

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Land van Essche III



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Land van Essche III' in Strijen lag ter inzage vanaf 10 juni tot en met 21 juli 2022. 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.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is tegelijkertijd met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Waterschap en diensten van Provincie en Rijk. De resultaten hiervan zijn in Hoofdstuk 3 van deze nota opgenomen.

Er zijn 7 zienswijzen ontvangen.

Indieners van de zienswijzen

Vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 25 mei 2018 geldt, worden namen van natuurlijke personen in (digitale) stukken geanonimiseerd. Dit geldt niet voor objectgegevens. Anonimiseren is eveneens niet nodig voor namen van bedrijven en organisaties die een zienswijze indienen.

Indiener van de zienswijze

Nr.	Naam	Datum	Registratienummer
1	Omwonenden 1	19 juli 2022	Z/22/159567
2	Omwonenden 2	14 juli 2022	Z/22/159080
3	Omwonenden 3	14 juli 2022	Z/22/159038
4	Omwonenden 4	20 juli 2022	Z/22/159833
5	Omwonende 5, namens 25 adressen in omgeving	20 juli 2022	Z/22/159837
6	Omwonende 6	18 juli 2022	Z/22/159452
7	Omwonenden 7, namens 8 adressen in omgeving	19 juli 2022	Z/22/159572



2. Beantwoording van de zienswijzen

Samenvatting en reactie op zienswijze van omwonenden 1

Waardevermindering woning

Omwonenden zullen naast minder vreugde, ook waardevermindering ondervinden door belemmering van het uitzicht. Hierbij wordt verwezen naar de onroerendezaakbelasting (OZB) en planschade.

Reactie college:

Wat betreft de vrees voor waardevermindering van zijn eigendom wijzen wij indiener op de mogelijkheid een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen. De Wet ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid. Deze aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij de gemeente zijn ingediend. Óf er uiteindelijk sprake is van een waardevermindering, komt pas aan de orde in een planschadeprocedure.

Woningbehoefte

In het plan staat dat de woningen bedoeld zijn om jonge huishoudens naar de gemeente te trekken en daarmee krimp en vergrijzing van de populatie tegen te gaan. Deze krimp en vergrijzing wordt echter veroorzaakt door een ontoereikend woningaanbod waardoor krimp is ontstaan. Hierover graag verduidelijking.

Reactie college:

De gemeente is van mening dat het realiseren van nieuwe woningen hoe dan ook dringend nodig is. Als dat niet gebeurt neemt de krimp en vergrijzing verder toe. Uit het woningbehoefte onderzoek 2019 (zoals samengevat in de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 2.2.) en het woningmarktonderzoek (vastgesteld op 15 november 2022) blijkt de behoefte in Strijen aan verschillende woningtypes zowel in het huur- als het in koopsegment.

Fasering en realisatie plan

Omwonenden willen graag verduidelijking over de fasering van het plan. Men wil actuele inzichten die rekening houden met belemmerende externe factoren zoals bouwpreizen en nadere onderzoeken die worden uitgevoerd.

Reactie college:

De start van de bouw en ook de fasering van de bouw is afhankelijk van diverse externe factoren. Naar de huidige inzichten is de fasering beoogd zoals aangegeven in onderstaande tekening. De huidige prognose gaat uit van start bouw in de 2^e helft van 2023. Zoals aangegeven is dit afhankelijk van meerdere factoren en daarom is deze planning en de fasering onder voorbehoud. Het bestemmingsplan regelt de fasering niet en kan dit ook niet regelen.

De benodigde onderzoeken voor het bestemmingsplan zijn verricht in het kader van de procedure. Als er voor eventueel aanvullende onderzoeken toegankelijkheid is vereist op gronden van omliggende eigenaren, worden deze eigenaren daarvan op de hoogte gesteld.

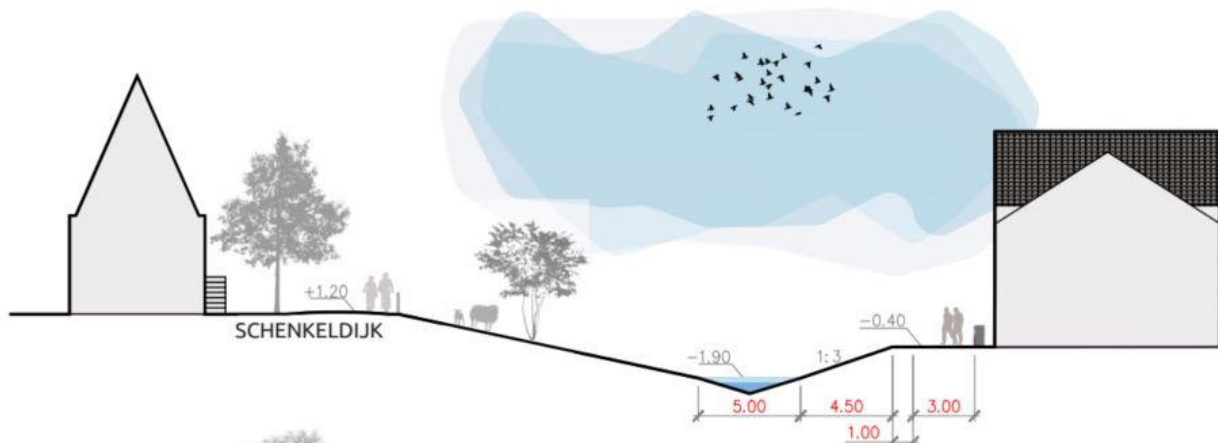


Water

- a. Graag verduidelijking over het begrip '5 meter insteek water'.
- b. Daarbij staat in artikel 5 dat onder bepaalde restricties bouwwerken mogen worden opgericht op de voor water aangewezen gronden. Hierover ook verduidelijking.
- c. Onder punt 4.3.2 beoogde ontwikkelingen is er sprake van het aanleggen van watergangen en mogelijk dempen van de watergang, terwijl er rond het gehele gebied één doorlopende waterstructuur zou komen. Graag verduidelijking over deze twee tegensprekende elementen en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

