

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e Heinenoord'

Januari 2024

Wijzigingen aangebracht n.a.v. oordeelsvormende bijeenkomst d.d. 13 februari 2024



1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Oud-Heinenoordseweg 23d en 23 e Heinenoord' voorziet in de nieuwbouw van twee woningen op twee onbebouwde percelen 23d en 23e aan de Oud-Heinenoordseweg in Heinenoord.

Het ontwerp bestemmingsplan lag van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij 1 zienswijze. In deze Nota beantwoording zienswijzen geven wij een reactie op de ontvangen zienswijze. De zienswijze vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.

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

2. Beantwoording van de zienswijze

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze

1 Strijd met omgevingsvisie en ontbrekend omgevingsplan

In het buitengebied mag volgens de visie van de gemeente Hoeksche Waard alleen met grote uitzondering worden gebouwd. Dit ontwerpbestemmingsplan gaat hieraan voorbij, omdat dit een stukje open polderlandschap is. Een stuk open gebied, gezien vanuit de randweg en de zichtlijnen van de omwonenden. Er is geen gebiedsplan en geen visie, ook niet op de infrastructuur.

Reactie college

Op 17 december 2019 stelde de gemeenteraad de Omgevingsvisie Hoeksche Waard vast. In de Omgevingsvisie kozen wij ervoor om een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil, niet op wat niet mag ('ja mits', in plaats van 'nee tenzij'). Het gaat in de Omgevingsvisie om de koers, niet om een alomvattend beleid. Wij werken onderdelen uit in programma's en het omgevingsplan. Daarnaast nodigen wij partijen uit om met uitwerkingen te komen die bijdragen aan de gewenste koers. Deze Omgevingsvisie bevat geen bepaling waaruit volgt dat solitaire bebouwing in het landschap niet is toegestaan. Dit betekent niet dat wij altijd automatisch meewerken aan het realiseren van extra woningen. Wij maken daarin een ruimtelijke afweging.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het toevoegen van twee woningen aan de Oud-Heinenoordseweg in Heinenoord. De woningen worden gerealiseerd aansluitend aan lintbebouwing. Er is geen sprake van solitair gelegen woningen. De planlocaties liggen in bestaand stedelijk gebied. Naast het feit dat de woningen in het bebouwingslint van de Oud-Heinenoordseweg komen, is er ook bebouwing aan de overzijde van de weg aanwezig. Ook is de woonwijk Tienvoet ten westen van het plangebied in ontwikkeling. Hierdoor is sprake van een samenstel van bebouwing voor het wonen. Het realiseren van de woningen op deze locatie aansluitend aan lintbebouwing is daarom ruimtelijk inpasbaar.

Door de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woningen wordt een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is. Hierbij is onder andere rekening gehouden met de lange zichtlijnen "van dijk tot dijk". In het beeldkwaliteitsplan zijn doorzichten behouden. Wij leggen dit



beeldkwaliteitsplan vast als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat dit plan geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Om die reden vinden wij het toevoegen van twee woning in de lintbebouwing van de Oud-Heinenoordseweg ruimtelijk aanvaardbaar.

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling kijken wij naar het effect op de infrastructuur. We onderzoeken of de vorm, functie en het gebruik van de nabijgelegen wegen de extra verkeersbewegingen aan kunnen. De toename aan verkeersbewegingen die dit plan met zich meebrengt, kunnen de bestaande wegen opvangen.

Conclusie:

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

2 De bouwregels zijn in het bestemmingsplan niet vastgelegd.

Er zijn onvoldoende bouwregels opgenomen, zodat geen sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Reactie college

Het plangebied vormt nu nog onderdeel van het bestemmingsplan 'Heinenoord' (te vinden op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>, onder plannummer NL.IMRO.0585.SAB61305912-0002). In dat bestemmingsplan is voor het realiseren van woningen geen maximale inhoud opgenomen. De maximale bouwmogelijkheden voor woningen zijn vastgelegd via een op de verbeelding opgenomen bouwvlak en maximaal te realiseren goothoogten.

Het voorliggende bestemmingsplan volgt deze systematiek. Wij namen een bouwvlak op en een maximale goothoogte. Voor dit plan namen wij aanvullend ook een maximale bouwhoogte op. Ook bepaalden wij via een voorwaardelijke verplichting dat de te realiseren woningen moeten voldoen aan de beeldkwaliteit die is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Hierdoor is in voldoende mate de omvang, situering en verschijningsvorm van de woningen bindend vastgelegd.

Naar aanleiding van de zienswijze en in overleg met de initiatiefnemers passen wij de verbeelding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan aan. De bouwvlakken worden 190 m², waardoor ze in oppervlakte vergelijkbaar zijn met de andere bouwvlakken aan de Oud-Heinenoordseweg. De nieuwe bouwvlakken worden ook verwerkt in het beeldkwaliteitplan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om in de verbeelding van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan de bouwvlakken te verkleinen tot 190 m².

