gebied zijn in sterk verslechterde staat. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit juist wel een openbare component.*

*Het gebied wordt daarom niet onttrokken aan de recreatieve functie, maar het accent verschuift van particulier recreatief gebruik naar deel openbaar recreatief gebruik. Naar onze mening staat dit niet op gespannen voet met ons eigen beleid.*

Indiener geeft aan zijn magnifieke uitzicht op de Binnenmaas en zijn rust te verliezen door de bouw van luxe villa's die hoger zijn dan een gebruikelijke bungalow of villa. Aanplanting van bomen in tuinen zal het uitzicht ook verminderen. Daarnaast vreest indiener zijn rust en privacy te verliezen door de aanleg van een openbare weg tegenover zijn tuin. Indiener geeft aan dat de aanleg van verlichting zijn nachtrust zal verstoren.

Reactie college:

*Er bestaat begrip voor de wens van omwonenden om zoveel mogelijk het zicht op de Binnenmaas te behouden. Dat geldt ook voor de wens om geen of weinig bebouwing of bomen te plaatsen om uitzicht te behouden. Op voorhand wordt hierbij opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*

*Zoals al aangegeven betreft de herontwikkeling van het plangebied een wenselijke ontwikkeling, gezien de sanering van de milieubelastende functie van het transportbedrijf. Bij een herontwikkeling wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het gehele plangebied. Enerzijds moet het gaan om een economisch haalbare herontwikkeling, daarnaast moet gekeken worden of aan beleidsuitgangspunten van onze gemeente invulling wordt gegeven. En uiteraard mag het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onaanvaardbaar worden aangetast. Naar ons oordeel blijft het woon- en leefklimaat voor omwonenden op een aanvaardbaar niveau. De nieuwe bebouwing zal op onderdeel inderdaad leiden tot beperking van uitzicht, maar de opzet van het plangebied maakt niet dat het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt beïnvloed.*

*Het gaat hier om de bouw van vijf woningen in een plangebied met een omvang van circa 7.100 m<sup>2</sup>. Dit is een beperkte bebouwingsdichtheid. Bij bebouwingsdichtheid gaat het om het aantal woningen per oppervlakte-eenheid, meestal uitgedrukt per hectare (10.000 m<sup>2</sup>). In het plangebied gaat het om een bebouwingsdichtheid van 7,1 woning per ha. Ter vergelijking is het zo, dat het bij een woningdichtheid van 60 of meer woningen per ha gaat om (hoog)stedelijke, meestal gestapelde bouw, bij 25 of minder woningen per ha om landelijke bebouwing, een villa of bungalowwijk. De hier gekozen bebouwingsdichtheid is als laag aan te merken.*

*Indiener geeft aan rust en privacy te verliezen door de aanleg van de openbare weg. De aanleg van verlichting zou zijn nachtrust verstoren. Het betreft een openbare weg ter ontsluiting van vijf woningen en de uitzichtplaats op de Binnenmaas. Per woning gaat het volgens de kengetallen van de CROW om ruim 7 verkeersbewegingen per woning per etmaal, hier naar boven afgerond circa 40 verkeersbewegingen per etmaal. De uitzichtplaats zal vooral worden bezocht door wandelaars/fietsers. Dit betreft een uiterst lage verkeersintensiteit. De verlichting van de openbare weg zal niet afwijken van de verlichting zoals in de rest van de bebouwde kern van Westmaas aanwezig is. Overlast daarvan ligt niet voor de hand. Op dit moment is er een transportbedrijf gevestigd nabij de*



woning van indiener, waarbij sprake is van bedrijfsactiviteiten, in ieder geval transportbewegingen, die ook invloed hebben op de rust en privacy.

Indiener stelt voor - als bouw ter plaatse toch mogelijk wordt gemaakt - het aantal woningen te verminderen en de bouw alleen toe te staan op de gronden van het huidige transportbedrijf. Verder wil indiener graag zijn uitzicht behouden door lagere bebouwing. De woning op de kop (woning E) moet daarvoor bestaan uit 1 bouwlaag in plaats van 2 en de overige woningen voorzien van een plat dak. Verder wil indiener geen aanplant van bomen.

#### Reactie college:

*De omgevingsvisie geeft voor herontwikkeling van plangebieden in dorpskernen een aantal uitgangspunten: er is sprake van inbreiding, het versterkt de identiteit van de dorpskern en het past bij de maat en schaal van de omgeving.*

*De directe omgeving heeft grote invloed gehad op het stedenbouwkundige plan. Zo vraagt de Binnenmaas om een opzet die past bij de landschappelijke kenmerken. Als gemeente hebben wij al eerder plannen ter beoordeling gehad voor de herontwikkeling van het plangebied. Het ging daarbij om plannen voor veel meer woningen, o.a. ook appartementenbouw. Die plannen zijn niet doorgegaan.*

#### **Dichtheid bebouwing**

*Allereerst heeft dit geresulteerd in een plan met lage bebouwingsdichtheid van 7,1 woningen per hectare, terwijl inbreidingen in de Hoeksche Waard gewoonlijk een dichtheid hebben van 25-40 woningen per hectare. Zodoende blijft de bebouwingsdruk beperkt en zit er lucht en ruimte in het plan die passend is voor een locatie aan de Binnenmaas. Ook blijft er voldoende maat over in de openbare ruimte voor een publiek toegankelijke plek aan de Binnenmaas en landschappelijke overgangen naar de omgeving.*

*De herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. In dit geval gaat het al om een beperkt aantal woningen in het plangebied. De gekozen opzet is voor ons aanvaardbaar, het betreft een evenwicht tussen particulier bezit en openbaar toegankelijk gebied.*

#### **Daken**

*Bebouwing in de Hoeksche Waard heeft overwegend een dak die is vormgegeven als een kap. Dit geldt met name voor bebouwing gezien vanuit het open landschap (Binnenmaas) en vanaf dijklinten. Ook de dorpskern Westmaas kenmerkt zich voornamelijk door bebouwing met kapdaken. Het aansluiten bij de identiteit van de dorpskern en omgeving vraagt stedenbouwkundig gezien dus om bebouwing met kapdaken. Een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 11 m zijn gebruikelijke maatvoeringen in de Hoeksche Waard.*

*Toch sluiten we het toepassen van platte daken niet uit in de Hoeksche Waard. Dit laten we in beperkte mate toe op bijvoorbeeld een markante plek. Bij de herontwikkeling van de Hofstraat was aanvankelijk op het noordelijke perceel E een woning getekend die uit twee bouwlagen met een plat dak bestaat. Deze woning vormt in het stedenbouwkundig plan de markante afsluiting van het nieuwe buurtje. Bovendien wordt door het toepassen van een plat dak de bebouwingshoogte beperkt, zodat het uitzicht vanuit de omgeving in mindere mate wordt belemmerd.*

#### **Bouwhoogte woning E**

*Ten aanzien van de hoogte van woning E het volgende. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 m mag bedragen en de maximale hoogte 11 m.*



*Als gemeente vinden wij het aanvaardbaar dat er enig volume aan bebouwing op deze plaats wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, is aangepast. Daarbij wordt die bouwhoogte verlaagd tot maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,5 m. Wij hebben als gemeente met instemming kennis genomen van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.*

*Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze in zoverre gegrond verklaard, dat in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 m. Daarmee wordt de maximale goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw met 6,5 m verlaagd (was 11 m).*

#### **Goothoogte woningen A t/m D**

*Verder geeft de zienswijze aanleiding voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aan te passen van 6 meter naar 4,5 meter). Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*

#### **Planten van bomen**

*Een bestemmingsplan kan het planten van bomen niet voorkomen. Bomen, struiken en planten zijn geen bouwwerk. Om die reden is planten toegestaan mits men de regels uit het Burgerlijk Wetboek naleeft.*

*In de realisatie-ambitie van 2019 is opgenomen dat de ontwikkelaar de woningen in 2 bouwlagen met plat dak wilde realiseren. In het huidige plan hebben de woningen A t/m D geen plat dak. De aanvankelijke bedoeling om het uitzicht vanuit de Nieuwstraat zo maximaal mogelijk te houden is hiermee losgelaten en voor de bewoners van de Nieuwstraat zo minimaal mogelijk geworden.*

*In het ontwerp bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter opgenomen voor hoofdgebouwen. Eerder is op een wijzigingskaart voor woning E een bouw-/nokhoogte aangegeven van 7,5 meter. Indiener heeft hiertegen ernstig bezwaar en vraagt zich af wat de waarde is van eerdere consultaties nu aan deze eerder aangegeven bouwhoogte geen invulling is gegeven.*

#### Reactie college:

*Bij het vorige onderdeel van de behandeling van deze zienswijze is al ingegaan op de gehanteerde bouw- en goothoogte.*

*De situering van woning E is stedenbouwkundig gezien wenselijk. Bij de ontwikkeling aan de Hofstraat is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken.*

*De afstand die ontstaat tussen woning E en woning D zorgt voor enige openheid, gezien vanaf de entree van het buurtje. Hiermee wordt in de aanlooproute vanuit de omgeving de openbare plek aan de Binnenmaas herkenbaar.*

*De situering van woning E zorgt voor belemmering van uitzicht voor omwonende aan de Nieuwstraat. Wanneer woning E binnen de planopzet richting het oosten wordt verplaatst, blijft deze belemmering bestaan voor andere omwonenden aan de Nieuwstraat. In de ruimtelijke afweging is daarom besloten in te zetten op de kwaliteit en toegankelijkheid van de openbare plek aan de Binnenmaas.*



Om de bouwhoogte te kunnen bepalen moet een maaiveldhoogte bekend zijn. Gebleken is dat deze nog niet bekend is vanwege nog uit te voeren terreinwerkzaamheden. Om die reden verzoekt indiener de bestemmingsplanprocedure aan te houden totdat een juist en effectief peil c.q. maaiveldhoogte bekend is.

Reactie college:

*De goot- en bouwhoogten van de bebouwing in het plangebied is gerelateerd aan het peil in het plangebied. In het bestemmingsplan is het peil voor de te bouwen woningen gerelateerd aan de kruin van de aan te leggen weg. Op dit moment wordt gewerkt aan een civieltechnisch uitwerkingsplan, waarin ook de peilhoogten worden opgenomen. Wij moeten als gemeente het civieltechnisch uitwerkingsplan goedkeuren en zullen ook aandacht besteden aan het aspect van de aanleghoogte. Op dit moment is nog niet exact aan te geven hoe hoog de kruin van de weg zal zijn ten opzichte van het NAP. Dit is overigens een omstandigheid die dikwijls aan de orde is qua volgorde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zodra bekend is wat de hoogte van de kruin van de weg gaat worden, zal deze informatie met omwonenden worden gedeeld. Voor nu is dit derhalve een nog niet exact aan te geven hoogte. De hoogte van de kruin van de weg zal naar verwachting ca. 80 cm hoger zijn dan de hoogte van het huidige maaiveld op de kop van het plangebied. Ter plaatse van de entree van het plangebied blijft de maaiveldhoogte nagenoeg gelijk.*

De eigendomsgrens van indiener ligt in het water en loopt tot circa 1 meter van het plangebied. Als toekomstige bewoners dit water voor doorvaart willen gebruiken wil indiener hierover voordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt afspraken maken met de ontwikkelaar.

Reactie college:

*Het bestemmingsplan ziet niet toe op de grond/het water waar indiener op doelt. Het is uiteraard prima dat er contacten zijn tussen indiener en initiatiefnemer van het plan over het aspect van doorvaart. Als gemeente zijn wij hierin en andere privaatrechtelijke aangelegenheden echter geen partij. Wij zijn geen eigenaar van de gronden/het water.*

Door de druk van de nieuwe bebouwing op de bestaande camping is het niet ondenkbaar dan wel waarschijnlijk dat de bodem van het water dat grenst aan de Nieuwstraat omhoog komt en tot onwenselijke ondiepte van de sloot leidt. Indiener eist dat dit wordt geregeld voorafgaand aan het afgeven van een omgevingsvergunning en verzoekt om hiervoor een garantstelling op te nemen in de anterieure overeenkomst. Indiener vraagt om het uitvoeren van een nulmeting door een onafhankelijk bureau, op kosten van de ontwikkelaar en voor aanvang van de bouw.

Reactie college:

*De geotechnische aspecten van het plan worden in beeld gebracht, ook de wateraspecten. Daarover zal uiteraard ook overleg zijn met het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap is het orgaan dat bevoegd is tot afgifte van vergunningen op het terrein van peilhoogten, waterstanden etc. Dit is geen bevoegdheid van de gemeente. In de overeenkomst worden er om die reden tussen gemeente en initiatiefnemer geen punten over opgenomen. Initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk en kan een vooropname/nulmeting doen. Het staat initiatiefnemer en indiener uiteraard vrij hierover afspraken te maken. Indiener kan via een zgn. bouwexploit initiatiefnemer op voorhand aansprakelijk stellen. Een bestemmingsplan regelt dit aspect niet.*

De wijze waarop de oevers worden ingericht blijkt niet uit het plan. Indiener ziet graag dat deze aan de westkant door een degelijke beschoeiing wordt voorzien om de kans op versmalling van het water door rietgroei te voorkomen.

Reactie college:



*Over de vormgeving en afwerking van de oevers vindt afstemming plaats tussen gemeente, waterschap en initiatiefnemer plaats. Een aspect dat hierbij o.a. speelt, is de eis die het waterschap stelt aan het ecologisch potentieel van de Binnenmaas. In hoeverre dat al dan niet rietgroei voorkomt zal moeten blijken.*

Indiener geeft aan te allen tijde het recht te willen behouden een planschadeclaim in te dienen, zowel bij u (ontwikkelaar?) als de gemeente Hoeksche Waard.

Reactie college:

*De Wet ruimtelijke ordening biedt indiener de mogelijkheid om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen bij de gemeente.*

Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte voor woning E was 11 meter en wordt 4,5 m.*

*Ook wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de maximale goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast naar 4,5 meter (was 6 meter). Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

## 2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

Indiener is teleurgesteld over de procesgang voor de wijziging van dit bestemmingsplan. De projectontwikkelaar heeft enkele informatiesessies georganiseerd die in het teken stonden van informatieverstrekking in plaats van informatieverstrekking en dit bespreekbaar maken.

Indiener geeft aan dat belanghebbenden de sterke indruk kregen dat de projectontwikkelaar zijn plannen al in een eerder stadium met de gemeente had besproken waardoor hij al min of meer zeker was van zijn zaak omdat de door hem gewenste plannen door de gemeente werden ondersteund.