Reactie college:

- a. *Met de insteek van het water wordt bedoeld het punt waar het water begint. In onderstaand profiel, afkomstig uit het beeldkwaliteit plan, is weer gegeven hoe de breedte van 5 meter gezien moet worden.*



- b. Met dit artikel maken wij het realiseren van bijvoorbeeld beschoeiingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk. Overigens moeten watergangen (zo is bepaald in de regels van het bestemmingsplan) altijd vrij blijven van bouwwerken over een breedte van 5 meter.
- c. Indiener verwijst naar de opsomming van beoogde werkzaamheden in het plangebied waarvoor ecologisch onderzoek is uitgevoerd. Hier zijn alle mogelijke werkzaamheden opgesomd die aan de orde kunnen zijn bij de herinrichting van een nieuwe woonwijk met als doel om het ecologisch onderzoek zo volledig mogelijk in te steken. Het water in Land van Essche III zal doorlopend zijn. In het plan is het verbreden van de sloten opgenomen en op enkele punten wordt een sloot gegraven om een doorlopend watersysteem te krijgen.

Parkeernormen sociale huurwoningen

In het plan is er sprake van twee verschillende parkeernormen voor sociale huurwoningen, namelijk 0,7 en 1,6

Reactie college:

De in de toelichting van het bestemmingsplan genoemde norm van 0,7 komt uit de Provinciale Omgevingsverordening. Deze verordening hanteert voor sociale huurwoningen een maximale parkeernorm van 0,7. Als een gemeente eigen parkeernormen - die op de lokale situatie zijn afgestemd - vaststelde, is afwijking hiervan mogelijk. Onze gemeente stelde eigen parkeernormen vast. Deze parkeernorm is voor een sociale huurwoning 1,6. Om die reden is in paragraaf 4.1.2. van de toelichting uitgegaan van een norm van 1,6 per sociale huurwoning.

Conclusie:

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



Samenvatting en reactie op zienswijze van omwonenden 2

Schending privacy en uitzicht door geplande woningen

Bij één woning aan de noordzijde van het plangebied is geen rekening gehouden met de bestaande bouw. Voor deze woning is een groter type bebouwing geplaatst, in plaats van groene aders of bebouwing van kleinere schaal. Dit zal een inbreuk maken op de privacy van deze omwonenden en het doorzicht naar de polder belemmeren. Daarnaast is het wenselijk als er geen grote raampartijen richting de woning op de dijk gericht gaan worden.

Er moet ook een groenstrook gerealiseerd worden ter hoogte van deze woning. Een andere mogelijkheid is het gebruiken en verplaatsen van een deel van de ruimte aan de zuidzijde, zodat hier meer afstand tussen de woningen zal zijn.

Reactie college:

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Een recht op vrij uitzicht bestaat helaas niet.

Bij de ontwikkeling van het plan beoogden wij een zorgvuldige inpassing te bereiken. Tussen de nieuwe woonpercelen en de bestaande woonpercelen aan de Schenkeldijk ligt een sloot van 5 m en de hoofdgebouwen moeten tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens een afstand van respectievelijk 8 m en 4 m aanhouden. Deze afstanden zijn in een woonomgeving gebruikelijk. Met deze afstanden ontstaat in de nieuwe situatie naar onze mening een aanvaardbaar leef- en woonklimaat.

Schending privacy door vlonders

In het plan staat dat bewoners aan het water een vlonder mogen plaatsen met een maximale breedte van 40% van de kavel. Dit brengt de privacy van huidige omwonenden in gevaar, doordat deze vlonder te dicht bij andere achtertuinen in de buurt komt.

Reactie college:

Om de privacy van de omliggende bewoners beter te beschermen nemen wij in de regels van het bestemmingsplan specifieke regels op die het realiseren van vlonders uitsluit.

Waardevermindering woningen

Door de schending van de privacy en de belemmering van het zicht zal de waarde van woningen van omwonenden verminderen.

Reactie college:

Wat betreft de vrees voor waardevermindering van zijn eigendom wijzen wij indiener op de mogelijkheid een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen. De Wet ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid. Deze aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij de gemeente zijn ingediend. Óf er uiteindelijk sprake is van een waardevermindering, komt pas aan de orde in een planschadeprocedure.

Onrealistische dwarsdoorsnede

In het plan staat een dwarsdoorsnede van de aansluiting van het plangebied op de Schenkeldijk. Deze profielschets lijkt niet op schaal en de verhoudingen lijken niet te kloppen. Hierdoor lijkt de afstand tussen de twee woningen groter dan deze zal zijn volgens het plan.



Reactie college:

Wij delen de mening dat deze dwarsdoorsnede geen realistisch beeld is van de situatie vanuit het perceel van indiener. Deze doorsnede is een impressie vanuit een meer oostelijk gelegen situatie.

In het beeldkwaliteitsplan is de locatie op deze doorsnede weergegeven met een rode cirkel. De aansluitingen van de bestaande percelen op het plangebied vraagt nog nadere uitwerking en afstemming met de desbetreffende eigenaren.

Risico op verzakkingen

De aanliggende dijkwoningen kunnen door een combinatie van bouwactiviteiten, klimaatverandering en droogte gaan verzakken.