3 Tegenstrijdig met het beleid van de gemeente dat erop gericht is betaalbare woningen te bouwen voor de inwoners en wel in de dorpskern

De visie en het beleid van de gemeente is om betaalbare woningen te bouwen, de zogenaamde 30-40-30 regel. In veel woningbouwprojecten wordt niet voldaan aan de 30% betaalbare woningen bouwen. Er worden juist veel duurdere en villa achtige woningen gebouwd. Met dit plan zou er dus ook een compensatie moeten zijn van één woning in het onder segment en één in het middensegment. Dit alles wordt niet gecompenseerd en is dus ook tegen het eigen beleid. Een herziening op dit plan, door meerdere goedkope woningen op deze locatie te bouwen, zou hier tegemoet komen aan de eigen afspraken. Of



aantoonbaar een realisatie op een andere locatie zou een motivatie kunnen zijn dat alsnog voldaan wordt aan de afspraken met de gemeenteraad.

Reactie college

De verdeling van 30% goedkoop, 40% betaalbaar en 30% duur houden we niet aan bij een enkele woning en compensatie hoeft dan ook niet plaats te vinden. Wij legden vast dat deze verdeling aangehouden moet worden bij het bouwen van > 30 woningen. Het bouwen van meerdere (goedkopere) woningen zou bovendien leiden tot een groter ruimtebeslag in het plangebied dan nu het geval. Het karakter van het plangebied leent zich uitsluitend voor het realiseren van vrijstaande woningen. Dergelijke woningen vallen over het algemeen in het duurdere segment.

Een van de initiatiefnemers woont in Heinenoord en laat bij verhuizing een kleinere koopwoning achter. Dit draagt bij aan doorstroming op de woningmarkt.

Conclusie:

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

4 Er is geen sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan de dorpsrand is er niet. Het is volgens de visie juist een afname van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is er ook nergens een compensatie waar de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Daarmee wordt de verantwoordelijkheid van de gemeente voor een goede ruimtelijke ordening geweld aangedaan. Onder andere omdat lange zichtlijnen “van dijk tot dijk” worden opgeofferd.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1. **Aanvullend merken wij op dat de indiener doelt op een compensatie die geldt voor nieuwe woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, hierdoor is de bedoelde compensatie niet van toepassing.**

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

5 De motivering van het algemeen belang voor dergelijke villa's in het buitengebied ontbreekt

Er is niet gemotiveerd wat het algemeen belang is van dit plan. Het is alleen ten dienste van de initiatiefnemer en dus een individueel belang. Het is om die reden onduidelijk waarom de gemeente dit initiatief ondersteunt en geen plan voor dit gebied heeft ontwikkeld. Een goede ruimtelijke ordening heeft tot doel om binnen de dorpskernen te bouwen. De Omgevingsvisie geeft de koers aan om het open polderlandschap te behouden en daar waar mogelijk de dorpskernen met woningen uit te breiden. Dit plan voldoet hier niet aan.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1. Aanvullend merken wij over het algemeen belang op dat ook particuliere bouwplannen bijdragen aan onze woningbouwopgave. Bovendien laten de toekomstige bewoners andere woningen achter, waardoor doorstroming wordt bevorderd. De woningen dragen dan ook bij aan het algemeen belang. Dat wil niet zeggen dat wij om die reden aan ieder plan meewerken. Wij wegen per initiatief af of het bouwen van een woning passend is op een locatie. Wij zijn van



mening dat hieraan wordt voldaan. Zoals wij in de beantwoording bij punt 1 motiveren sluiten de woningen aan op de lintbebouwing en aanwezige en nog te realiseren bebouwing in de directe omgeving.

Conclusie:

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

6 In het kader van het gelijkheidsbeginsel mag iedereen op een stuk grasland binnen of buiten de rode contouren van de dorpskernen een woonhuis realiseren.

In het buitengebied zijn veel stukken grasland te vinden die door deze toestemming ook in aanmerking komen voor het omzetten naar een woonbestemming. Het plan bevat geen ruimtelijke compensatie wat recht doet aan het veranderen van de bestemming. Met het toepassen van het gelijkheidsbeginsel kan een ieder bij de bestuursrechter een omzetting naar een woonbestemming afdwingen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1. Wij wegen per initiatief af of het bouwen van een woning met eventuele landschappelijke inpassing op die locatie passend is. Het gelijkheidsbeginsel is slechts aan de orde als er sprake is van gevallen die feitelijk en rechtens gelijk zijn en ongelijk worden behandeld. Stukken grasland binnen of buiten de rode contour en de situaties waaronder wij een woning toestaan zijn in de meeste gevallen niet feitelijk en rechtens gelijk.

Conclusie:

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