Indiener is van mening dat aspecten die voor belanghebbenden echt belangrijk waren in het proces niet serieus in overweging zijn genomen, zoals bouwhoogte. Indiener geeft aan vanaf het begin van de plannen (vanaf eerste bijeenkomst op 13-11-2019) aanwezig te zijn geweest bij informatiebijeenkomsten en 2 gesprekken heeft gevoerd met ontwikkelaar, zijn architect en de gemeente. Indiener is van mening dat de ontwikkelaar volledig de vrije hand kreeg waardoor belanghebbenden alleen nog invloed hadden op details, zoals bijvoorbeeld straatverlichting. De ontwikkelaar wilde niet tornen aan de bouwhoogte en werd daarbij door de gemeente gesteund. Deze opstelling heeft belanghebbenden verontrust en geeft carte blanche aan een ontwikkelaar die zijn winst wil maximaliseren.

Reactie college:

*De initiatiefnemer organiseerde een aantal bijeenkomsten. Op verzoek van de gemeenteraad vond er nog een nadere afstemming plaats tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen over het ontwerp van de woningen en het plangebied. Gedurende het proces leidde de afstemming tot aanpassingen van het ontwerp qua aantallen woningen, vorm, hoogte en architectuur. Er is inderdaad geen individuele terugkoppeling geweest van de reactieformulieren die tijdens de eerste bijeenkomst zijn ingevuld, maar in het ontwerp zijn wel gedurende het proces vele adviezen en opmerkingen van omwonenden verwerkt. Als gemeente waren wij op alle bijeenkomsten aanwezig om deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als procedureel te volgen en toe te zien op de participatie met de omwonenden.*

*Het is correct dat de gemeente bekend was met de plannen van de initiatiefnemer voordat de informatieavond plaatsvond. Het is gebruikelijk dat de gemeente het gehele proces op de hoogte wordt gesteld van de*



*ontwikkeling omdat er diverse zaken voorbereid moeten worden om een dergelijk plan te ontwikkelen en realiseren.*

*Een ontwikkelaar moet altijd voldoen aan algemene richtlijnen en voorwaarden van onze gemeente en de specifieke voorwaarden van een locatie.*

Indiener geeft aan dat de regels van het ontwerp bestemmingsplan voor de voorgenomen bouw van de villa's op kavel E en D het mogelijk maken zijn uitzicht op de Binnenmaas ernstig te belemmeren. Deze villa's zijn gesitueerd op de gronden van de huidige camping waar nu bouwwerkjes staan met een nokhoogte van circa + 2,3 boven het maaiveld). Indieners genieten elke ochtend en avond van het spectaculaire uitzicht op de Binnenmaas. De huidige camping geeft geen overlast van verlichting of geluid. Indieners vrezen dat dit door de bouw van de villa's met een nokhoogte van 7-7,5 meter verandert. Het ontwerp bestemmingsplan laat zelfs 11 meter toe. Beplanting met bomen en struiken van de toekomstige bewoners komen daar nog bij.

Reactie college:

*Er bestaat begrip voor de wens van omwonenden om zoveel mogelijk het zicht op de Binnenmaas te behouden. Dat geldt ook voor de wens om geen of weinig bebouwing of bomen te plaatsen om uitzicht te behouden. Op voorhand wordt hierbij opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*

*De herontwikkeling van het plangebied is een voor de gemeente wenselijke ontwikkeling, gezien de sanering van de milieubelastende functie van het transportbedrijf. Bij een herontwikkeling wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het gehele plangebied. Enerzijds moet het gaan om een economisch haalbare herontwikkeling, daarnaast moet gekeken worden of aan beleidsuitgangspunten van de gemeente invulling wordt gegeven. En uiteraard mag het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onaanvaardbaar worden aangetast. Naar het oordeel van de gemeente blijft het woon- en leefklimaat voor omwonenden op een aanvaardbaar niveau. De nieuwe bebouwing zal op onderdeel inderdaad leiden tot beperking van uitzicht, maar de opzet van het plangebied maakt niet dat het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt beïnvloed.*

*Het gaat hier om de bouw van vijf woningen op een plangebied met een omvang van circa 7.100 m<sup>2</sup>. Dit is een beperkte bebouwingsdichtheid. Bij bebouwingsdichtheid gaat het om het aantal woningen per oppervlakte-eenheid, meestal uitgedrukt per hectare (10.000 m<sup>2</sup>). In het plangebied gaat het om een bebouwingsdichtheid van 7,1 woning per ha. Ter vergelijking is het zo, dat het bij een woningdichtheid van 60 of meer woningen per ha gaat om (hoog)stedelijke, meestal gestapelde bouw, bij 25 of minder woningen per ha om landelijke bebouwing, een villa of bungalowwijk. De hier gekozen bebouwingsdichtheid is als laag aan te merken.*

Het ontwerp bestemmingsplan maakt de bouw van grote en vooral hoge villa's mogelijk. Dit laatste is tegen het zere been van alle bewoners van de Nieuwstraat. Het feit dat de projectontwikkelaar zo hoog mag bouwen betekent een ingrijpende verandering in het landschap en van het oeveraanzicht van de Binnenmaas. Een oase van groen moet plaatsmaken voor strakke oeverbeschoeiingen en privé steigers/insteekhavens? van de villa's. Indiener vreest dat dit de groene en natuurlijke uitstraling van de locatie schaadt en die in lijn is met de bestaande bebouwing van de Nieuwstraat. Vanaf het water gezien kijk je nu van laag naar hoog waardoor de huizen van de Nieuwstraat een geweldig uitzicht hebben.



Reactie college:

*Een herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. In dit geval gaat het al om een beperkt aantal woningen in het plangebied. De gekozen opzet is voor ons als gemeente aanvaardbaar. Het betreft een evenwicht tussen particulier bezit en openbaar toegankelijk gebied.*

*Ten aanzien van de hoogte van woning E het volgende. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 m mag bedragen en de maximale hoogte 11 m.*

*Als gemeente vinden wij het aanvaardbaar dat er enig volume aan bebouwing op deze plaats wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, die bouwhoogte wordt verlaagd tot maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,5 m. Wij hebben als gemeente met instemming kennis genomen van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.*

*Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze in zoverre gegrond verklaard, dat in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 m. Daarmee wordt de maximale goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte met 6,5 m wordt verlaagd, van 11 naar 4,5 m.*

*De overige woningen mogen in het ontwerpbestemmingsplan een goothoogte krijgen van 6 m en een bouwhoogte van 11 m. Dit zijn afmetingen die niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving.*

*Om bebouwing enigszins te begrenzen, wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*

Indiener geeft aan dat tijdens de informatieavond van 8 april 2021 bleek dat goot- en nokhoogte in de regels van het ontwerp bestemmingsplan zijn gerelateerd aan een bepaald peil. Dit peil is nog niet aan te geven omdat op de gronden de benodigde sanerings- en ophogingswerkzaamheden moeten worden verricht. De ontwikkelaar kon hieraan nog geen waarde koppelen en niet duidelijk werd wanneer dit bekend is. De hoogte van de kopwoning is hierdoor ook niet duidelijk. Dit gaf tijdens de bijeenkomst een gespannen sfeer. De hoogtekaart maaiveld een verschil van 80 centimeter zien tussen het bedrijfsterrein (hoogte ca. + 0,2 meter) en de camping (hoogte circa -0,6 meter). Als het plangebied wordt verhoogd naar + 0,20 meter heeft dit een verhoging van de villa's C, D en E tot gevolg. Indiener geeft aan dat uit niets blijkt dat de gemeente dit heeft onderkend en de eisen voor wat betreft de nokhoogte daarop heeft aangepast.

Omwonenden zijn hierdoor niet in staat de werkelijk bouwhoogte van de woningen in te schatten ten opzichte van hun bestaande woningen. De ontwikkelaar kan hierdoor zijn eigen bouwhoogte definiëren. Een buurman uit de Nieuwstraat heeft met een stok van bijna 8 meter hoog op het terrein gestaan en zijn van de impact van de hoogte op het uitzicht ontzettend geschrokken, zeker als het maaiveld nog wordt verhoogd).

Reactie college:

*De goot- en bouwhoogten van de bebouwing in het plangebied is gerelateerd aan het peil in het plangebied. In het bestemmingsplan is het peil voor de te bouwen woningen gerelateerd aan de kruin van de aan te leggen weg. Op*



*dit moment wordt gewerkt aan een civieltechnisch uitwerkingsplan, waarin ook de peilhoogten worden opgenomen. Wij moeten als gemeente het civieltechnisch uitwerkingsplan goedkeuren en zullen ook aandacht besteden aan het aspect van de aanleghoogte. Op dit moment is nog niet exact aan te geven hoe hoog de kruin van de weg zal zijn ten opzichte van het NAP. Dit is overigens een omstandigheid die dikwijls aan de orde is qua volgorde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zodra bekend is wat de hoogte van de kruin van de weg gaat worden, zal deze informatie met omwonenden worden gedeeld. Voor nu is dit derhalve een nog niet exact aan te geven hoogte. De hoogte van de kruin van de weg zal naar verwachting ca. 80 cm hoger zijn dan de hoogte van het huidige maaiveld op de kop van het plangebied. Ter plaatse van de entree van het plangebied blijft de maaiveldhoogte nagenoeg gelijk.*

De huidige bestemming Bedrijf en Recreatie voorziet in recreatie in de vorm van een camping en circa 25 aanlegsteigers voor bewoners van de Hoeksche Waard. De door de ontwikkelaar voorgestelde nieuw aan te leggen steiger, met voornamelijk uitzicht op camping Rietgors en een klein beetje Binnenmaas, biedt totaal geen waardig alternatief voor het verloren gaan van deze recreatievoorziening die jarenlang door breed publiek met veel plezier is gebruikt.

Het ontwerp gaat volledig voorbij aan de Hoeksche Waarde van deelgebied 'Binnenpret' die volgens de Omgevingsvisie versterkt moet worden.

Indiener stelt voor het ontwerp meer in lijn te brengen met de Omgevingsvisie waarin het belang van het versterken van groene en blauw recreatie in het gebied 'Binnenpret' centraal staat. Het deel van het terrein met de huidige bestemming 'Recreatie' kan voor het versterken van de waarden voor het gebied 'Binnenpret' worden benut. Hiermee blijft deze waardevolle locatie behouden voor een breed publiek.

Het herontwikkelen van de camping tot een kleinschalig vakantiepark met lage bungalows (1 woonlaag) geeft indiener als voorbeeld om het recreatief karakter te versterken in de maat van het parklandschap. De huidige aanlegplaatsen kunnen worden opgeknapt en gehandhaafd voor verhuur aan bewoners van de Hoeksche Waard. Daarbij is ruimte voor een groot uitzichtpunt over de Binnenmaas, waar picknicktafels en bankjes kunnen staan. Dit biedt mogelijkheden om het uitzichtpunt op te nemen in fiets en wandelroutes door de Hoeksche Waard. Hierdoor kan ook de bestaand rietkraag aan de noordoever van het plangebied intact blijven waarin veel broedende vogels leven.

#### Reactie college:

*Als gemeente zijn wij zuinig op de Binnenmaas en beoordelen wij plannen die een relatie met de Binnenmaas hebben zeer zorgvuldig. Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven vindt een belangenafweging plaats waarbij we voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij zetten en beoordelen. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming kan het bedrijf nu zijn bebouwing vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er*



*vrij uitzicht over de Binnenmaas. Dit doet recht aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oevers van het gebied zijn in sterk verslechterde staat. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit juist wel een openbare component.*

*Het gebied wordt daarom niet geheel onttrokken aan de recreatieve functie, maar het accent verschuift van particulier recreatief gebruik naar deel openbaar recreatief gebruik. Naar onze mening staat dit niet op gespannen voet met ons eigen beleid.*

*De aanlegsteigers die er nu zijn verdwijnen. De gebruikers zijn hier al lange tijd van op de hoogte. De meeste bootjes zijn inmiddels al weg. In de praktijk blijkt dat zij een vervangende plek kunnen vinden. Een plan tot het herontwikkelen van het plangebied tot klein vakantiepark, daargelaten de vraag of dit een wenselijke dan wel haalbare ontwikkeling is op deze plaats, is niet voorgelegd aan de gemeente.*

De voorgenomen bebouwing vindt indiener een achteruitgang voor Westmaas en Binnenmaas. Een alternatief bouwplan zou wellicht beter passen dan het huidige plan. Indiener vraagt de gemeenteraad de bouwhoogte op het perceel van de huidige camping te beperken tot 1 woonlaag met een maximumhoogte van 3,5 meter. De grootte van dit perceel is uitstekend geschikt om een ruimte, brede bungalow woningen te creëren (van 1 woonlaag). Hiermee wordt voorkomen dat de woningen het uitzicht van 14 andere woningen (Nieuwstraat 12 t/m 30b) belemmert.

Indiener vraagt daarnaast om een verbod tot aanplant van bomen en struiken die de vrije zichtlijn over de Binnenmaas van belanghebbenden belemmeren.

Reactie college:

*Of de voorgenomen bebouwing een achteruitgang betekent voor Westmaas en Binnenmaas is een persoonlijk oordeel, waar verschillend over kan worden gedacht. Wij zijn van mening dat, zoals hiervoor al gemotiveerd, het voorliggend plan voorziet in een aanvaardbare herontwikkeling van het plangebied.*

*Een bestemmingsplan kan het planten van bomen niet voorkomen. Bomen, struiken en planten zijn geen bouwwerk. Om die reden is planten – ook in de huidige situatie - toegestaan mits men de regels uit het Burgerlijk Wetboek naleeft.*

Indiener vraagt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de door indiener in hun zienswijze aangedragen alternatieven en vragen hun op de hoogte te houden over de verdere procedure.

Reactie college:

*Wij passen de bouwhoogte in het bestemmingsplan in die zin aan dat wij de maximale goot- en bouwhoogte van woning E wijzigen in 4,5 meter (in plaats van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte van 7,5 m en maximale bouwhoogte van 11 meter). Ook passen wij de voor de overige 4 woningen (A t/m D) opgenomen goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant, aan naar 4,5 meter (was 6 meter). Ook passen wij de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen aan van 11 naar 9 m.*

Conclusie:

*De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte van woning E wordt 4,5 meter (was 11 meter). De voor de overige 4 woningen (A t/m D)*



*opgenomen goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant, wordt aangepast naar 4,5 meter (was 6 meter). Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

## 2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3

Indiener heeft bezwaren tegen de bouwmogelijkheden die met het ontwerp bestemmingsplan worden geboden. Vooral de forse bouwmogelijkheid op de uiterste punt van de Hofstraat betekent een ingrijpende verandering van de groene uitstraling die het gebied had en het zicht op de Binnenmaas

Waar eerst caravans met een luifeltje stonden met daartussen open terrein kan volgens het ontwerp bestemmingsplan een groot bouwvolume verrijzen. Het publiek uitzicht vanuit het gebied wordt in hoofdzaak omgekeerd: van uitzicht en beleving van de Binnenmaas, naar uitzicht en beleving van de achtertuinen aan de Nieuwstraat

Regels 6.2.2 en 6.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan maken het mogelijk om buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken te bouwen. Hierdoor kan op de randen van de percelen bebouwing worden opgericht, mits een woonfunctie op het perceel is opgenomen. Behalve deze bouwmogelijkheden bestaan ook mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen.