Reactie college:

De bouwwijze van de nieuwe woningen en de gevolgen van de uitvoering van de bouw voor de dijkwoningen regelt het bestemmingsplan niet. Dit is een uitvoeringsaspect. Voorafgaand aan de bouw zal over de bouwwijze en de te nemen maatregelen om schade te voorkomen contact met indiener worden opgenomen.

Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. Wij nemen een specifieke regeling op in het bestemmingsplan die het realiseren van vlonders uitsluit.*

Samenvatting en reactie op zienswijze van omwonenden 3

Aanleg sloot noordzijde plangebied

De geplande sloot komt dicht in de buurt van het perceel van omwonenden aan de noordzijde. Het perceel moet in deze staat intact blijven en de nieuwe sloot moet minimaal 50 centimeter van het bestaande hek gegraven worden.

Reactie college:

De aansluitingen van de bestaande percelen op het plangebied vraagt nog nadere uitwerking en afstemming met de desbetreffende eigenaren. In overleg zal aan de hand van de feitelijke situatie gezamenlijk naar oplossingen worden gezocht. Dit uitvoeringsaspect regelt het bestemmingsplan niet.

Slootonderhoud

Momenteel wordt de schoonmaak en het onderhoud van de sloot gedaan door Waterschap Hollandse Delta. Er wordt verwacht dat dit op dezelfde wijze blijft gebeuren en vanaf de kant van het plangebied wordt gedaan.

Reactie college:

Dat is inderdaad het geval.

Aanwezigheid klein vee en behoud buitengebied

Het aanliggende perceel van indiener is aangewezen als buitengebied in verband met het houden van klein vee. Deze functie moet behouden blijven. Daarnaast moeten de nieuwe bewoners van het plangebied geïnformeerd worden over de dieren om onverwachte overlast te voorkomen.



Reactie college:

Het hobbymatig van houden van dieren binnen een woonbestemming is en blijft in beginsel toegestaan. Omdat er sprake is van een woonbestemming ter plaatse van het perceel van indiener zal de ruimtelijke uitstraling moeten passen binnen de woonbestemming. Dat is nu zo en dat blijft zo. Het bestemmingsplan brengt hierin geen verandering. Het voorkomen van klachten over overlast kunnen wij niet regelen in een bestemmingsplan.

Hoogte aangrenzende woningen

De nokhoogte van de woningen die in de buurt van de woning van indiener staan is 11 meter. De bestaande woning heeft een nokhoogte van ongeveer 6 meter. Hierdoor ontstaat volgens indiener een onnatuurlijke verloop tussen nieuwe en bestaande bouw. Daarom moeten de woningen aan de randen van het plangebied laag blijven. Daarbij zullen de zonnepanelen van omwonenden door deze hoogte minder energie opleveren. Hiervoor moet een compensatie worden gegeven.

Reactie college:

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Bij de ontwikkeling van het plan is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken.

Tussen de nieuwe woonpercelen en de bestaande woonpercelen aan de Schenkeldijk ligt een sloot van 5 m. Ook moeten hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens een afstand van 8 meter aanhouden. Deze afstanden zijn in een woonomgeving gebruikelijk.

De maximaal toegestane goothoogte van de nieuwe woningen bedraagt 6 meter. Daarboven is uitsluitend een kap toegestaan tot een bouwhoogte van 11 meter. Dit zijn gebruikelijke hoogten voor nieuwbouwwoningen. Daarnaast sluiten deze hoogten aan bij de hoogte die wij in bestemmingsplannen toestaan voor de omgeving. Wij menen dat er hierdoor in de nieuwe situatie sprake is van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat.

Uit een verrichte zonnestudie, die u als bijlage bij deze nota aantreft, blijkt dat de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op het perceel van indiener zeer beperkt is. Eventuele schaduwwerking beslaat een klein gedeelte van het perceel van indiener en ontstaat later in middag (rond 16 uur). Om die reden verwachten wij niet dat er sprake is van significante vermindering van energieopbrengst van zonnepanelen op perceel van indiener. Compensatie is daarom naar onze mening niet aan de orde.

Waardevermindering woning

Door de belemmering van het uitzicht zal de waarde van woningen van omwonenden verminderen. Voor deze planschade moeten de bewoners een compensatie krijgen.

Reactie college:

Wat betreft de vrees voor waardevermindering van zijn eigendom wijzen wij indiener op de mogelijkheid een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen. De Wet ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid. Deze aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij de gemeente zijn ingediend. Óf er uiteindelijk sprake is van een waardevermindering, komt pas aan de orde in een planschadeprocedure.

Conclusie:

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



Samenvatting en reactie op zienswijze van omwonenden 4

Verlies aan uitzicht, privacy en waardevermindering woning

Door het wijzigen van het gebruik van de gronden tegenover de woning van een omwonende wordt het vrije uitzicht weggenomen en verdwijnt privacy. Dit leidt tot waardevermindering van deze woning.

Reactie college:

Bij de ontwikkeling van het plan is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Tussen de nieuwe woonpercelen en de bestaande woonpercelen in de wijk Land van Essche I ligt een sloot van 5 meter en de hoofdgebouwen dienen tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens een afstand van respectievelijk 8 meter en 4 meter aan te houden. Hierdoor ligt de nieuwe bebouwing niet direct aan de bestaande bebouwing. Deze afstanden tussen percelen zijn in een woonomgeving gebruikelijk. Naar onze mening is er daarom in de nieuwe situatie sprake van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat.

Wat betreft de vrees voor waardevermindering van zijn eigendom wijzen wij indiener op de mogelijkheid een aanvraag tegemoetkoming planschade in te dienen. De Wet ruimtelijke ordening biedt deze mogelijkheid. Deze aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan bij de gemeente zijn ingediend. Óf er uiteindelijk sprake is van een waardevermindering, komt pas aan de orde in een planschadeprocedure.