### Reactie college:

*Als gemeente zijn wij zuinig op de Binnenmaas en beoordelen wij plannen die een relatie met de Binnenmaas hebben zeer zorgvuldig. Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven vindt een belangafweging plaats waarbij we voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij zetten en beoordelen. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oeverranden van het gebied zijn in sterk verslechterde staat. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit juist wel een openbare component.*



*Het gebied wordt daarom niet geheel onttrokken aan de recreatieve functie, maar het accent verschuift van particulier recreatief gebruik naar deel openbaar recreatief gebruik. Naar onze mening staat dit niet op gespannen voet met ons eigen beleid.*

Op de uiterste punt van de Hofstraat, ook wel de kop van het schiereiland, is de woonfunctie tot aan de Binnenmaas toegestaan. Het bouwvlak op de kop is circa 511 m<sup>2</sup>. Gecombineerd met de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, kan dit tot een enorme versteende aanblik van deze beeldbepalende plek aan de Binnenmaas leiden. Het bestemmingsplan levert geen onderbouwing voor deze versteende aanblik. Indien er is van mening dat op de kop een groenbestemming moet worden gelegd om een aanvaardbare overgang naar het water te borgen. Indien er verzoekt daarom het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en een ruime groenbestemming rondom, aan de waterkant op te nemen.

Een groenbestemming borgt niet dat deze gronden openbaar toegankelijk zouden zijn, maar borgt wel dat deze gronden vrij blijven van bebouwing. De gronden kunnen worden verkaveld. Indien er heeft in zijn zienswijze de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen en verwijst hiernaar.

Reactie college:

*Wij hebben als gemeente al eerder plannen ter beoordeling gehad voor de herontwikkeling van het plangebied. Het ging daarbij om plannen voor veel meer woningen, o.a. ook appartementenbouw. Die plannen zijn niet doorgegaan. Daarna is het plan voorgelegd zoals thans aan de orde. De herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. In dit geval gaat het al om een beperkt aantal woningen in het plangebied. De gekozen opzet is voor ons als gemeente aanvaardbaar. Het voorziet in een evenwicht tussen particulier bezit en openbaar toegankelijk gebied.*

*Wel geeft de zienswijze aanleiding een strook langs het water op de verbeelding aan te duiden als oeverzone waarbinnen uitsluitend de in het document stedenbouw/beeldkwaliteit opgenomen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in het de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die inhoudt dat de inrichting van het plangebied, inclusief aan te brengen beplanting, moet voldoen aan het document stedenbouw/beeldkwaliteit. Mede daarmee wordt geborgd dat er geen ongebreidelde bebouwing/versteening zal plaatsvinden in het plangebied.*

De goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt in het ontwerp ten hoogste 6 meter, de bouwhoogte ten hoogste 11 meter. Voor dit bouwvlak op de kop van het schiereiland geldt een afwijkende goothoogte van 7,5 meter. Indien er vraagt deze hoogtemaat gewijzigd vast te stellen door de hoogte als maximale bouwhoogte in plaats van maximale goothoogte op de verbeelding op te nemen. Uit de bijlagen bij de toelichting blijkt immers dat gestreefd wordt naar een platte afdekking (geen schuine kap). Hierdoor is niet de goothoogte aan de onderzijde van een schuine kap van het stedenbouwkundige beeld bepalend, maar de bouwhoogte. Een goothoogte is dan ook niet in overeenstemming met de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Reactie college:

*Ten aanzien van de hoogte van woning E het volgende. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 m mag bedragen en de maximale hoogte 11 m.*

*Wij vinden het aanvaardbaar dat er enig volume aan bebouwing op deze plaats wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, die bouwhoogte wordt verlaagd tot*



*maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,5 m. Wij namen met instemming kennis van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.*

*Om die reden nemen wij in het bestemmingsplan op dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 m. Daarmee verlagen wij de maximale goothoogte van woning E met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte met 6,5 m wordt verlaagd van 11 naar 4,5 m..*

*De overige woningen (A t/m D) mogen in het ontwerpbestemmingsplan een goothoogte krijgen van 6 m en een bouwhoogte van 11 m. Dit zijn afmetingen die niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving. Om bebouwing enigszins te begrenzen, wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*

De in het ontwerpbestemmingsplan toegestane hoogte lijkt geen rekening te houden met een mogelijk hogere ligging van bebouwing ten opzichte van de voorheen aanwezige maaiveldhoogte. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat in de huidige situatie de achterzijde van het terrein op -0,6 tot -0,8 meter NAP ligt. In de toelichting wordt aangenomen dat de op het terrein voorkomende gemiddelde maaiveldhoogte van circa -0,3 meter ook de nieuwe maaiveldhoogte zal worden (zie onderbouwing tbv bestemmingsplan opgesteld door Roest Architectuur). De regeling van de bouwhoogte sluit aan bij deze nieuwe maaiveldhoogte. Bebouwing van het schiereiland ligt door deze nieuwe planregeling daarom al 0,5 meter hoger dan in de huidige situatie.

In het ontwerpbestemmingsplan is geen specifieke regeling over peil opgenomen. Dit ligt in de rede vanwege de ligging van het schiereiland aan de Binnenmaas en de bouwmogelijkheden tot aan het water. Nu geldt voor peil de volgende definitie: gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld. Deze definitie bepaalt de wijze van meten voor de hoogte van een bouwwerk (artikel 2). Ondergronds bouwen wordt in het bestemmingsplan ook mogelijk gemaakt. Dit is een extra reden om het peil anders te definiëren en de bouwhoogte afhankelijk te stellen van de hoogte ten opzichte van een vaste maat zoals NAP. Een minder diepe kelder bouwen, is goedkoper dan een diepere kelder bouwen. De neiging ontstaat hierdoor het maaiveld omhoog te brengen.

#### Reactie college:

*De goot- en bouwhoogten van de bebouwing in het plangebied is gerelateerd aan het peil in het plangebied. In het bestemmingsplan is het peil voor de te bouwen woningen gerelateerd aan de kruin van de aan te leggen weg. Op dit moment wordt gewerkt aan een civieltechnisch uitwerkingsplan, waarin ook de peilhoogten worden opgenomen. Wij moeten als gemeente het civieltechnisch uitwerkingsplan goedkeuren en zullen ook aandacht besteden aan het aspect van de aanleghoogte. Op dit moment is nog niet exact aan te geven hoe hoog de kruin van de weg zal zijn ten opzichte van het NAP. Dit is overigens een omstandigheid die dikwijls aan de orde is qua volgorde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zodra bekend is wat de hoogte van de kruin van de weg gaat worden, zal deze informatie met omwonenden worden gedeeld. Voor nu is dit derhalve een nog niet exact aan te geven hoogte. De hoogte van de kruin van de weg zal naar verwachting ca. 80 cm hoger zijn dan de hoogte van het huidige maaiveld op de kop van het plangebied. Ter plaatse van de entree van het plangebied blijft de maaiveldhoogte nagenoeg gelijk.*



Artikel 12 van het bestemmingsplan maakt het mogelijk de toegestane hoogte verder te verhogen met nog eens 10%. Vanwege de markante ligging aan de Binnenmaas geeft indiener aan dat deze regel beter kan worden geschrapt.

Reactie college:

*De in artikel 12 opgenomen regel biedt de gemeente enige flexibiliteit om in concrete situaties mee te werken aan een geringe afwijking van het bestemmingsplan. Een dergelijke bepaling staat in vrijwel alle bestemmingsplannen in Nederland. Het is een bepaling die de bevoegdheid geeft om af te wijken, niet een verplichting om af te wijken. Per geval moet worden gezien of er -als een beroep wordt gedaan op deze afwijkmogelijkheid- aanleiding kan bestaan om mee te werken. Daarbij is in lid 2 van artikel 12 ook nog een toetsingskader opgenomen voor de beoordeling van verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan. Er kan alleen worden meegewerkt als:*

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;*
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.*

*Dit geeft een voldoende toetsingskader om individuele verzoeken te beoordelen. Dit biedt de mogelijkheid geen buitenplanse afwijkinsprocedure te hoeven volgen als het plan om bijvoorbeeld technische redenen een geringe afwijking kent van het bestemmingsplan. Wij hechten eraan om een algemene flexibiliteitsbepaling zoals hier opgenomen te handhaven. Een dergelijke bepaling is ook opgenomen in het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Mijnshereenland/Westmaas'.*

Indiener meent dat er door de omvorming van het gebied aan de Hofstraat van kleinschalige camping met caravans, luifeltjes en openbaar groen naar een gebied met kolossale woningen sprake is van transformatie naar een nieuw stedelijk gebied met een grotere impact dan het bestemmingsplan doet voorkomen.

Artikel 6.9 van de provinciale verordening bevat instructies voor de ruimtelijke kwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nauwelijks ingegaan op het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Vanwege de impact op de omgeving meent indiener dat dit in het licht van instructieregels van de provincie nader had moeten worden onderbouwd. De ruimtelijke kwaliteit is nu in het geding.

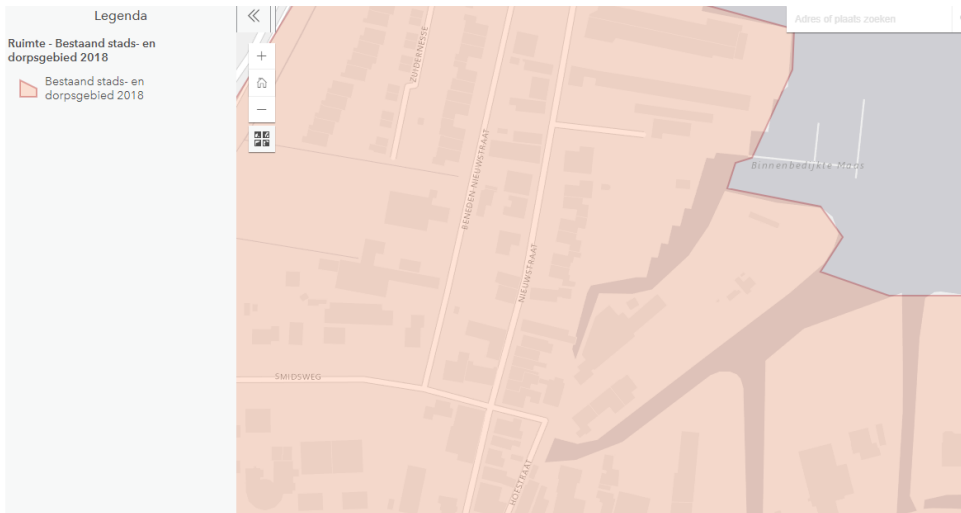
Reactie college:

*Het betreft hier een herontwikkeling in het Bestaand Stads- en dorpsgebied, waarbij een milieubelastende functie verdwijnt en nieuwe woonbebouwing en een uitzichtpunt op de Binnenmaas worden gecreëerd. De nieuwe ontwikkeling past bij de bestaande gebiedsidentiteit en de aard en schaal van het gebied. De ontwikkeling voldoet om die reden aan de instructies voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in artikel 6.9 van de provinciale verordening.*

Indiener stelt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden en dat niet is getoetst aan artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. Indiener is van mening dat het gedeelte van het schiereiland ter plaatse van de voormalige camping – wat een recreatieve functie is – niet lijkt dat vallen onder de begripsbepaling bestaand stedelijk gebied en een aanvullende motivering moet bevatten om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking. Indiener concludeert daarom dat de ontwikkeling in strijd is met de instructieregels van de provinciale verordening.

Reactie college:

*Het plangebied ligt geheel binnen Bestaand Stads- en dorpsgebied, zoals de provincie Zuid-Holland dat heeft bepaald. Hierna is de tekening daarvan opgenomen. Zie ook bijlage 11 van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Om die reden is geen aanvullende motivering vereist waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan voorzien.*



Indiener geeft aan dat de bij het bestemmingsplan gevoegde onderzoeken, waaronder Flora en fauna, milieu-effectbeoordeling en stikstofberekening, summier zijn. Het flora en fauna onderzoek lijkt voorbij te gaan aan de in het gebied voorkomende soorten en de milieu-effectbeoordeling gaat voorbij aan de afweging van duurzame stedelijke ontwikkeling en aanwezigheid van flora en fauna. De stikstofberekening bevat niet de bijlagen waaruit de resultaten van de Aerius berekening blijken. Ook vermeldt het stikstofonderzoek niet dat het bestemmingsplan houtstook als mogelijke stikstofbron – naast fijn stof – niet uitsluit. Bovendien lijkt geen rekening te zijn gehouden met de plezier- en recreatievaart (aanlegmogelijkheden motorjachten).

#### Reactie college:

*Bij het maken van het bestemmingsplan is aan alle relevante omgevingsaspecten aandacht besteed, waaronder Flora & Fauna en stikstof. Een deskundig ecologisch bureau voerde een quick scan Flora & Fauna uit. Nu wordt nog nader onderzoek gedaan naar vleermuizen en gierzwaluwen. De uitkomst van dat nader onderzoek is voor de vaststelling van het bestemmingsplan bekend. De AERIUS(stikstof)-berekening is volgens de daarvoor geldende richtlijnen/uitgangspunten uitgevoerd. In de huidige situatie liggen er meer boten aan de oever van het plangebied, dan dat dat in de toekomst het geval zal zijn. Dit levert geen verslechtering op ten aanzien van het aspect 'stikstof'.*

Indiener concludeert dat het bestemmingsplan niet met inachtneming van de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en regeling in het plan niet berusten op een draagkrachtige motivering (artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 Algemene wet bestuursrecht). Bovendien stelt indiener dat het bestemmingsplan in strijd is met de provinciale verordening.

#### Reactie college:

*Wij delen de mening van indiener niet. Alle van belang zijnde beleids- en omgevingsaspecten zijn in het bestemmingsplan behandeld. Op basis van deze informatie en/of onderbouwing zijn wij van mening dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.*

*Indiener voert niet aan waarom het plan niet voldoet aan het gestelde eisen uit de Algemene wet bestuursrecht, waaronder het motiveringsbeginsel. Verder voert indiener niet aan waarom het plan in strijd is met de provinciale verordening. Zoals eerder gemotiveerd menen wij dat er sprake is van een ontwikkeling die past binnen de*



uitgangspunten van de provinciale verordening. Wij ontvingen van de provincie tijdens de inzage termijn geen overlegreactie.

Indiener verzoekt hem te informeren over het vervolg van de procedure.

Reactie college:

*Wij informeren indiener over ons voorstel aan de gemeenteraad met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen en de besluitvorming over het bestemmingsplan door de gemeenteraad.*

Conclusie:

*De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte voor woning E wordt 4,5 meter (was 11 meter).*

*Verder wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

*Ook zal een strook langs het water op de verbeelding worden aangeduid als oeverzone waarbinnen uitsluitend de in het document stedenbouw/beeldkwaliteit opgenomen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in het de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die inhoudt dat de inrichting van het plangebied, inclusief aan te brengen beplanting, moet voldoen aan het document stedenbouw/beeldkwaliteit. Mede daarmee wordt geborgd dat er geen ongebreidelde bebouwing/verstening zal plaatsvinden in het plangebied.*

## 2.4 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 4

Indiener verwijst naar foto's om een horizontale voorstelling te krijgen van de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen A, B, C en D. Uit de foto's blijkt aan de hoogste punt van de paal dat de Binnenmaas inclusief horizon helemaal niet meer te zien zou zijn. Dit is voor indiener onaanvaardbaar.

Wat betreft de zichtlijnen vanuit het huis van indiener heeft indiener alleen problemen met de woningen C en D. Voor indiener is voor de woningen C en D een hoogte van het type bungalow, dus een laag zonder dak met een maximale hoogte van 3.00 meter aanvaardbaar, inclusief boomhoogte. Het woongenot voor de bewoners van deze nieuwe woningen zou hierdoor volgens indiener niet verminderen.

Indiener heeft geen problemen met de woningen A, B en E. A en B krijgen zelfs op de eerste verdieping meer uitzicht.

Reactie college:

*Er bestaat begrip voor de wens van omwonenden om zoveel mogelijk het zicht op de Binnenmaas te behouden.*

*Dat geldt ook voor de wens om geen of weinig bebouwing of bomen te plaatsen om uitzicht te behouden.*

*Op voorhand wordt hierbij opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*



*De herontwikkeling van het plangebied betreft voor de gemeente een wenselijke ontwikkeling, gezien de sanering van de milieubelastende functie van het transportbedrijf. Bij een herontwikkeling wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het gehele plangebied. Enerzijds moet het gaan om een economisch haalbare herontwikkeling, daarnaast moet gekeken worden of aan beleidsuitgangspunten van onze gemeente invulling wordt gegeven. En uiteraard mag het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onaanvaardbaar worden aangetast. Naar ons oordeel blijft het woon- en leefklimaat voor omwonenden op een aanvaardbaar niveau. De nieuwe bebouwing zal op onderdeel inderdaad leiden tot beperking van uitzicht, maar de opzet van het plangebied maakt niet dat het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt beïnvloed.*

Indiener geeft aan dat de fundatie aan de achterkant van zijn huis in slechte staat is en vreest daarom dat heiwerk ernstige problemen geeft in de onstabiele grond (boren zou een optie kunnen zijn). Dit probleem geldt volgens indiener voor meerdere burens met oudere dijkwoningen.

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 aan 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. Dit is een verantwoordelijkheid voor initiatiefnemer. Indiener kan op voorhand via een zgn. bouwexploitatie initiatiefnemer aansprakelijk stellen. Een bestemmingsplan kan dit aspect niet regelen.*

Indiener verzoekt hem te informeren over het vervolg van de procedure.

Reactie college:

*Wij informeren indiener over ons voorstel aan de gemeenteraad met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen en het verdere behandelingsproces van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.*

Conclusie:

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

## 2.5 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 5

Het plangebied ligt direct aan de Binnenmaas. Het overgrote deel van de gronden valt in het deelgebied Binnenpret opgenomen in de Omgevingsvisie Hoeksche Waard. Dit deelgebied heeft de kenmerken oude herkenbare rivierarm, recreatiepark, kerngebied binnendijkse waterrecreatie. Het plangebied heeft een uniek uitzicht op de Binnenmaas. Voor de mensen in de Hoeksche Waard en in het bijzonder die uit Westmaas, speelt de Binnenmaas een belangrijke rol in hun vrijetijdsbesteding. Niet alleen voor vissen, zwemmen en varen is het water aantrekkelijk maar ook vooral vanwege zijn natuurwaarden en de redelijke onaangestaste cultuurhistorische uitstraling aan de oevers. De Binnenmaas wordt niet voor niets 'de parel' van de Hoeksche Waard genoemd. Met het verdwijnen van de camping en de ligplaatsen voor boten treedt er weer een stuk verarming op voor het dorp en verliest de parel een stuk van haar glans door het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Reactie college:



*Als gemeente zijn wij zuinig op de Binnenmaas en beoordelen wij plannen die een relatie met de Binnenmaas hebben zeer zorgvuldig. Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven vindt een belangenafweging plaats waarbij we alle voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij zetten en beoordelen. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oevers van het gebied zijn in sterk verslechterde staat. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit wel een openbare component.*

*Het gebied wordt daarom niet geheel onttrokken aan de recreatieve functie, maar het accent verschuift van particulier recreatief gebruik naar deel openbaar recreatief gebruik. Naar onze mening staat dit niet op gespannen voet met ons eigen beleid.*

De leefbaarheid van het dorp verbeteren is meer dan alleen uitbreiding van het aantal woningen. Recreatieve voorzieningen bieden iets extra's voor de inwoners van de Hoeksche Waard en die van Westmaas in het bijzonder. Concreet begint dit met het toegankelijk houden van de Binnenmaas voor jong en oud. Immers wie Westmaas zegt, zegt 'west Binnen maas'.

#### Reactie college:

*De sanering van een milieubelastende functie in de woonkern van Westmaas draagt naar onze mening bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van Westmaas. Daarnaast levert de bouw van enkele woningen een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de woonkern en het voorzieningenniveau. Ook wordt een uitzichtplaats gecreëerd voor iedereen. De toegankelijkheid/zichtbaarheid van de Binnenmaas wordt door dit plan verbeterd. Op dit moment is het een particulier stuk grond zonder openbare zichtbaarheid van de Binnenmaas vanaf het land.*



Om de natuur- en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te behouden en te versterken en de toegang tot de Binnenmaas voor bewoners en toeristen te vergroten is een duidelijke visie met betrekking tot het gebruik van de oevers van de Binnenmaas. Voor de gemeente en het Waterschap ligt daarin een grote taak.

Reactie college:

*Wij vinden de voorliggende ontwikkeling een aanvaardbare ontwikkeling, daargelaten de vraag of er inderdaad zo'n visie moet komen.*

*Om de landschappelijke waarde beter te borgen geeft de zienswijze aanleiding een strook langs het water op de verbeelding aan te duiden als oeverzone waarbinnen uitsluitend de in het document stedenbouw/beeldkwaliteit opgenomen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd.*

Het voorliggende plan draagt op geen enkele wijze bij aan het versterken van de leefbaarheid van het dorp Westmaas. Het lijkt erop dat een heel lang iemand met een brede rug naar de rest toe zit op de voorste rij van de tribune, zich niet afvragend of de rest nog wat kan zien.

Reactie college:

*Zoals hiervoor al aangegeven, zijn wij van mening dat de sanering van een milieubelastende functie in de woonkern van Westmaas bijdraagt aan de verbetering van de leefbaarheid van Westmaas. Daarnaast levert de bouw van enkele woningen een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de woonkern en het voorzieningenniveau. Daarnaast wordt een uitzichtplaats gecreëerd voor iedereen. De toegankelijkheid/zichtbaarheid van de Binnenmaas wordt door het plan verbeterd. Op dit moment is het een particulier stuk grond zonder openbare zichtbaarheid van de Binnenmaas vanaf het land.*

Indiener geeft aan wel mogelijkheden te zien door de 5 woningen meer naar achteren te bouwen op de plek waar nu de bedrijfsgebouwen en de bestaande woningen staan en het stuk wat nu de camping is verder uit te breiden. Dit kan worden ingericht als openbaar groen en recreatieve bestemming in de vorm van een wandel-/fietspark met rustpunten (bankjes, picknicktafels) aangevuld met een theehuisje en het terugbrengen van verloren gegane ligplaatsen (zoals in Maasdam) door een gemeentelijke voorziening. Indiener verwijst naar een schets waarop dit visueel is gemaakt.

Een flink wandel-/fietspark zal bijdragen aan een gezonde fysieke leefomgeving en de omgevingskwaliteit versterken. Een dergelijke voorziening nabij de kern van het dorp zal voor Westmaas een Dorps Trots zijn. De voorgestelde bebouwing ligt dan minder dicht bij de jachthaven en geeft mogelijkheden voor de nieuwe bewoners om een geluidswal te realiseren zonder dat het zicht vanuit de woningen wordt gehinderd. De voorgestelde wijzigingen biedt de jachthaven, die inwoners van Westmaas en recreanten van buitenaf in staat stelt tot vermaak aan en op het water, meer ruimte voor zijn activiteiten, voor wat betreft de geluidsnormen (die nu aan de orde komen in dit ontwerpbestemmingsplan).

Reactie college:

*Wij hebben al eerder plannen ter beoordeling gehad voor de herontwikkeling van het plangebied. Het ging daarbij om plannen voor veel meer woningen, o.a. ook appartementenbouw. Die plannen zijn niet doorgegaan. Daarna is het plan voorgelegd zoals nu aan de orde. De herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. In dit geval gaat het om een ontwikkeling op particuliere grond met een beperkt aantal woningen in het plangebied. De gekozen opzet is voor ons aanvaardbaar. Het betreft een evenwicht tussen particulier bezit en openbaar toegankelijk gebied.*



Van oudsher zijn de oevers van de Binnenmaas groen. Om deze situatie en de cultuurhistorische waarden te behouden is het van belang de woningen laag te houden zodat zij meer opgaan in het groen. Door lager te bouwen is de bebouwing minder dominant waardoor de aantrekkingskracht van het gebied voor de gemiddelde recreant op het water (die voor natuur en rust komt) zo veel mogelijk in stand blijft.

Reactie college:

*Wat betreft de bouwhoogten het volgende. Voor woning E is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 meter mag bedragen en de maximale hoogte 11 meter.*

*Wij vinden het aanvaardbaar dat op deze plaats enige volume aan bebouwing wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, die bouwhoogte wordt verlaagd tot maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,5 m. Wij hebben met instemming kennis genomen van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.*

*Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze in zoverre gegrond verklaard, dat in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 m. Daarmee wordt de maximale goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte met 6,5 m wordt verlaagd van 11 naar 4,5 m.*

*De overige woningen (A t/m D) mogen een goothoogte krijgen van 6 m en een bouwhoogte van 11 m. Dit zijn afmetingen die niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving. Om bebouwing enigszins te begrenzen, wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*

Indiener verzoekt daarom het noordelijk deel te bestemmen als recreatie en/of openbaar groen in overeenstemming met de Omgevingsvisie. Een recreatieve bestemming geeft voor de bewoners en recreanten een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit.

Verder doet indiener een oproep gehoor te geven aan de zienswijze om het welzijn van haar inwoners te behouden en zelfs te kunnen verbeteren nu daar nog een kans voor is.

Reactie college:

*Wij vinden het voorliggende plan aanvaardbaar. Het gaat om een beperkt aantal woningen in het plangebied en draagt bij aan de toegankelijkheid/zichtbaarheid van de Binnenmaas. Het betreft een evenwicht tussen particulier bezit en openbaar toegankelijk gebied. De gekozen opzet is voor ons daarom aanvaardbaar.*

Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte voor woning E wordt 4,5 meter (was 11 meter). Ook wordt voor de overige 4 woningen (A*



*t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

*Daarnaast wordt voor een strook langs het water op de verbeelding de aanduiding oeverzone opgenomen waarbinnen uitsluitend de in het document stedenbouw/beeldkwaliteit opgenomen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd.*

## **2.6 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 6**

Indiener is teleurgesteld over de procesgang voor de wijziging van dit bestemmingsplan. De projectontwikkelaar heeft enkele informatiesessies georganiseerd die in het teken stonden van informatie verkondigen in plaats van een dialoog. Indiener geeft aan dat zaken die voor de bewoners van de Nieuwstraat echt belangrijk zijn, zijn niet serieus in overweging genomen.

### Reactie college:

*De initiatiefnemer organiseerde een aantal bijeenkomsten. Op verzoek van de gemeenteraad vond er nog een nadere afstemming plaats tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen over het ontwerp van de woningen en het plangebied. Gedurende het proces leidde de afstemming tot aanpassingen van het ontwerp qua aantallen woningen, vorm, hoogte en architectuur. Er is inderdaad geen individuele terugkoppeling geweest van de reactieformulieren die tijdens de eerste bijeenkomst zijn ingevuld, maar in het ontwerp zijn wel gedurende het proces vele adviezen en opmerkingen van omwonenden verwerkt. Als gemeente waren wij op alle bijeenkomsten aanwezig om deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als procedureel te volgen en toe te zien op de participatie met de omwonenden.*

Indiener geeft aan dat de voorgenomen bouw van villa E op de gronden van de huidige camping zijn unieke uitzicht op de Binnenmaas, en de omliggende natuur, ernstig belemmert. Hiervoor verwijst indiener naar een foto die hiervan een impressie geeft.

### Reactie college:

*Er bestaat begrip voor de wens van omwonenden om zoveel mogelijk het zicht op de Binnenmaas te behouden. Op voorhand wordt hierbij opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*

*Voor woning E is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 meter mag bedragen en de maximale hoogte 11 meter.*

*Wij vinden het aanvaardbaar dat er enig volume aan bebouwing op deze plaats wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, die bouwhoogte wordt verlaagd tot maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,5 m. Wij hebben met instemming kennis genomen van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.*

*Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze in zoverre gegrond verklaard, dat in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 m. Daarmee wordt de*



*maximale goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte met 6,5 m wordt verlaagd van 11 naar 4,5 m.*

*De overige woningen (A t/m D) mogen in het ontwerpbestemmingsplan een goothoogte krijgen van 6 m en een bouwhoogte van 11 m. Dit zijn afmetingen die niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving. Om bebouwing enigszins te begrenzen, wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*

Het ontwerp bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de bouw van grote, hoge villa's. Dit betekent een grote wijziging in het landschap en het oeveraanzicht van de Binnenmaas. Waar nu een oase van groen is gesitueerd, verrijzen stenen kolossen. Dit schaadt de huidige groene en natuurlijke uitstraling van de locatie.