Onderhoud sloot

Wie wordt eigenaar van de sloot tussen het perceel en de nieuwbouw, wie gaat het onderhoud doen, voor wie zijn deze kosten en hoe het onderhoud wordt gedaan?

Daarnaast wordt het vervuilde overstort van de vuilwaterriolering momenteel naar de sloot gevoerd. Als het vuilwater van de nieuwe wijk ook naar deze sloot wordt afgevoerd, gaat dit voor problemen zorgen. Land van Essche III moet niet aangesloten worden op het zelfde rioolstelsel als dat van Land van Essche I.

Reactie college:

De eigenaar van de sloot is de gemeente. Het onderhoud en de kosten wijzigen niet.

De afvoer van regenwater en vuilwater vraagt nog nadere uitwerking. Dit is een uitwerkingsaspect dat niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Hoogte nieuwe woningen

Tegenover de huidige woning mag de bebouwing volgens het bestemmingsplan 11 meter hoog worden. Dat is 2 meter meer is dan de nokhoogte van de bestaande woning. Als het peil van begane grond vloer bij de nieuwbouw hoger wordt dan bij de bestaande bouw is de schaduwwerking enorm groot.

Reactie college:

Het peil is de gemiddelde hoogte van afgewerkte maaiveld zoals dat nu aanwezig is. De nieuwe woningen mogen een maximale goothoogte hebben van 6 meter (zoals dat ook in de aansluitende wijk Land van Essche I het geval is). Daarboven is alleen een kap met schuine daken tot inderdaad een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

Naar onze mening geen sprake van onaanvaardbare schaduwwerking op het perceel van indiener. Dit blijkt ook uit een verrichte zonnestudie. De ligging van een watergang tussen het perceel van indiener en de nieuwe percelen en de regels van het bestemmingsplan voorkomen dit. In de regels is namelijk bepaald dat



bij de nieuwe hoofdgebouwen een afstand van 8 meter tot de achterste perceelsgrens moet worden aangehouden.

De zonnestudie waarmee de schaduwwerking in beeld is gebracht vindt u in de bijlage bij deze nota.

Conclusie:

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

Samenvatting en reactie op zienswijze van 25 adressen in omgeving 5

Verkeersdrukke Schelpweg en Steenplaats

Momenteel hebben de Schelpweg en Steenplaats een hoge verkeersintensiteit, ondanks de maximum snelheid van 30 km/h. Naast het zware vrachtverkeer, zware motorverkeer en agrarisch verkeer worden de wegen ook gebruikt als sluiproute naar de Kiltunnel.

Het verkeersonderzoek is niet volledig; vervolg-bewegingen van het verkeer en de nieuwe bewoners en inschattingen over verkeersdrukke in de omgeving zijn niet meegenomen in het onderzoek. Dit zal leiden tot structurele filevorming, verminderde verkeersveiligheid, verkeerstrilling en schade aan huizen, geluidsoverlast, luchtvervuiling en daarmee schade aan de omgeving.

Daarom moet er een verbeterd onderzoek worden gedaan waarbij de lange-termijnverwachting van de verkeersdruk op de randweg en het toenemend gebruik van sluiproutes ten gevolge van het tolvrij maken van de Kiltunnel mee worden genomen. Daarnaast moeten er maatregelen worden getroffen die de verkeersdruk op deze wegen tegen gaat en sluipterkeer wordt voorkomen.

Reactie college:

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Randweg. In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht wat de verkeersgeneratie is van de nieuwe woningen en of deze goed en veilig afgewikkeld kan worden op de Randweg. Dat is het geval. De Randweg heeft voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie als gevolg van het Land van Essche III te verwerken. Er worden dan ook geen problemen verwacht op het gebied van doorstroming en verkeersafwikkeling op de Randweg als gevolg van de planontwikkeling.

Eventuele bestaande verkeersproblemen vallen niet uitsluitend onder de reikwijdte van dit plan. Wij zien daarom geen aanleiding om in het kader van dit plan eventuele al bestaande verkeersproblemen te onderzoeken en op te lossen.

Wel willen wij opmerken dat deelnemers van 'sluipverkeer' over het algemeen weggebruikers zijn, die bekend zijn met de verkeerssituatie in de omgeving. Om deze groep te beïnvloeden/te sturen zijn stringente maatregelen noodzakelijk. In eerste instantie willen wij onderzoeken of duidelijkere bebording bijdraagt aan vermindering hiervan.

Verder zijn ons geen plannen bekend over afschaffing van tolgeld voor de Kiltunnel de komende jaren. Dit geeft ons daarom geen aanleiding algemeen onderzoek naar de verkeersdruk uit te voeren.

Conclusie:

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



Samenvatting en reactie op zienswijze van omwonende 6

Aanwezigheid klein vee

Is bij het plan bij activiteiten die hinder kunnen veroorzaken rekening gehouden met klein vee op omliggende percelen. Daarnaast moet er volgens de VNG-normen uit 2009 tussen het perceel met klein vee en de dichtstbijzijnde geplande woning minimaal 30 meter bedragen.

Reactie college:

De genoemde VNG-richtlijnen hebben betrekken op bedrijfsmatige activiteiten. Klein vee dat bij woningen in de omgeving van het plangebied wordt gehouden is uitsluitend toegestaan als het hobbymatig gebruik betreft. Omdat er sprake is van een woonbestemming ter plaatse van het perceel van indiener zal de ruimtelijke uitstraling moeten passen binnen de woonbestemming. Dat is nu zo en dat blijft zo. Het bestemmingsplan brengt daarin geen verandering. Het voorkomen van klachten over overlast kunnen wij niet regelen in een bestemmingsplan.