Reactie college:

*Zie ook de reactie bij het vorige onderdeel van deze zienswijze. Als gemeente hechten wij ook aan een groene uitstraling. Om hieraan enigszins tegemoet te komen zijn in het bestemmingsplan regels (artikel 6) opgenomen waaraan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen.*

De goot- en nokhoogte zijn gedefinieerd ten opzichte van het peil. Peil is een referentiehoogte die nog niet is vastgesteld. De goot- en nokhoogte zijn daarom onbekend. Door het saneren en ophogen van de gronden vanaf welke hoogte de bouwhoogte wordt bepaald. Hierdoor kan de werkelijke bouwhoogte door de omwonenden niet worden ingeschat en kan de projectontwikkelaar de hoogte vrij definiëren. Dit kan simpelweg door de gronden in het plangebied op te hogen om zo het uitzicht voor de nieuwe bewoners te verbeteren. De peilhoogte moet daarom voordat over dit plan wordt besloten worden bepaald.

Reactie college:

*De goot- en bouwhoogten van de bebouwing in het plangebied zijn gerelateerd aan het peil in het plangebied. In het bestemmingsplan is het peil voor de te bouwen woningen gerelateerd aan de kruin van de aan te leggen weg. Op dit moment wordt gewerkt aan een civieltechnisch uitwerkingsplan, waarin ook de peilhoogten worden opgenomen. Wij moeten als gemeente het civieltechnisch uitwerkingsplan goedkeuren en zullen ook aandacht besteden aan het aspect van de aanleghoogte. Op dit moment is nog niet exact aan te geven hoe hoog de kruin van de weg zal zijn ten opzichte van het NAP. Dit is overigens een omstandigheid die dikwijls aan de orde is qua volgorde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zodra bekend is wat de hoogte van de kruin van de weg gaat worden, zal deze informatie met omwonenden worden gedeeld. Voor nu is dit derhalve een nog niet exact aan te geven hoogte. De hoogte van de kruin van de weg zal naar verwachting ca. 80 cm hoger zijn dan de hoogte van het huidige maaiveld op de kop van het plangebied. Ter plaatse van de entree van het plangebied blijft de maaiveldhoogte nagenoeg gelijk.*

De huidige bestemming Bedrijf/Recreatie wordt omgezet naar bouw van villa's zonder oog te hebben voor het feit dat de huidige bestemming grotendeels voorziet in recreatie in de vorm van een camping en circa 25 ligplaatsen. De door de ontwikkelaar voorgestelde nieuw aan te leggen steiger, met voornamelijk uitzicht op camping Rietgors en een klein beetje Binnenmaas, biedt totaal geen waardig alternatief voor het verloren gaan van deze recreatievoorziening die jarenlang door breed publiek met veel plezier is gebruikt. In de zienswijze heeft indiener illustraties gevoegd van de huidige verbeelding van het bestemmingsplan en de voorgenomen steiger in het plangebied.



Het ontwerp gaat volledig voorbij aan de Hoeksche Waarde van deelgebied 'Binnenpret' die volgens de Omgevingsvisie versterkt moet worden.

Indiener stelt voor het ontwerp meer in lijn te brengen met de Omgevingsvisie waarin het belang van het versterken van groene en blauw recreatie in het gebied 'Binnenpret' centraal staat. Het deel van het terrein met de huidige bestemming 'Recreatie' kan voor het versterken van de waarden voor het gebied 'Binnenpret' worden benut. Hiermee blijft deze waardevolle locatie behouden voor een breed publiek.

Het herontwikkelen van de camping tot een kleinschalige verhuur met 5-6 vakantiebungalows met 1 woonlaag geeft indiener als voorbeeld om het recreatief karakter te versterken in de maat van het parklandschap. De huidige aanlegplaatsen kunnen worden opgeknapt en gehandhaafd voor verhuur aan bewoners van de Hoeksche Waard. Daarbij is ruimte voor een groot uitzichtpunt over de Binnenmaas, waar picknicktafels en bankjes kunnen staan. Dit biedt mogelijkheden om het uitzichtpunt op te nemen in fiets en wandelroutes door de Hoeksche Waard. Hierdoor kan ook de bestaand rietkraag aan de noordoever van het plangebied intact blijven.

#### Reactie college:

*Als gemeente zijn wij zuinig op de Binnenmaas en beoordelen wij plannen die een relatie met de Binnenmaas hebben zeer zorgvuldig. Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven vindt een afweging plaats waarbij voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij worden gezet en beoordeeld. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dagrecreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oeverranden van het gebied zijn in sterk verslechterde staat.. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit wel een openbare component.*

*Het gebied wordt daarom niet onttrokken aan de recreatieve functie, maar het accent verschuift van particulier recreatief gebruik naar deel openbaar recreatief gebruik. Naar onze mening staat dit niet op gespannen voet met ons eigen beleid.*

*De aanlegsteigers die er nu zijn verdwijnen. De gebruikers zijn hier al lange tijd van op de hoogte. De meeste bootjes zijn inmiddels al weg. In de praktijk blijkt dat zij een vervangende plek kunnen vinden.*



*Een plan tot het her ontwikkelen van het plangebied tot klein recreatief bungalowpark, daargelaten de vraag of dit een wenselijke dan wel haalbare ontwikkeling is op deze plaats, is niet voorgelegd aan de gemeente.*

Indiener is van mening dat het zuidoostelijk deel van het plangebied dat nu de bestemming Bedrijf heeft uitermate geschikt is voor woningbouw. Op een vergelijkbare oppervlakte (en tevens in maatvoering en lengte en breedte) wordt nu bij de Pesanthof 4 2<sup>1</sup> woningen en 1 vrijstaande woning ontwikkeld. Hiermee kan het transportbedrijf plaatsmaken voor inbreiding door woningbouw zonder dat dit ten koste gaat van de groene kwaliteiten van deze bijzondere locatie. Deze woningen kunnen dan toegang hebben tot het water van de Binnenmaas via de sloot aan de zuidoostkant van het plangebied.

De voorgenomen bebouwing van de huidige camping vindt indiener een achteruitgang voor Westmaas en Binnenmaas. Een alternatief bouwplan zou wellicht beter passen dan het huidige plan. Indiener vraagt de gemeenteraad de bouwhoogte op het perceel van de huidige camping te beperken tot 1 woonlaag met een maximumhoogte van 3,5 meter. De grootte van dit perceel is uitstekend geschikt om een ruime woningen te creëren van 1 woonlaag. Hiermee wordt voorkomen dat de woningen het uitzicht van 14 andere woningen (Nieuwstraat 12 t/m 30b) belemmert. Indiener vraagt daarnaast om een verbod tot aanplant van bomen en struiken die de vrije zichtlijn over de Binnenmaas van direct aanwonenden belemmert.

Reactie college:

*Hiervoor is uiteengezet dat wij als gemeente menen, dat de voorgenomen herontwikkeling aanvaardbaar is.*

*Hierbij is ook ingegaan op de gehanteerde goot- en bouwhoogten en de opzet van het plan voor woningbouw en uitzichtplaats op de Binnenmaas.*

*Het gaat hier om de bouw van vijf woningen op een plangebied met een omvang van circa 7.100 m<sup>2</sup>. Dit is een beperkte bebouwingsdichtheid. Bij bebouwingsdichtheid gaat het om het aantal woningen per oppervlakte-eenheid, meestal uitgedrukt per hectare (10.000 m<sup>2</sup>). In het plangebied gaat het om een bebouwingsdichtheid van 7,1 woning per ha. Ter vergelijking is het zo, dat het bij een woningdichtheid van 60 of meer woningen per ha gaat om (hoog)stedelijke, meestal gestapelde bouw, bij 25 of minder woningen per ha om landelijke bebouwing, een villa of bungalowwijk. De hier gekozen bebouwingsdichtheid is als laag aan te merken.*

Indiener vraagt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de door indiener in hun zienswijze aangedragen alternatieven en geeft aan ervan uit te gaan over het verloop van de procedure te worden geïnformeerd.

Reactie college:

*Indiener informeren wij over ons voorstel aan de gemeenteraad met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen en het verdere behandelingsproces van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.*

Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte voor woning E wordt 4,5 meter (was 11 meter). Ook wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

*Tevens worden in het bestemmingsplan regels in artikel 6 opgenomen om de groene sfeer/landschappelijke waarden te borgen, waaraan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen.*



## 2.7 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 7

Indiener geeft aan dat het weidse uitzicht vanuit zijn woning op de Binnenmaas een belangrijke reden was om zijn woning aan de Nieuwstraat te kopen. De aanwezigheid van de camping en de omliggende begroeiing leverden geen beperking op van het uitzicht en vormde een harmonieuze leefomgeving die past bij de aard van het landschap van de Binnenmaas. Ten tijde van de aankoop (2005) was er voor zover bij indiener bekend nog geen sprake van een voornemen tot wijziging van de bestemming van het betreffende gebied. Een wijziging in een exclusieve woonbestemming voor dit direct aan het water en voor algemeen gebruik beschikbare gebied was in redelijkheid ook niet te voorzien. Indiener wil hiermee beklemtonen dat hij bij de koop van zijn woning uit mocht gaan van een blijvend vrij uitzicht op de Binnenmaas. Die situatie dreigt door het bestemmingsplan wezenlijk te veranderen, hetgeen, afhankelijk van de uitwerking van het bestemmingsplan in meer of mindere mate van invloed zal zijn op het vrije uitzicht en daarmee op het woongenot van zijn gezin. Dit weidse uitzicht heeft een belangrijke toegevoegde waarde van de woning van indiener. Om die reden vreest indiener voor een waardedaling van zijn woning, tenzij in het bestemmingsplan afdoende rekening wordt gehouden met zijn belang.

### Reactie college:

*Er bestaat begrip voor de wens van omwonenden om zoveel mogelijk het zicht op de Binnenmaas te behouden. Op voorhand wordt hierbij opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*

*Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven vindt een afweging plaats waarbij we voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij zetten en beoordelen. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oeverranden van het gebied zijn in sterk verslechterde staat.. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit wel een openbare component.*



Indiener geeft aan vraagtekens te hebben bij het verloop van de procedure. Tijdens de voorlichtingsbijeenkomst van 8 april 2021 was de projectontwikkelaar aanwezig en gaf de architect een toelichting op het plan. Vertegenwoordigers van de gemeente waren aanwezig maar vervulden geen actieve rol. Indiener is van mening dat de gemeente deze voorlichting hadden moeten geven. Nu ontstond de indruk dat de regie van het proces berust bij de projectontwikkelaar en er al een voortraject heeft plaatsgevonden waarin de gemeente en de projectontwikkelaar gezamenlijk zijn opgetrokken. Dit gaat ten koste van de onpartijdigheid en objectiviteit van de gemeente bij de planvoorbereiding. Als gevolg hiervan ontbrak een toelichting op de door de gemeente gemaakte afweging inzake de bestemmingsplanmogelijkheden van het gebied en kwam bijvoorbeeld de relatie tussen het bouwplan en omgevingsfactoren nauwelijks aan bod.

Reactie college:

*De initiatiefnemer organiseerde een aantal bijeenkomsten. Op verzoek van de gemeenteraad vond er nog een nadere afstemming plaats tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen over het ontwerp van de woningen en het plangebied. Gedurende het proces leidde de afstemming tot aanpassingen van het ontwerp qua aantallen woningen, vorm, hoogte en architectuur. Er is inderdaad geen individuele terugkoppeling geweest van de reactieformulieren die tijdens de eerste bijeenkomst zijn ingevuld, maar in het ontwerp zijn gedurende het proces wel vele adviezen en opmerkingen van omwonenden verwerkt. Als gemeente waren wij op alle bijeenkomsten aanwezig om deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als procedureel te volgen en toe te zien op de participatie met de omwonenden.*

*Het is correct dat wij als gemeente bekend waren met de plannen van de initiatiefnemer voordat de informatieavond heeft plaatsgevonden. Het is gebruikelijk dat de gemeente het gehele proces op de hoogte wordt gesteld van de ontwikkeling omdat er diverse zaken voorbereid moeten worden om een dergelijk plan te ontwikkelen en realiseren.*

*Een ontwikkelaar moet altijd voldoen aan algemene richtlijnen en voorwaarden van onze gemeente en de specifieke voorwaarden van een locatie.*

Indiener wil zich niet principieel tegen een woonbestemming verzetten hoewel dit niet hand ligt voor dit gebied, mits het uitzicht door een passende inrichting van het gebied in stand blijft. De enige woning die daarop van wezenlijk van invloed kan zijn is de op de punt van het schiereiland geplande woning. Indiener pleit daarom voor een zodanige situering en/of bebouwingshoogte dat mijn vrije uitzicht in stand blijft. Voor indiener is op de nu voorziene locatie een woning met 1 woonlaag acceptabel. Daardoor wordt bovendien recht gedaan aan een harmonieuze inpassing in het weidse landschap. Bij de bepaling van de hoogte van de begroeiing dient naar de mening van indiener uiteraard rekening te houden met het open landschap en bijbehorend uitzicht. Indiener pleit voor een zorgvuldige landschapstoets van de overige te realiseren woningen.

Reactie college:

*Voor de door indiener bedoelde woning (woning E) is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 meter mag bedragen en de maximale hoogte 11 meter.*

*Als gemeente vinden wij het aanvaardbaar dat er enig volume aan bebouwing op deze plaats wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, die bouwhoogte wordt verlaagd tot maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan*



4,5 m. Wij hebben met instemming kennis genomen van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.

Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze in zoverre gegrond verklaard, dat in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 meter. Daarmee wordt de maximale goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte met 6,5 meter wordt verlaagd van 11 naar 4,5 m.

De overige woningen mogen een goothoogte krijgen van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Dit zijn afmetingen die niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving. Om bebouwing enigszins te begrenzen, wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan meer weg heeft van een bouwplan sec dan van een bestemmingsplan, met oog voor andere functies van het gebied. Het ruimtebeslag voor privé bezit vindt indiener opmerkelijk en niet in overeenstemming met de omgevingsvisie Binnenpret.

Reactie college:

Als gemeente vinden wij het plan een aanvaardbare opzet en inhoud hebben. Momenteel is het gehele plangebied privébezit. Dit worden nu vijf woningen met een openbaar toegankelijke uitzichtplaats op de Binnenmaas.

Bij de exacte situering van de bebouwing wordt rekening gehouden met open zichtlijnen in het bestemmingsplangebied naar het water. Het belang van uitzicht en doorzicht wordt daarmee onderstreept. Dit is voor indiener een extra reden om ervoor te pleiten dat rekening wordt gehouden met de invloed van bebouwing op de zichtlijnen vanuit de woningen aan de Nieuwstraat.

Reactie college:

Verwezen wordt naar de eerdere reacties van het college op de onderdelen van deze zienswijze.

Indiener vraagt aandacht voor de berekening van de bouwhoogte omdat hij heeft begrepen dat de bodemhoogte van het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld. Dit in afwachting van nadere informatie over de bodemgesteldheid, de waterhuishouding en de te bepalen hoogte ten opzichte van het waterpeil van de Binnenmaas. Hierdoor is de informatie over de hoogte die voor de bebouwing wordt gebruikt nog niet bekend en is er geen volledige informatie over de uiteindelijke hoogtes. De bouwhoogtes zijn voor de omwonenden van essentieel belang. Om die reden is indiener van mening dat de volgende fase van de bestemmingsplanprocedure pas kan worden ingezet nadat hierover duidelijkheid bestaat.

Reactie college:

De goot- en bouwhoogten van de bebouwing in het plangebied zijn gerelateerd aan het peil in het plangebied. In het bestemmingsplan is het peil voor de te bouwen woningen gerelateerd aan de kruin van de aan te leggen weg. Op dit moment wordt gewerkt aan een civieltechnisch uitwerkingsplan, waarin ook de peilhoogten worden opgenomen. Wij moeten als gemeente het civieltechnisch uitwerkingsplan goedkeuren en zullen ook aandacht besteden aan het aspect van de aanleghoogte. Op dit moment is nog niet exact aan te geven hoe hoog de kruin van de weg zal zijn ten opzichte van het NAP. Dit is overigens een omstandigheid die dikwijls aan de orde is qua volgorde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zodra bekend is wat de hoogte van de kruin van de weg gaat worden, zal deze informatie met omwonenden worden gedeeld. Voor nu is dit derhalve een nog niet exact aan te geven hoogte. De hoogte van de kruin van de weg zal naar verwachting ca. 80 cm hoger zijn dan de hoogte van het



*huidige maaiveld op de kop van het plangebied. Ter plaatse van de entree van het plangebied blijft de maaiveldhoogte nagenoeg gelijk.*

#### **Conclusie:**

*De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte voor woning E wordt aangepast van 11 m in 4,5 m. Ook wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

## **2.8 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 8**

De grond van de camping is ingericht en bestemd voor recreatie en ligt aan de oever van de Binnenmaas. De gemeente heeft in het verleden aangegeven recreatie en natuur belangrijk te vinden in de kernen. Het bevreemdt indiener dat ondanks eerdere genoemde beleidsuitspraken nu permanente woningen mogen worden gebouwd op de groenstrook aan de Binnenmaas.

#### **Reactie college:**

*Als gemeente zijn wij zuinig op de Binnenmaas en beoordelen wij plannen die een relatie met de Binnenmaas hebben zeer zorgvuldig. Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven vindt een afweging plaats waarbij alle voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij worden gezet en beoordeeld. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oeverranden van het gebied zijn in sterk verslechterde staat.. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit juist wel een openbare component.*



*Het gebied wordt daarom niet onttrokken aan de recreatieve functie, maar het accent verschuift van particulier recreatief gebruik naar deel openbaar recreatief gebruik. Naar onze mening staat dit niet op gespannen voet met ons eigen beleid.*

Het is de wens van de projectontwikkelaars dat de bestemming van het gebied wordt gewijzigd in permanente woningbouw. Hoewel het bestemmingsplan nog niet is gewijzigd, zijn er al te bouwen woningen verkocht,

Reactie college:

*Wijn namen kennis van het feit dat er al enkele aparte kadastrale percelen zijn gevormd. Dit privaatrechtelijke aspect is niet relevant voor de behandeling en de inhoud van het bestemmingsplan en heeft daar ook geen invloed op. Het afsplitsen van percelen voor een toekomstig gebruik vooruitlopend op het vaststellen en onherroepelijk worden van een bestemmingsplan is voor rekening en risico van initiatiefnemer.*

Vanuit de projectontwikkelaar zijn informatieavonden georganiseerd. Tijdens deze avonden was er geen hoor en wederhoor. De plannen van de ontwikkelaars mochten alleen worden aangehoord. Met de opmerkingen en suggesties van indiener is niets gedaan.

Reactie college:

*De initiatiefnemer organiseerde een aantal bijeenkomsten. Op verzoek van de gemeenteraad vond er nog een nadere afstemming plaats tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen over het ontwerp van de woningen en het plangebied. Gedurende het proces leidde de afstemming tot aanpassingen van het ontwerp qua aantallen woningen, vorm, hoogte en architectuur. Er is inderdaad geen individuele terugkoppeling geweest van de reactieformulieren die tijdens de eerste bijeenkomst zijn ingevuld, maar in het ontwerp zijn wel gedurende het proces vele adviezen en opmerkingen van omwonenden verwerkt. Als gemeente waren wij op alle bijeenkomsten aanwezig om deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als procedureel te volgen en toe te zien op de participatie met de omwonenden.*

*De gemeente was bekend met de plannen van de initiatiefnemer voordat de informatieavond heeft plaatsgevonden. Het is gebruikelijk dat de gemeente het gehele proces op de hoogte wordt gesteld van de ontwikkeling omdat er diverse zaken voorbereid moeten worden om een dergelijk plan te ontwikkelen en realiseren.*

*Een ontwikkelaar moet altijd voldoen aan algemene richtlijnen en voorwaarden van onze gemeente en de specifieke voorwaarden van een locatie.*

Indiener geeft aan dat het uitzicht van zijn woonkamer over de Binnenmaas door de bouw van de woningen blijvend wordt belemmerd. Vanuit zijn woning zal het niet meer mogelijk zijn te genieten van de groene en natuurlijke uitstraling van de omgeving. Indiener kan de Binnenmaas, een prachtig uitzicht vanuit zijn woonkamer, niet meer bewonderen. Het uitzicht gaat van maximaal naar minimaal. Dit geeft waarschijnlijk een waardevermindering van zijn woning.

Reactie college:

*Er bestaat begrip voor de wens van omwonenden om zoveel mogelijk het zicht op de Binnenmaas te behouden. Op voorhand wordt hierbij opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*



*Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven worden alle voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij gezet en beoordeeld. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oeverranden van het gebied zijn in sterk verslechterde staat.. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit wel een openbare component.*

*Wat betreft de vrees voor waardevermindering van zijn woning wijzen wij indiener op de mogelijkheid een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen. De Wet ruimtelijke ordening biedt namelijk de mogelijkheid om een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen. Deze aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij de gemeente zijn ingediend.*

Tijdens de informatiebijeenkomst op 8 april 2021 bleek dat het bestemmingsplan een nokhoogte van 11 meter mogelijk maakt, in plaats van de aangegeven hoogte van 7,5 meter voor woning E. Daarnaast is woning E nu richting de bestaande woningen aan de Nieuwstraat geplaatst. Om uitzicht te behouden is het wenselijk dat de nokhoogte wordt vastgesteld op maximaal 3,5 meter. Dit betekent maximaal 1 woonlaag. Het perceel E is uitstekend geschikt om een ruime, brede bungalow te realiseren van 1 woonlaag. Hiermee wordt voorkomen dat deze woning het uitzicht vanuit de woningen aan de Nieuwstraat belemmert. Daarnaast is indiener van mening dat woning E zoveel mogelijk oostwaarts moet worden opgeschoven in verband met het uitzicht vanuit zijn woonkamer aan de Nieuwstraat op de Binnenmaas.

#### Reactie college:

*Voor woning E is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 m mag bedragen en de maximale bouwhoogte 11 m.*

*Wij vinden het aanvaardbaar dat er enig volume aan bebouwing op deze plaats wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, die bouwhoogte wordt verlaagd tot maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,5 m. Wij*



*hebben met instemming kennis genomen van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.*

*Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze in zoverre gegrond verklaard, dat in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 meter. Daarmee wordt de maximale goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte met 6,5 meter wordt verlaagd van 11 naar 4,5 m.*

*De overige woningen mogen een goothoogte krijgen van 6 m en een bouwhoogte van 11 meter. Dit zijn afmetingen die niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving. Om bebouwing enigszins te begrenzen, wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*

Indiener heeft nu veel privacy in zijn achtertuin. Er is een goede afscheiding van de camping en van campinggasten heeft indiener geen overlast. In het bestemmingsplan is niets aangegeven over een afscheiding tussen de nieuwe woningen en de woningen aan de Nieuwstraat. Indiener hecht aan zijn privacy en wil dat er in het bestemmingsplan een afscheiding aan de waterkant wordt opgenomen die recht doet aan zijn privacy. Indiener stelt een haag voor van minimaal 1,5 meter hoog.

Reactie college:

*In het bestemmingsplan worden bouwmogelijkheden opgenomen voor erfafscheidingen, maar er is geen verplichting om die op te richten. Overleg tussen indiener en initiatiefnemer van dit plan of toekomstige kopers kan mogelijk leiden tot het uitvoeren van de wens van indiener.*

Door de aanleg van een openbare weg direct achter de achtertuin van indiener, zal er sprake zijn van in- en uitgaand verkeer. Deze verkeersstroom belemmert de privacy van indiener in zijn achtertuin en zorgt voor geluidsoverlast. Tevens heeft dit negatieve effecten voor het milieu en het welzijn van diverse dieren in en bij de omgeving van de Binnenmaas.

Reactie college:

*Indiener geeft aan rust en privacy te verliezen door de aanleg van de openbare weg. De aanleg van verlichting zou zijn nachtrust verstoren. Het betreft een openbare weg ter ontsluiting van vijf woningen en de uitzichtplaats op de Binnenmaas. Per woning gaat het volgens de kengetallen van de CROW om ruim 7 verkeersbewegingen per woning, hier naar boven afgerond circa 40 verkeersbewegingen per etmaal. De uitzichtplaats zal vooral worden bezocht door wandelaars/fietsers. Dit betreft een uiterst lage verkeersintensiteit. Op dit moment is er een transportbedrijf gevestigd nabij de woning van indiener, waarbij sprake is van bedrijfsactiviteiten, in ieder geval transportbewegingen, die ook invloed hebben op de rust en privacy.*

*Eventuele effecten van de ontwikkeling voor het milieu en dieren vormen omgevingsaspecten, die in de toelichting van het bestemmingsplan aan de orde komen en zijn onderzocht. Deze bevindingen staan de ontwikkeling niet in de weg.*

Indiener meent door de wijziging van de bestemming in de Hofstraat te worden gedupeerd. Rust, ruimte en mooi uitzicht dreigen te verdwijnen door de bouw van een vijftal woningen. Indiener maakt zich zorgen over de natuurlijke omgeving van de Binnenmaas en zijn woongenot aan de Nieuwstraat.

Reactie college:



*De bouw van vijf woningen in bestaand stedelijk gebied kan naar onze mening worden gezien als een ontwikkeling die past in bestaand stedelijk gebied. De bebouwingsdichtheid van het gebied wordt laag. De oever van de Binnenmaas wordt in het plangebied deels tuin bij de woningen, deels uitzichtplaats en met groene rand langs de openbare weg. Door deze inrichting zal er nog steeds sprake zijn van een groene uitstraling. Wel geeft de zienswijze aanleiding in het bestemmingsplan regels in artikel 6 op te nemen om de landschappelijke waarden en groene sfeer beter te borgen. In de regels worden voorwaarden opgenomen, welke bouwwerken, geen gebouwen, zijn toegestaan en waaraan deze (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen.*

#### **Conclusie:**

*De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte voor woning E wordt aangepast van 11 m in 4,5 m. Ook wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

*Tevens worden in het bestemmingsplan aanvullende regels in artikel 6 opgenomen om de landschappelijke waarden en groene sfeer te borgen. In de regels worden voorwaarden opgenomen welke bouwwerken, geen gebouwen, zijn toegestaan en waaraan deze (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen.*

## **2.9 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 9**

Indiener geeft aan dat de voorgestelde vervanging van bedrijfsruimte en camping door woningen een mogelijkheid lijkt om de kwaliteit van het schiereilandje te verbeteren. De in de toelichting beschreven inrichting en bijbehorende teksten leiden bij indiener tot vragen en kritische opmerkingen. In de teksten van dergelijke voorstellen wordt uitgegaan van positieve gevolgen die ten goede komen aan de dorpskern in bredere zin. Indiener geeft aan dat het waarschijnlijker is dat ze vooral ten goede komen aan de toekomstige eigenaren. Als voorbeeld noemt indiener de aanname dat 5 woningen bijdragen aan de vitaliteit van de dorpskern Westmaas terwijl dit niet nader is onderzocht.

#### **Reactie college:**

*De sanering van een milieubelastende functie in de woonkern van Westmaas zien wij als een positieve ontwikkeling voor Westmaas. Het bouwen van vijf woningen leidt tot een plangebied met een lage bebouwingsdichtheid, met daarbij als toevoeging een openbare uitkijkplaats op de Binnenmaas. De woningen dragen bij aan de vitaliteit van een woonkern en hebben een positief effect op het in stand houden van het voorzieningenniveau van een woonkern.*

Indiener ziet in bijgevoegd kaartmateriaal niet terug dat ook niet bewoners profiteren van het unieke uitzicht over de Binnenmaas. De magere groene invulling met publieksfunctie is vooral bedacht voor de zijde met beperkt uitzicht. Het echt unieke uitzicht is bedacht voor de woning op de kop met een tuin die reikt tot het water. Eerder georganiseerde overleg met bewoners heeft blijkens de reacties niet gelid tot een gevoel van tevredenheid en bredere acceptatie.

#### **Reactie college:**

*Ten aanzien van het aspect uitzicht wordt opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*



*Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven worden alle voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij gezet en beoordeeld. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oeverranden van het gebied zijn in sterk verslechterde staat.. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit wel een openbare component.*

Sinds 2020 werkt de gemeente aan het uitvoeringsbesluit biodiversiteit waar door individuele bewoners en organisaties met veel enthousiasme aan wordt bijgedragen. Dit komende beleid moet gericht zijn op behoud en meer nog op verbetering van de biodiversiteit. De kwalitatieve verbetering van groen binnen en buiten de bebouwde kern is een belangrijk element daarin. Een raadsbesluit hierover is voorzien in juli 2021. Een plan als de Hofstraat, kan een stevige bijdrage leveren aan de gekozen beleidsrichting. Door beperking van het private grondbeslag is er een mogelijkheid om rond het schiereilandje een oever te realiseren die een waardevolle bijdragen kan zijn aan het biodiversiteitsbeleid.

Indiener geeft aan dat bestaande elementen zoals de rietkraag in het plan een vorm van bescherming verdienen. Door de tuinen en dan vooral die op de kop kleiner te houden kan rondom inrichting worden bedacht die ook qua oppervlak het predicaat brede natuurlijke groene inrichting verdient. De plankaart doet vermoeden dat er eerder wordt gedacht aan een strookje met bomen en een gazon. Indiener betreurt het als het die kant op zou gaan. Indiener vindt het spijtig dat er geen wonen met sub bestemming oever is opgenomen, zoals dat wel is bij woningen met sub bestemming tuin. Dit maakt het mogelijk voorwaarden te stellen aan de inrichting en een zekere bescherming te bieden aan gebruik en inrichting van de oevers. Indiener hoopt dat de zienswijze tot een heroverweging mag leiden en tot een start van het uitvoeringsplan biodiversiteit.