Typering buitengebied

Het aanliggende perceel is in verband met het houden van klein vee aangewezen als buitengebied, wat behouden moet worden. Daarbij komt dat in het plan de omgeving wordt beschreven als 'rustige woonwijk', waar dit buitengebied niet onder valt gezien de typering.

Reactie college:

In de omgeving van indiener zijn geen verschillende functies aanwezig, maar is er sprake van met name woonfuncties. Vanwege de in hoofdzaak aanwezige woonfuncties, zeker na realisering van Land van Essche III, ligt het in de rede de omgeving te typeren als 'rustige woonwijk'.

Belemmering uitzicht en privacy door hoogteverschillen

Wat is de betekenis van het begrip 'rug-aan-rugwoning'.

De hoogte van woningen, die in de buurt staan van bestaande woningen, moet niet veel van de bestaande bebouwing afwijken. Dit zal een inbreuk hebben op de privacy en het uitzicht van de omwonenden.

Reactie college:

Rug-aan-rug woningen zijn woningen zonder achtertuin, die met de achterzijden aan elkaar zijn gebouwd. Bij de ontwikkeling van het plan is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Tussen de nieuwe woonpercelen en de bestaande woonpercelen aan de Schenkeldijk ligt een sloot van 5 meter. Aangrenzend aan deze sloot ligt ter hoogte van het perceel van indiener een groenbestemming. De bestemming 'Groen' laat geen hoofdgebouwen toe. Verder moet de afstand van hoofdgebouwen binnen de bestemming Woongebied tot de achterste perceelsgrens 8 meter bedragen. Hierdoor ligt de nieuwe bebouwing niet direct aan de bestaande bebouwing. Deze afstanden zijn in een woongebied gebruikelijk.

De maximaal toegestane goothoogte van de nieuwe woningen bedraagt 6 meter. Daarboven is uitsluitend een kap toegestaan tot een bouwhoogte van 11 meter. Om moderne woningen te kunnen realiseren vinden wij dit wenselijke hoogten, die niet afwijken van de gebruikelijk vastgelegde hoogten in geldende bestemmingsplannen voor de omgeving.



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

Conclusie:

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

Samenvatting en reactie op zienswijze van omwonenden 7

Bouwhoogte

De bestaande woningen aan de Vredenburg en Doornbos zijn ongeveer 7 meter hoog. Voor de nieuwe woningen wordt een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 11 meter aangehouden. Dit is een aanzienlijk ander beeld dan de bestaande bebouwing en is in tegenspraak met het beeldkwaliteitsplan waarin staat dat de nieuwe bebouwing aan moet sluiten op de maat en schaal van de omgeving. Dit geldt ook voor de gestapelde bebouwing die 15 meter hoog mag zijn, terwijl in de huidige situatie in de omgeving slechts 1 appartementengebouw aanwezig is bestaande uit 3 woonlagen.

Reactie college:

Bij de ontwikkeling van het plan is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Tussen de nieuwe woonpercelen en de bestaande woonpercelen in de wijk Land van Essche I ligt een sloot van 5 meter. Verder moet de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens 8 meter bedragen. Hierdoor ligt de nieuwe bebouwing niet direct aan de bestaande bebouwing. Deze afstanden zijn in een woongebied gebruikelijk.

De maximaal toegestane goothoogte van de nieuwe woningen bedraagt 6 meter. Daarboven is uitsluitend een kap toegestaan tot een bouwhoogte van 11 meter. Om moderne woningen te kunnen realiseren vinden wij dit wenselijke hoogten, die niet afwijken van de gebruikelijk vastgelegde hoogten in geldende bestemmingsplannen voor de omgeving.

Gestapelde bouw met een bouwhoogte van 15 meter maken wij ook mogelijk met dit bestemmingsplan.

Gestapelde bouw is echter niet mogelijk op de gronden in het plangebied die direct aan gronden van bestaande woningen grenzen. Wij zijn daarom van mening dat de maat en schaal passend is in de omgeving.

Privacy en woongenot

Door het realiseren van woningen die aanzienlijk hoger zijn dan de bestaande woningen ontstaat er inkijk in de woningen en tuinen. De afstand tussen de nieuwe woningen en de sloot bedraagt ongeveer 8 meter.

Reactie college:

Zie onze reactie onder het kopje 'bouwhoogte'. Wij zijn van mening dat er sprake is van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat, o.a. door voldoende afstand aan te houden tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen.

Vrij uitzicht

Er zal geen sprake meer zijn van vrij uitzicht over de weilanden. Nu de woningen ook nog veel hoger zijn dan de bestaande woningen.

Reactie college:

De consequentie van het realiseren van een nieuwe woonwijk is dat de bestaande bewoners inderdaad geen vrij uitzicht meer hebben over de weilanden. Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Een recht op vrij uitzicht bestaat helaas niet. Dit blijkt ook uit jurisprudentie.



Ook vanwege de grote behoefte aan nieuwe woningen, vinden wij het verlies aan vrij uitzicht een aanvaardbare consequentie.

Bij de ontwikkeling van het plan is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Op de toegestane hoogte van de nieuwe woningen gingen wij al in onder het kopje 'bouwhoogte'. Door de zorgvuldige inpassing is er in de nieuwe situatie naar onze mening sprake van een aanvaardbaar leef- en woonklimaat.

Vlonderterrassen

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat bewoners aan het water een vlonder mogen plaatsen met een maximale breedte van 40% van de kavel. Dit is niet vertaald in de planregels. Gevraagd wordt om rechtszekerheid en een maximale maatvoering in de regels, waarbij rekening gehouden met de belangen van omwonenden, zoals privacy.