Reactie college:

*De inrichting van de oevers is een punt van nader overleg met initiatiefnemer en het waterschap. Het waterschap stelt eisen aan het behoud van een goed ecologisch potentieel van de Binnenmaas. Inzet is erop gericht om een oever te creëren met een groene uitstraling en behoud van aanwezige ecologische waarden.*



*Wel geeft de zienswijze aanleiding een strook langs het water op de verbeelding aan te duiden als oeverzone waarbinnen uitsluitend de in het document stedenbouw/beeldkwaliteit opgenomen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd.*

#### Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel** om het bestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan worden aanvullende regels opgenomen om de landschappelijke waarden beter te borgen, en waaraan o.a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen.*

## 2.10 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 10

Indiener geeft aan tijdens de informatieavond in Gebouw De Munnik in Westmaas een reactie te hebben gegeven op de toenmalige plannen. Hierop heeft hij nooit een directe beantwoording ontvangen. Naar aanleiding van de bewonersbijeenkomst op 8 april 2021 hebben de bewoners van de Nieuwstraat een gezamenlijk voorstel aan de projectontwikkelaar gedaan. Dit voorstel luidde als volgt: Wij bewoners van de Nieuwstraat ondernemen geen acties die kunnen leiden tot vertraging van het project, als het huis E, zijnde het huis op de kop, uit 1 woonlaag gaat bestaan waarbij de garantie moet gelden dat dit ook in de toekomst tot 1 woonlaag beperkt blijft. Dit voorstel vond geen gehoor bij de projectontwikkelaar.

#### Reactie college:

*De initiatiefnemer organiseerde een aantal bijeenkomsten. Op verzoek van de gemeenteraad vond er nog een nadere afstemming plaats tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen over het ontwerp van de woningen en het plangebied. Gedurende het proces leidde de afstemming tot aanpassingen van het ontwerp qua aantallen woningen, vorm, hoogte en architectuur. Er is inderdaad geen individuele terugkoppeling geweest van de reactieformulieren die tijdens de eerste bijeenkomst zijn ingevuld, maar in het ontwerp zijn wel gedurende het proces vele adviezen en opmerkingen van omwonenden verwerkt. Als gemeente waren wij op alle bijeenkomsten aanwezig om deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als procedureel te volgen en toe te zien op de participatie met de omwonenden.*

*Een ontwikkelaar moet altijd voldoen aan algemene richtlijnen en voorwaarden van onze gemeente en de specifieke voorwaarden van een locatie. Onze gemeente is niet op de hoogte van onderlinge gesprekken tussen omwonenden en de initiatiefnemer.*

Indiener ervaart veel privacy als hij in zijn tuin aan het water zit. Er is een goede afscheiding van de camping en van de campinggasten heeft indiener geen overlast. Het ontwerp bestemmingsplan zegt hierover (nog) niets. Indiener vraagt hier bij de verdere uitwerking van de plannen rekening mee te houden en stelt voor naast een mooie beschoeiing, een heg van ten minste 1 meter te laten groeien.

#### Reactie college:

*In het bestemmingsplan zijn worden bouwmogelijkheden opgenomen voor erfafscheidingen, doch er is geen verplichting om die op te richten. Overleg tussen indiener en initiatiefnemer van dit plan of toekomstige kopers kan mogelijk leiden tot het uitvoeren van de wens van indiener.*

*Wel geeft de zienswijze aanleiding in het bestemmingsplan aanvullende regels op te nemen, waaraan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen. Dit om de landschappelijke waarden en groene sfeer te borgen.*

Indiener geeft aan dat de belemmering van zijn uitzicht over de Binnenmaas zijn belangrijkste zienswijze is. Hij heeft kijklijnen getekend waaruit blijkt dat er nog een hele kleine doorkijk overblijft als de plannen doorgaan. Een buurman heeft een stok van 8 meter lang om hoog gehouden om een idee te krijgen wat het



effect is van een bouwhoogte van 8 meter. Indien er is daar flink van geschrokken. De hoogte van 8 meter is volgens indiene gekozen omdat dit te verwachte hoogte wordt namelijk 0,5 meter ophoging en daarop 7,5 meter bebouwing. Het alternatief van 1 woonlaag zoals in het voorstel naar ontwikkelaar is gedaan, is naar de mening van indiene een reëel voorstel.

Reactie college:

*Ten aanzien van het aspect uitzicht wordt opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*

*Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven worden alle voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij gezet en beoordeeld. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Wat betreft de goot- en bouwhoogten het volgende. Voor woning E is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 m mag bedragen en de maximale hoogte 11 m.*

*Wij vinden het aanvaardbaar is dat er enig volume aan bebouwing op deze plaats wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, die bouwhoogte wordt verlaagd tot maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,5 m. Wij hebben met instemming kennis genomen van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.*

*Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze in zoverre gegrond verklaard, dat in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 m. Daarmee wordt de maximale goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte met 6,5 m wordt verlaagd van 11 naar 4,5 m.*

*De overige woningen mogen een goothoogte krijgen van 6 m en een bouwhoogte van 11 m. Dit zijn afmetingen die niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving. Om bebouwing enigszins te begrenzen, wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*



### Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte voor woning E wordt 4,5 meter (was 11 meter). Ook wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

*Verder worden in het bestemmingsplan aanvullende regels opgenomen, waaraan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen.*

## 2.11 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 11

Indiener is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan ten gunste van de nieuwe grondeigenaren is opgesteld, 5 grote woningen en een klein stukje openbaar uitzicht over de Binnenmaas. De meerwaarde voor het dorp, zoals beschreven in de toelichting, herkent indiener niet.

### Reactie college:

*Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven worden alle voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij gezet en beoordeeld. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

In de huidige situatie is een groot deel van de gronden bestemd voor recreatie, wat een meerwaarde is voor het dorp en de omgeving. Dit is zeker het laatste jaar gebleken: recreatie in Nederland is van het hoogste belang voor de algemene volksgezondheid en welzijn.

### Reactie college:

*Hiervoor is aangegeven dat het om een particulier stuk grond gaat met een recreatieve invulling. De herontwikkeling maakt dat opnieuw naar de invulling van het plangebied kan worden gekeken. Het moet dan gaan om een evenwicht tussen enerzijds een economisch haalbare herontwikkeling en anderzijds het verwerken van belangen voor omwonenden. Wij menen dat met het plan met enerzijds woningen en anderzijds een openbare uitkijkplaats op de Binnenmaas een aanvaardbaar woon en leefklimaat ontstaat.*



Het belang van recreatie komt in diverse publicaties van de gemeente naar voren waarbij de gemeente het belang van recreatieve ontwikkeling aangeeft. In het ontwerp wordt hier totaal geen rekening mee gehouden. Een bestaande voorziening waar veel gezinnen jarenlang gebruik van hebben gemaakt dreigt te verdwijnen.

Reactie college:

*Zoals aangegeven gaat het hier om een bestaande particuliere recreatieve functie die niet openbaar toegankelijk is. In het plan is een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas opgenomen. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oevers van het gebied zijn in sterk verslechterde staat. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit wel een openbare component.*

*Het gebied wordt daarom niet onttrokken aan de recreatieve functie, maar het accent verschuift van particulier recreatief gebruik naar een deel openbaar recreatief gebruik. Naar onze mening staat dit niet op gespannen voet met ons eigen beleid.*

Als inwoners van Westmaas vinden indieners dit een achteruitgang voor het dorp. De mogelijkheid om als dorpsbewoner een ligplaats voor een boot te huren wordt een stuk moeilijker als er een groot aantal gaat verdwijnen.

Voor de toekomst van Westmaas vindt indiener het van belang dat dit soort waardevolle locaties behouden blijven. Recreatie aan het water is leuk en waardevol voor iedereen. Indiener pleit er daarom voor deze locatie voor recreatie te behouden en aan te passen aan de wensen van deze tijd. Bijvoorbeeld door een mooi wandelpark met een publieke steiger die geschikt is voor het tijdelijk aanleggen van boten en om te zwemmen. De ligplaatsen kunnen dan opgeknapt worden en beschikbaar blijven voor booteigenaren die niet zelf aan het water wonen.

Reactie college:

*De sanering van een milieubelastende functie in de woonkern van Westmaas zien wij als een positieve ontwikkeling voor Westmaas. Het bouwen van vijf woningen leidt tot een plangebied met een lage bebouwingsdichtheid, met daarbij als toevoeging een openbare uitkijkplaats op de Binnenmaas. De woningen dragen bij aan de vitaliteit van een woonkern en hebben een positief effect op het in stand houden van het voorzieningenniveau van een woonkern. Om die reden zien wij het plan als een positieve ontwikkeling voor Westmaas.*

Indiener geeft aan dat het huidige terrein vanaf het water mooi is ingericht met groen en door de groene aankleding de kleine recreatiewoningen/stacaravans wegvallen. De bouw van hoge woningen zorgt voor een stenen aanzicht die het natuurlijke aanzicht van af het water te niet doet. Voor het dorp is dit een achteruitgang.

Volgens indiener moet een nieuwe inrichting van het terrein zodanig gekozen worden dat de natuurlijke uitstraling behouden blijft. Een recreatieve invulling zoals hierboven beschreven leent zich hier prima voor.



Reactie college:

*Verwezen wordt naar de reacties op de andere onderdelen van de zienswijze van indiener.*

*De bouw van vijf woningen in bestaand stedelijk gebied kan naar onze mening worden gezien als een ontwikkeling die past in bestaand stedelijk gebied. De bebouwingsdichtheid van het gebied wordt laag. De oever van de Binnenmaas wordt in het plangebied deels tuin bij de woningen, deels uitzichtplaats en met groene rand langs de openbare weg. Door deze inrichting zal er nog steeds sprake zijn van een groene uitstraling.*

*Wel geeft de zienswijze aanleiding in het bestemmingsplan aanvullende regels op te nemen, waaraan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen. Dit om de landschappelijke waarden en groene sfeer te borgen.*

Indiener verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met het lang van alle dorpsbewoners in het achterhoofd en vraagt hem te informeren over het verloop van het verdere proces.

Reactie college:

*Indiener informeren wij over ons voorstel aan de gemeenteraad met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen en het verdere behandelingsproces van het bestemmingsplan in de gemeenteraad*

Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om het opnemen van aanvullende regels waaraan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (met verwijzing naar het document stedenbouw/beeldkwaliteit) moeten voldoen.*

## 2.12 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 12

Indiener is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan ten gunste van de nieuwe grondeigenaren is opgesteld, 5 grote woningen en een klein stukje openbaar uitzicht over de Binnenmaas. De meerwaarde voor het dorp, zoals beschreven in de toelichting, herkent indiener niet.

In de huidige situatie is een groot deel van de gronden bestemd voor recreatie, wat een meerwaarde is voor het dorp en de omgeving. Dit is zeker het laatste jaar gebleken: recreatie in Nederland is van het hoogste belang voor de algemene volksgezondheid en welzijn.

Indiener ziet - als eigenaar/bewoner van een recreatiewoning gelegen naast het wandelpad/recreatiepunt Ritselaarsdijk - dagelijks veel recreanten genieten van een der spaarzame mogelijkheden om dicht aan de Binnenmaas te verpozen. Indiener is van mening dat het prachtige dorpsgezicht vanaf het water op de kom van Westmaas niet verloren mag gaan ten gunste van een welgestelde enkeling en ten koste van het algemeen belang.

Indiener meent dat de walkant van de kom in de campingsfeer moet blijven met kleinschalige recreatiewoningen/trekkershutten en/of een aantal tiny houses omzoomd met groen zodat er ook mogelijkheden zijn voor buitenstaanders om van de Binnenmaas te genieten.

Reactie college:



*Als gemeente zijn wij zuinig op de Binnenmaas en beoordelen wij plannen die een relatie met de Binnenmaas hebben zeer zorgvuldig. Hier gaat het om een particulier perceel grond waarop deels een transportbedrijf is gevestigd en deels enkele kampeerplaatsen aanwezig zijn. Het perceel is niet openbaar toegankelijk.*

*Bij ruimtelijke initiatieven worden alle voor- en nadelen van een ontwikkeling op een rij gezet en beoordeeld. Hier gaat het om het saneren van een milieubelastende bestemming in de woonkern van Westmaas. Het transportbedrijf betreft verouderde bebouwing met onbebouwd terrein waarop o.a. vrachtwagens worden gestald. De transportbewegingen vinden plaats door woonstraten in Westmaas, dit met een verkeersgevaarlijke kruising over de Nieuwstraat. Op grond van de bedrijfsbestemming zou het bedrijf nu zijn bebouwing kunnen vernieuwen, waarbij de milieubelastende functie weer langere tijd zal kunnen worden gecontinueerd. Voorliggend bestemmingsplan saneert deze bedrijfsbebouwing en draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern Westmaas. Dit vinden wij om die reden een wenselijke ontwikkeling.*

*Daarnaast is nu de oever van de Binnenmaas in het plangebied niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel daarvan is het versterken van de dag recreatieve betekenis van de Binnenmaas, door o.a. het toegankelijk maken van de oevers. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas.*

*De bestaande kampeermiddelen op de kop van het plangebied zijn zeer verouderd en de oeverranden van het gebied zijn in sterk verslechterde staat. De recreatieve waarde van dit gedeelte heeft geen betekenis voor de inwoners nu het gaat om een particulier stuk grond dat niet openbaar toegankelijk is. In het nieuwbouwplan zit wel een openbare component.*

*Het gebied wordt daarom niet onttrokken aan de recreatieve functie, maar het accent verschuift van particulier recreatief gebruik naar een deel openbaar recreatief gebruik. Naar onze mening staat dit niet op gespannen voet met ons eigen beleid.*

Het huidige plan voorziet in een nieuwe steiger/aanlegpunt/uitkijkpunt. In vergelijking met de huidige situatie met 25 aanlegplaatsen raakt de Hoeksche Waard een mooie voorziening kwijt waar de nieuwe steiger geen alternatief voor biedt. Hierdoor worden 25 booteigenaren die niet direct aan de Binnenmaas wonen, gedupeerd.

#### Reactie college:

*De aanlegsteigers die er nu zijn verdwijnen. De gebruikers zijn hier al lange tijd van op de hoogte. De meeste bootjes zijn inmiddels al weg. In de praktijk blijkt dat zij een vervangende plek kunnen vinden. Daartegenover staat de meerwaarde van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas.*

De gemeente Hoeksche Waard geeft regelmatig aan te willen investeren in recreatiemogelijkheden. Geheel in tegenspraak daarmee wordt er een gebied met een recreatieve bestemming op een karakteristieke plaats teniet gedaan.

#### Reactie college:

*Verwezen wordt naar de eerste reactie op de zienswijze van indiener.*



Indiener geeft aan dat molen Windlust vanaf het water ook uit beeld verdwijnt door de voorliggende plannen en voert aan dat dit niet mag gebeuren.

Reactie college:

*Met deze ontwikkeling wijzigt het uitzicht vanaf het water naar het land. Gelet op de hoogte van de bebouwing van de molen Windlust, zal deze te zien blijven vanaf de Binnenmaas.*

Indiener verzoekt met inachtneming van zijn zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door de in zijn zienswijze vermelde alternatieven en gaat ervan uit dat hij op de hoogte wordt gehouden van de verdere procedure.

Reactie college:

*Indiener informeren wij over ons voorstel aan de gemeenteraad met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen en het verdere behandelingsproces van het bestemmingsplan in de gemeenteraad*

Conclusie:

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

## 2.13 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 13

Indiener geeft aan in beginsel geen moeite te hebben met de herbestemming van de percelen aan de Hofstraat, mits dit op een zorgvuldige wijze gebeurt en met inachtneming van de belangen van de omwonenden.

Indiener is van mening dat de stedenbouwkundige oplegger opgesteld door bureau Wissing geen recht doet aan de huidige korrel van de bebouwing gelegen rondom de betreffende percelen. De panden in de omgeving kennen veelal een lage goothoogte, zijn vaak geschakeld en kennen een kleinschalige korrel. In de structuurvisie 'Verkenningsschets Structuurvisie Binnenmaas 2020' wordt gesproken over streekeigen woningtypes waardoor er typische Hoeksche Waardse woningen kunnen worden ontwikkeld. Het ontwerp bestemmingsplan staat hier haaks op. Met name de goothoogte ( 6 meter resp. 7,5 meter) en de bouwhoogte (11 meter) wijken af van dit principe en wijken af van het merendeel van de bestaande woningen rondom de percelen. De bebouwingshoogte voor de woonkavel op de kop van het terrein sluit met een goothoogte van 7,5 meter op geen enkele wijze aan bij de omgeving. Indiener verzoekt de bouwhoogte en de goothoogte te wijzigen zodat het meer in overeenstemming ligt met de omgeving en de uitgangspunten in de 'Verkenningsschets Structuurvisie Binnenmaas 2020 '. Een voorgestelde goothoogte betreft maximaal 4,5 meter en een voorstelde bouwhoogte betreft maximaal 9,5 meter. Indiener verzoekt het document van Roest Architectuur (februari 2021) gewijzigd vast te stellen en aan te passen zodat dit document als beeldkwaliteitsplan kan dienen en met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving van het plangebied.

Reactie college:

*Wij menen dat het plan waar het bestemmingsplan op toeziet uit stedenbouwkundig oogpunt een goede opzet kent en past binnen de bebouwde kern van Westmaas. Uiteraard kan er verschillend worden gedacht over een bepaalde stedenbouwkundige opzet, maar de voorliggende opzet vinden wij zeer aanvaardbaar.*



*Wat betreft de goot- en bouwhoogten van de woningen het volgende. Voor Woning E op de kop van het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, dat de goothoogte van die woning 7,5 m mag bedragen en de maximale hoogte 11 m.*

*Wij vinden het aanvaardbaar dat er enig volume aan bebouwing op deze plaats wordt gerealiseerd. Anderzijds is er begrip voor de wens om de bouwhoogte te begrenzen. Inmiddels is er nader overleg gevoerd tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen. Daarbij is van de zijde van initiatiefnemer aangegeven dat het plan naar aanleiding van de geuite bezwaren tegen de bouwhoogte van woning E, die bouwhoogte wordt verlaagd tot maximaal 4,5 m. Dit betekent dat woning E qua goot- en bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,5 m. Wij hebben met instemming kennis genomen van dit resultaat van de nadere afstemming tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen.*

*Om die reden wordt dit onderdeel van de zienswijze in zoverre gegrond verklaard, dat in het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat woning E geen grotere goot- en bouwhoogte mag krijgen dan 4,5 m. Daarmee wordt de maximale goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte met 6,5 m wordt verlaagd van 11 naar 4,5 m.*

*De overige woningen (A t/m D) mogen een goothoogte krijgen van 6 m en een bouwhoogte van 11 m. Dit zijn afmetingen die niet ongebruikelijk zijn in een bebouwde omgeving. Om bebouwing enigszins te begrenzen, wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*

De gemeente vindt de toegankelijkheid voor alle inwoners van de oever van de Binnenmaas erg belangrijk. Als de gemeente dit echt een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling vindt, zou de stedenbouwkundige opzet (van Wissing) er anders uit moeten zien naar de mening van indiener. De openbaar toegankelijke plek moet dan gelegen zijn op de kop van de percelen met volledig uitzicht op de Binnenmaas. Daarnaast is de maat van de openbare toegankelijke plek in het bestemmingsplan fors kleiner dan in de stedenbouwkundige opzet. Indiener verzoekt recht te doen aan het uitgangspunt dat het belangrijk is dat de oever van de Binnenmaas toegankelijk moet zijn voor alle inwoners (van Westmaas) door ervoor te zorgen dat er een openbaar toegankelijk voetpad komt van minimaal 2 meter rondom het perceel waar dit grenst aan het water. Verder verzoekt indiener de maatvoering van de openbaar toegankelijke plek in de opzet van Wissing over te nemen in het bestemmingsplan en deze te situeren op het meest noordoostelijk gelegen deel van het plangebied zodat er echt uitzicht is over de Binnenmaas. Verder verzoekt indiener de mogelijkheid om bijgebouwen buiten bouwvlakken te schrappen zodat doorzichten in de toekomst bewaard blijven.

#### Reactie college:

*De oever van de Binnenmaas in het plangebied is op dit moment niet openbaar toegankelijk vanaf het land. Onderdeel van het plan tot de herontwikkeling van het plangebied is het maken van een openbaar toegankelijk oevergedeelte met uitzichtplaats aan de Binnenmaas. Vanaf die plaats is er vrij uitzicht over de Binnenmaas en wordt recht gedaan aan het genoemde beleid om de Binnenmaas zichtbaar te maken voor de inwoners en het daarvoor toegankelijk maken van de oever van de Binnenmaas. Wij menen dat deze plaats een voldoende maat heeft en ook een goede situering. Een bredere plaats hoeft niet bij te dragen aan het vergroten van de belevingswaarde van deze uitzichtplaats.*



De privé vlonders aan de zuidoostzijde van het plangebied doen een inbreuk op de privacy van de woningen gelegen aan de andere zijde van het water. Deze vlonders lijken in of boven het water gerealiseerd te kunnen worden waardoor de doorvaarmogelijkheid van het water voor de overige bewoners wordt beperkt. Deze vlonders worden ook niet binnen de kadastrale eigendomsgrenzen gerealiseerd. Indien er wordt verzocht dit in het ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat vlonders alleen mogelijk zijn op eigen terrein en niet in of boven het bestaande water gerealiseerd kunnen worden.

Reactie college:

*De vlonders vallen formeel gezien buiten de grenzen van het plangebied. Voor die gronden/dat water blijft de bestemming 'Water' gelden van het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' resp. Landelijk Gebied Binnenmaas. Te zijner tijd moet de eigenaar en beheerder van de Binnenmaas, het waterschap Hollandse Delta om vergunning worden gevraagd voor de individuele steigers. Aspecten als doorvaarmogelijkheid kunnen daarbij dan worden betrokken.*

*Wel geeft de zienswijze aanleiding een strook langs het water op de verbeelding aan te duiden als oeverzone waarbinnen uitsluitend de in het document stedenbouw/beeldkwaliteit opgenomen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gerealiseerd.*

De Aeries berekening gaat uit van 5 woningen. Indien er wordt verzocht in de 5 bouwvlakken aan te geven dat er per bouwvlak maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden.

Reactie college:

*In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er per bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan. Om die reden kunnen niet meer dan vijf woningen worden gebouwd.*

Door de bouwhoogte en de mogelijkheid tot het realiseren van forse bouwmassa's wordt het woongenot van de bewoners van de percelen gelegen ten zuiden van het plangebied aangetast. Indien er wordt gevraagd de situering van de bouwvlakken, de grootte van de bouwvlakken, alsmede de goot- en bouwhoogte aan te passen zodat dit minder impact heeft op het woongenot van deze bewoners.

Reactie college:

*Er bestaat begrip voor de wens van omwonenden om het woongenot van bewoners zoveel mogelijk te behouden. Als het gaat om behoud van uitzicht wordt op voorhand opgemerkt, dat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Al meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.*

*De herontwikkeling van het plangebied betreft een voor ons wenselijke ontwikkeling, gezien de sanering van de milieubelastende functie van het transportbedrijf. Bij een herontwikkeling wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het gehele plangebied. Enerzijds moet het gaan om een economisch haalbare herontwikkeling, daarnaast moet gekeken worden of aan onze beleidsuitgangspunten invulling wordt gegeven. En uiteraard mag het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onaanvaardbaar worden aangetast. Naar ons oordeel blijft het woon- en leefklimaat voor omwonenden op een aanvaardbaar niveau. De nieuwe bebouwing zal op onderdeel inderdaad leiden tot beperking van uitzicht, maar de opzet van het plangebied maakt niet dat het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt beïnvloed.*



*Het gaat hier om de bouw van vijf woningen op een plangebied met een omvang van ongeveer 7.100 m<sup>2</sup>. Dit is een beperkte bebouwingsdichtheid. Bij bebouwingsdichtheid gaat het om het aantal woningen per oppervlakte-eenheid, meestal uitgedrukt per hectare (10.000 m<sup>2</sup>). In het plangebied gaat het om een bebouwingsdichtheid van 7,1 woning per ha. Ter vergelijking is het zo, dat het bij een woningdichtheid van 60 of meer woningen per ha gaat om (hoog)stedelijke, meestal gestapelde bouw, bij 25 of minder woningen per ha om landelijke bebouwing, een villa of bungalowwijk. De hier gekozen bebouwingsdichtheid is als laag aan te merken.*

*De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De goothoogte van woning E verlaagd met 3 m van 7,5 naar 4,5 m, terwijl de maximale bouwhoogte voor woning E wordt verlaagd tot 4,5 meter (was 11 meter). Ook wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast is het resultaat uit het nader overleg tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen, dat de maximale bouwhoogte van deze 4 woningen wordt verlaagd van 11 naar 9 m.*

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.4.3 aangegeven dat er een wens was om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren. Op 13 november 2019 is hiertoe een informatieavond georganiseerd. In de toelichting is beschreven dat er tijdens deze bijeenkomst suggesties zijn gedaan en wensen zijn geuit over het bouwplan. Daar waar mogelijk zouden deze suggesties en wensen zijn meegenomen bij de uitwerking van het plan. Het eenmalig organiseren van een informatieavond sluit naar de mening van indiener niet aan bij het idee dat de wens was het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren. Naast deze informatieavond is er op geen enkele wijze gecommuniceerd met omwonenden (althans niet met indiener of zijn direct burens). Daarnaast is niet inzichtelijk gemaakt wat er met de suggesties of wensen is gedaan die tijdens de informatieavond zijn geuit. Indiener verzoekt de bestemmingsplanprocedures tijdelijk te stoppen zodat er op een eerlijke manier overleg kan worden gevoerd met de omwonenden zodat zij zich gehoord voelen en het plan in goed overleg kan worden gerealiseerd.

Reactie college:

*De initiatiefnemer organiseerde een aantal bijeenkomsten. Op verzoek van de gemeenteraad vond er nog een nadere afstemming plaats tussen initiatiefnemer en indieners van zienswijzen over het ontwerp van de woningen en het plangebied. Gedurende het proces leidde de afstemming tot aanpassingen van het ontwerp qua aantallen woningen, vorm, hoogte en architectuur. Er is inderdaad geen individuele terugkoppeling geweest van de reactieformulieren die tijdens de eerste bijeenkomst zijn ingevuld, maar in het ontwerp zijn wel gedurende het proces vele adviezen en opmerkingen van omwonenden verwerkt. Als gemeente waren wij op alle bijeenkomsten aanwezig om deze ontwikkeling zowel ruimtelijk als procedureel te volgen en toe te zien op de participatie met de omwonenden.*

*Er is voor ons geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure te stoppen aangezien het proces transparant en volgens de richtlijnen verloopt.*

*Een ontwikkelaar moet altijd voldoen aan algemene richtlijnen en voorwaarden van onze gemeente en de specifieke voorwaarden van een locatie.*

Indiener voert aan het recht te willen behouden om in een later stadium zijn zienswijze aan te vullen, of zo nodig, beroep in te dienen bij de bestuursrechter.

Reactie college:



*De zienswijze kan desgewenst worden toegelicht door gebruik te maken van het spreekrecht in de vergadering van de gemeenteraad waarin het bestemmingsplan wordt behandeld. Na vaststelling van het bestemmingsplan bestaat er de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.*

Met inachtneming van de inhoud van zijn zienswijze heeft indiener geen bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Hofstraat Westmaas. Indiener verzoekt het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen en in overleg te treden met omwonenden om gezamenlijk te komen tot een gedragen plan. Verder vraagt indiener hem te informeren over het verdere verloop van de procedure.

Reactie college:

*Indiener informeren wij over ons voorstel aan de gemeenteraad met betrekking tot de beantwoording van de zienswijzen en het verdere behandelingsproces van het bestemmingsplan in de gemeenteraad*

Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel** aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat daarbij om de maximale goot- en bouwhoogte van woning E. De maximale goothoogte voor woning E was 7,5 m en wordt 4,5 m. De maximale bouwhoogte voor woning E wordt 4,5 meter ( was 11 meter). Ook wordt voor de overige 4 woningen (A t/m D) de goothoogte van het hoofdgebouw aan de straatkant aangepast van 6 meter naar 4,5 meter. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van de woningen A t/m D aangepast van 11 naar 9 m.*

### 3. Overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Inleiding

Er is aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve op 1 onderdeel aan te passen. Na het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan is het gewenst dit onderdeel aan te passen. Hieronder is dit onderdeel opgenomen.

- Regels:

Aan artikel 7.3.1 wordt de volgende zinsnede toegevoegd (vetgedrukte tekst):  
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, **en op basis van archeologisch onderzoek, dat is goedgekeurd door de gemeente, is aangetoond dat er op de betrokken locatie geen archeologische waarden worden aangetast.**