Reactie college:

Om de privacy van de omliggende bewoners beter te beschermen nemen wij in de regels van het bestemmingsplan specifieke regels op die het realiseren van vlonders uitsluit.

Erfgrenzen

In het beeldkwaliteitsplan is bepaald dat de erfgronden aan openbaar gebied bestaan uit opgaande beplanting: aan de voorzijde maximaal 1,0 m en aan de zij- en achterzijde 2,0 m. In de planregels is echter niets opgenomen over groene erfafscheidingen. Indieners willen dat dit alsnog gebeurt.

Reactie college:

Erfafscheidingen kunnen –onder de voorwaarden voor wat betreft de hoogte - vergunningsvrij worden opgericht. Als erfafscheidingen voldoen aan de voorwaarden van vergunningsvrij bouwen, is toetsing aan het bestemmingsplan niet mogelijk. In de privaatrechtelijke overeenkomsten borgen we daarom via een kettingbeding de aspecten uit het beeldkwaliteitsplan o.a. het realiseren van groene erfafscheidingen. Daarnaast nemen wij in de regels van het bestemmingsplan op dat de woningen en de inrichting van het plangebied moeten voldoen aan de vereisten uit het beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand worden gehouden.

Conclusie:

*De zienswijze geeft **wel aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen. Wij nemen een specifieke regeling op in het bestemmingsplan die het realiseren van vlonders uitsluit en borgt dat woningen en de inrichting van het plangebied moeten voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand worden gehouden.*

3. Beantwoording van de overlegreacties

3.1 Samenvatting en reactie op overlegreactie van Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid ziet geen aanleiding om te reageren op dit plan, aangezien het geen relatie heeft met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem.

Conclusie:

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

3.2 Samenvatting en reactie op overlegreactie van de Provincie

De provincie is akkoord met de aanpassing van het aantal woningen, maar heeft nog enkele opmerkingen:



1. De provincie wijst op het ontbreken van een directe voetgangersverbinding aan de zuidoostzijde van het plangebied, maar ziet hier geen aanleiding in om een zienswijze in te dienen.

Reactie college:

Dit voorstel vraagt nader onderzoek, o.a. naar verkeerstechnische aanpassingen. De bestemmingsplanregels Woongebied en Groen maken een ontsluiting of voetpad mogelijk. Om die reden nemen wij dit punt niet specifiek mee in dit bestemmingsplan.

2. De provincie wijst erop dat het aantal minimale percentage sociale huurwoningen (art 6.10, lid 2 Omgevingsverordening) en de maximale parkeernorm voor sociale huurwoningen (art 6.10b, lid 2 Omgevingsverordening) is gewijzigd. Het percentage sociale huurwoningen wijzigt naar 20%. Het beoogde plan is daarmee conform de Omgevingsverordening. Het beoogde plan is echter niet conform de nieuwe parkeernorm.

Voor sociale huurwoningen wijzigt de parkeernorm naar maximaal 0,7 parkeerplaatsen per woning (dit is inclusief 0,2 parkeerplaatsen voor bezoek). Daarvan kan worden afgeweken als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld (art 6.10b, lid 2 Omgevingsverordening).

In het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een parkeernorm die gebaseerd is op een landelijke CROW-richtlijn. Deze parkeernorm is 1,6 excl. en 1,9 incl. bezoek. Het is niet mogelijk om af te wijken van de 0,7-norm, omdat de parkeernorm in het ontwerp bestemmingsplan niet is afgestemd op de lokale situatie.

De provincie verzoekt de parkeernorm op de lokale situatie af te stemmen (zie ook toelichting op de Omgevingsverordening incl. verwijzing naar een rekentool:

De ruimte voor parkeerplaatsen kan beter ingevuld worden door extra sociale huurwoningen of de verbetering van de ruimtelijke inpassing (bijvoorbeeld die directe voetgangersverbinding aan de zuidoostzijde van het plangebied).

De provincie verzoekt een parkeernorm die is gebaseerd op de lokale situatie in plaats van het CROW.

Reactie college:

De gemeente acht toepassing van de CROW parkeerkencijfers in de Strijense situatie passend en afgestemd op de lokale situatie. In de beleidsregel Parkeernormen van de gemeente is expliciet aangegeven dat aangesloten wordt bij de CROW-parkeerkencijfers en wel bij de gemiddelde waarden binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de CROW. Het autobezit in de Hoeksche Waard sluit aan bij het landelijk gemiddelde van kernen met een vergelijkbare stedelijkheidsgraad en rechtvaardigt dus toepassing van deze normen.

Conclusie:

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



3.3 Samenvatting en reactie op overlegreactie van de Veiligheidsregio Zuid-Holland

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft geen op- of aanmerkingen

Conclusie:

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

4. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Inleiding

Na het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, vanwege gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en omwonenden na de beeldvormende raad van 17 januari 2023 en recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn er ambtshalve punten waarvan het gewenst is dat die worden aangepast. Een opsomming van deze onderdelen is hierna opgenomen.

1. In de regels van het bestemmingsplan nemen wij op dat de woningen en de inrichting van het plangebied moeten voldoen aan de vereisten uit het beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand worden gehouden, zijnde pagina 20 tot en met 34, van het document Strijen-Land van Essche III, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.
2. In artikel 6.6 van de regels verwijzen wij naar het beeldkwaliteitsplan Land van Essche III. Aan dit artikel voegen we de hierna volgende schuingedrukte tekst toe "als de doelstelling van het beeldkwaliteitsplan, zijnde het document Strijen-Land van Essche III, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit ten aanzien van etc...".
3. Binnen de plangrenzen nemen wij het perceel kadastraal bekend sectie V nummer 250 (Schenkeldijk 48a) op. In het bestemmingsplan bestemmen wij het huidig gebruik van deze gronden, wonen (conserverend bestemmen).
4. In plaats van het mogelijk maken van 1 faunatoren binnen de bestemming Groen, maken wij het binnen de bestemmingen Groen en Woongebied verder mogelijk om (in plaats van 1 faunatoren) bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 4 meter te realiseren die nodig zijn als maatregel om onevenredige aantasting van beschermde diersoorten te voorkomen.
5. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens passen wij aan in 16 meter (in plaats van 8 meter) voor gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' (sba-1). Dit wijzigen wij in artikel 6.2.2 onder f. De tekst in dit artikel wijzigen wij in :
'de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' ten minste 16 meter en elders ten minste 8 m'. Zie hieronder A) voor de aangepaste tekst van artikel 6.
6. Op de verbeelding nemen wij een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' (sba-1) op ' ~~Zie hieronder A) voor een uitsnede van de aangepaste verbeelding.~~
7. Het afwijken van bouwregels waardoor de achtergevel van een hoofdgebouw op een afstand van minder dan 8 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gebouwd, sluiten wij uit ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1 (sba-1)'. De tekst in artikel 6.4 onder a wordt:
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2: het bepaalde in lid 6.2.2 onder f teneinde het mogelijk te maken dat de achtergevel van een hoofdgebouw op een afstand van minder dan 8 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt



gebouwd voor zover de stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naburige percelen. De afwijking is niet toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1'. Zie hieronder A) voor de aangepaste tekst artikel 6.

8. Aan artikel 6.1 voegen wij een lid (d) toe waarin wij vastleggen dat gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied- groen'(swg-g) uitsluitend zijn bedoeld voor watergangen en groen. Zie hieronder A) voor de aangepaste tekst artikel 6.
9. Op de verbeelding nemen wij een aanduiding 'specifieke vorm van woongebied- groen'(swg-g) op. ~~Zie uitsnede aangepaste verbeelding hieronder (A)~~
10. Aan artikel 13 onder a (parkeernormen) voegen wij toe dat **bevoegd gezag pas omgevingsvergunning kan verlenen** als voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de beleidsregel parkeernormering Hoeksche Waard d.d. 2 juli 2021. Zie aangepaste tekst hieronder B).
11. Aan paragraaf 2.1 van de toelichting, Besluit ruimtelijke ordening en ladder voor duurzame verstedelijking, voegen wij een motivering toe waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Zie hieronder voor aangepaste tekst van paragraaf 2.1. van de toelichting C).

5. Samenvatting wijzigingen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

1. Wij nemen een regeling op in het bestemmingsplan die het realiseren van vlonders uitsluit.
2. In de regels van het bestemmingsplan nemen wij op dat de woningen en de inrichting van het plangebied moeten voldoen aan de vereisten uit het beeldkwaliteitsplan en als zodanig in stand worden gehouden, zijnde pagina 20 tot en met 34, van het document Strijen-Land van Essche III, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels
3. In artikel 6.6 van de regels verwijzen wij naar het beeldkwaliteitsplan Land van Essche III. Aan dit artikel voegen we de hierna volgende schuingedrukte tekst toe "als de doelstelling van het beeldkwaliteitsplan, *zijnde het document Strijen-Land van Essche III, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit* ten aanzien van etc...".
4. Wij wijzigen de plangrenzen van het bestemmingsplan. Binnen het plangebied nemen wij het perceel kadastraal bekend sectie V nummer 250 (Schenkeldijk 48a) op. Wij bestemmen het huidige gebruik van dit perceel in het bestemmingsplan (conserverend bestemmen).
5. In plaats van het mogelijk maken van 1 faunatoren binnen de bestemming Groen, maken wij het binnen de bestemmingen Groen en Woongebied verder mogelijk om (in plaats van 1 faunatoren) bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 4 meter te realiseren die nodig zijn als maatregel om onevenredige aantasting van beschermde diersoorten te voorkomen.
6. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens passen wij aan in 16 meter (in plaats van 8 meter) voor gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' (sba-1). Dit wijzigen wij in artikel 6.2.2 onder f. De tekst in dit artikel wijzigen wij in : *'de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' ten minste 16 meter en elders ten minste 8 m'. Zie volledige tekst artikel 6 hieronder A)*
7. Op de verbeelding nemen wij een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' op '. ~~Zie uitsnede aangepaste verbeelding hieronder A)~~



8. Het afwijken van bouwregels waardoor de achtergevel van een hoofdgebouw op een afstand van minder dan 8 meter ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gebouwd, sluiten wij uit ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1 (sba-1)'. De tekst in artikel 6.4 onder a wordt:
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2: het bepaalde in lid 6.2.2 onder f teneinde het mogelijk te maken dat de achtergevel van een hoofdgebouw op een afstand van minder dan 8 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gebouwd voor zover de stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naburige percelen. De afwijking is niet toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1'. Zie hieronder A) voor aangepaste tekst artikel 6.4.
9. Aan artikel 6.1 voegen wij een lid (d) toe waarin wij vastleggen dat gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied- groen'(swg-g) uitsluitend zijn bedoeld voor watergangen en groen. Zie hieronder A)
10. Op de verbeelding nemen wij een aanduiding 'specifieke vorm van woongebied- groen'(swg-g) op. ~~Zie hieronder A)~~
11. Aan artikel 13 onder a (parkeernormen)voegen wij toe dat **bevoegd gezag pas omgevingsvergunning kan verlenen** als voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in de beleidsregel parkeernormering Hoeksche Waard d.d. 2 juli 2021. Zie hieronder B) voor aangepaste tekst artikel 13
12. Aan paragraaf 2.1 van de toelichting, Besluit ruimtelijke ordening en ladder voor duurzame verstedelijking, voegen wij een motivering toe waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien. Zie hieronder C) voor aangepaste tekst in paragraaf 2.1 van de toelichting.

Verwijzingen in hoofdstukken 4 en 5

Hieronder treft u de volledige tekst (met aanpassingen) aan van:

- A) artikel 6 (aangepaste tekst in rood) ~~en een uitsnede van de aangepaste verbeelding~~
- B) artikel 13 onder a (aangepaste tekst in rood)
- C) de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 2.1 van de toelichting (aanpassingen in groen)

A)

Regels:

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ontsluitingswegen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting' een ontsluiting voor hulpdiensten dient te worden gerealiseerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'groene wig': uitsluitend openbaar groen en water;
- d. **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied- groen': uitsluitend watergangen en groen.**
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, oplaadvoorzieningen, parkeervoorzieningen.



6.2.2 Hoofdgebouwen

- a. ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' zijn uitsluitend vrijstaande en twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen toegestaan;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld uitgesloten' zijn gestapelde woningen niet toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m respectievelijk 11 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen voor gestapelde woningen ten hoogste 15 m;
- d. de maximale goothoogte mag met ten hoogste 2 m worden overschreden door gevelopbouwen, met dien verstande dat de totale breedte van gevelopbouwen ten hoogste 40% van de breedte van de woning bedraagt;
- e. de diepte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelgrens bedraagt **ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' ten minste 16 meter en elders** ten minste 8 m;
- g. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient bij vrijstaande hoofdgebouwen ten minste 4 m te bedragen;
- h. bij aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de achtergevel ten hoogste 2,5 m naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2 onder f teneinde het mogelijk te maken dat de achtergevel van een hoofdgebouw op een afstand van minder dan 8 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt gebouwd voor zover de stedenbouwkundige situatie ter plaatse dat mogelijk maakt en met dien verstande dat dit niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naburige percelen. **De afwijking is niet toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1'.**
- b. het bepaalde in lid 6.2.3 onder a teneinde het mogelijk te maken dat de voorgevel van een aanbouw als aldaar bedoeld minder dan 2,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd dan wel op één lijn met genoemde voorgevel wordt gebouwd, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot aantasting van het straatbeeld;
- c. het bepaalde in lid 6.2.3 onder g teneinde de genoemde maat van 2,5 m te verruimen tot maximaal 3,5 m, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naburige percelen.



~~Uitsnede aangepaste verbeelding:~~ Vervallen en vervangen bij raadsbesluit 7 maart 2023

B)

Regels:

Artikel 13 Parkeernormen

- a. met betrekking tot het parkeren kan bevoegd gezag pas omgevingsvergunning verlenen als voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de beleidsregel parkeernormering Hoeksche Waard d.d. 2 juli 2021;

C)

Aanvulling ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 2.1 van de toelichting

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en ladder voor duurzame verstedelijking

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moet worden besteed aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat te worden gemotiveerd in de toelichting.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van maximaal 155 nieuwe woningen en betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het gebied wordt aan drie zijden omsloten door bestaande stedelijke functies en ligt binnen de rondweg. Het nieuwe woongebied is echter geen bestaand stedelijk gebied omdat uit jurisprudentie blijkt dat gebieden met een agrarische bestemming niet worden beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Daarom is gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Beschrijving behoefte

Uit de provinciale woningbehoefteraming WBR 2021 blijkt dat in de periode 2021-2030 in de Hoeksche Waard behoefte is aan 3.300 woningen. Bovendien is 10% van de totale regionale woningbehoefte nog niet regionaal toegedeeld.



Naar aanleiding van de woningbehoefteraming 2021 van de provincie heeft de gemeente de woningbehoefte per dorp doorgerekend, zowel kwalitatief als kwantitatief. De woningbehoefteraming ligt hoger dan het uitgevoerde woningmarktonderzoek in 2019, waarin werd uitgegaan van 3.210 woningen in de periode 2019-2030.

In de woningbouwprogrammering wordt nu uitgegaan van een behoefte aan 3.400 woningen in de gemeente in de periode 2022-2031. De lokale behoefte in Strijen is in deze periode 359 woningen. Uit het woningbouwbehoefteonderzoek blijkt dat er een vraag is naar diverse woningtypes in zowel het huur- als koopsegment. Het woningbouwprogramma van de voorgenomen ontwikkeling sluit hierop aan met de diversiteit in koop/huur en zowel gestapelde als grondgebonden woningen.

Waarom niet binnenstedelijk?

In de kern Strijen is in de periode 2022-2031 behoefte aan 359 woningen. Slechts een deel daarvan kan op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. In de woningbouwplanning zijn nu circa 14 binnenstedelijke inbreidings- en transformatielocaties aangewezen waar in totaal circa 70 woningen kunnen worden toegevoegd. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen naast enkele kleine uitbreidingen twee grotere woonlocaties in de planning op te nemen: Land van Essche fase 3 (155 woningen) en Sportlaan Westzijde (89 woningen). In totaal zijn nu locaties in beeld voor het toevoegen van 328 woningen. Er zal gelet op de grotere lokale woningbehoefte dus ruimte moeten worden gevonden voor extra woningen. Het ruimtebeslag voor de 155 woningen op de locatie Land van Essche is circa 6 ha. Hiervoor is op overige binnenstedelijke locaties geen plek. Dit is ook door de provincie geconstateerd en daarom zijn twee woningbouwlocaties opgenomen op kaart 19 en in bijlage X van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie december 2022): Sportlaan Westzijde en Land van Essche.



Bijlage:

1. Zonnestudie

LAND VAN ESSCHE III ZONNESTUDIE

