

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Vrijstaande woning Schenkeldijk ong Strijen'



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrijstaande woning Schenkeldijk ong. Strijen' voorziet in de nieuwbouw van één woning met bijbehorend bouwwerk op een onbebouwd perceel aan de Schenkeldijk in Strijen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 26 januari 2023 tot en met 8 maart 2023 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij 5 zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen geven wij een reactie op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoorden wij. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen staan opgesomd in paragraaf 3 van deze nota van beantwoording,

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

Indieners van de zienswijzen

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Indiener 1	7 maart 2023	DOC-23690211
2.	Indiener 2	6 maart 2023	DOC-23690444
3.	Indiener 3	7 maart 2023	DOC-23689906
4.	Indiener 4	3 maart 2023	DOC-23688985
5.	Indiener 5	27 maart 2023 Pro forma 8 maart 2023	DOC-23699592 DOC-23690836



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

1. Bouwen aan de rand buiten de dorpsgrenzen is tegen de visie van de gemeente

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. In dit plan wordt dit gebied ingekaderd door hoge bebouwing, bomen en hagen zodat de zichtlijnen naar het open gebied worden gebroken. Het algemeen belang, vastgelegd in de visie om de openheid te koesteren, wordt hier geweld aangedaan.

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 één woning aan de Schenkeldijk in Strijen. De woning wordt gerealiseerd aansluitend aan lintbebouwing. Aan drie zijden van het perceel is sprake van bestaande woningen en bebouwing. Aan de overblijvende zijde is sprake van een randweg. De woning ligt daarom niet in open polderlandschap. Er is geen sprake van een solitair gelegen woning. Het perceel wordt niet meer voor het agrarisch bedrijf gebruikt. De randweg vormt een natuurlijke barrière tussen het stedelijk en het landelijk gebied. Het perceel vormt dan ook de afronding van het stedelijk naar het landelijk gebied. Het realiseren van een woning op deze locatie aansluitend aan lintbebouwing is daarom ruimtelijk inpasbaar.

Door de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woning wordt een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is. Wij leggen deze inpassing 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 één woning in de lintbebouwing van de Schenkeldijk ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat wij de motivatie waarom een woning op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is beter onderbouwen.

2. Alle bouwregels worden opgerekt zonder dat daar een reden voor is.

De bouwregels vastgelegd in dit bestemmingsplan worden opgerekt om maar groter te mogen bouwen dan dat de gemeenteraad standaard heeft vastgesteld. De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9,5 meter zijn terwijl deze gelimiteerd is tot een standaard van maximaal 7,0 meter. Een verhoging van de nokhoogte geeft een prominentere aanwezigheid van de woning en tast het open karakter nog meer aan.



Daarbij wordt ook de oppervlakte van de bijgebouwen van standaard 50 m² opgerekt naar ca. 90 m² en ook het bouwvolume van de woning wordt opgerekt van 775 m³ naar 875 m³. Bij recente uitspraken van de Raad van State is de gemeente op de vingers getikt dat dit niet toelaatbaar is. Dat de gemeente telkens weer aan zijn eigen regels voorbijgaat en tegen de uitspraak van de Raad van State ingaat, is een vorm van willekeur en overheid onwaardig. Meerdere malen hoor ik dat dit de wens is van de initiatiefnemer maar waar houdt het op met het maar oprekken van de regels, het heeft niets meer te maken met een betere ruimtelijke ordening maar meer met een gunfactor. Hierdoor kan er sprake zijn van belangenverstrengeling.

Reactie college

In het ontwerpbestemmingsplan was sprake van een maximaal toegestane inhoud van een woning van 875 m³. De oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen mocht 90 m² bedragen. Naar aanleiding van de zienswijzen en in overleg met de initiatiefnemer passen wij de regels van het bestemmingsplan aan. De inhoud van de woning mag maximaal 775 m³ bedragen. De oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 75 m². De inhoud van de woning sluit daarmee aan bij de woningen op percelen in het aansluitende lint, die ook een grotere inhoud mogen hebben. We verlagen de bouwhoogte van de woning van 9,5 naar 9,0 meter.

Daarnaast verkleinen we het bouwvlak in de lengte van 22 naar 15 meter. Op de verbeelding leggen we de voorgevelrooilijn vast. Deze ligt aan de westkant van het bouwvlak. Hiermee is duidelijk dat de bijbehorende bouwwerken gelegen zijn in het zijerf. We leggen in het bestemmingsplan vast dat bijbehorende bouwwerken niet gerealiseerd kunnen worden op gronden met de bestemming 'Tuin'. Hiermee waarborgen we de privacy van omwonenden.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- de maximale inhoudsmaat wordt in de regels beperkt tot 775 m³.
- de oppervlakte aan bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 75 m².
- in de regels en op de verbeelding nemen wij op dat er geen bijbehorende bouwwerken gerealiseerd kunnen worden op de gronden met de bestemming 'Tuin'.
- de lengte van het bouwvlak op de verbeelding passen wij aan van 22 naar 15 meter.
- wij nemen we een voorgevelrooilijn op de verbeelding op.
- de maximale bouwhoogte van de woning verlagen wij van 9,5 naar 9 meter.
- de goothoogte van aan- en bijgebouwen verlagen wij van 3,5 naar 3,0 meter.

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 meer dan 30 woningen. Het bouwen van meerdere (goedkopere) woningen zou bovendien leiden tot een groter ruimtebeslag in het plangebied dan nu het geval is en is niet passend op deze locatie.

Initiatiefnemer woont in Strijen 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. Zie ook hier de participatie met de omwonenden die alleen invloed hebben over de privacy, maar er is niets gezegd over de ruimtelijke kwaliteitsvermindering voor de omgeving. Er zijn vele mogelijkheden om dit gebied (perceel) juist aantrekkelijker te maken voor de omwonenden, anders dan met een woning. De gemeente heeft ook een taak naar de omwonenden voor een aantrekkelijke woonomgeving. En niet alleen maar overeenkomsten aangaan met initiatiefnemers/projectontwikkelaars voor een dergelijke bouw van villa's.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1. Als gevolg van de ingediende zienswijzen passen wij het plan op een aantal onderdelen aan, wat de ruimtelijke kwaliteit verder ten goede komt. Wanneer wij een initiatief ontvangen, moeten wij beoordelen of het initiatief past binnen een goede ruimtelijke ordening en of er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. Hieraan voldoet het plan.

Conclusie:

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

5. Er is geen algemeen belang voor een villa in het buitengebied

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. Het plan druist in tegen het rechtvaardigheidsgevoel van inwoners en is overheid onwaardig. Een goede ruimtelijke ordening heeft tot doel om binnen de dorpskernen te bouwen. In de dorpskern van Strijen is nog voldoende ruimte aanwezig voordat er buiten de dorpsranden ruimte wordt gegeven om 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. Er wordt achter het bouwlint van de bestaande lintstructuur van de Schenkeldijk gebouwd. Elders is aangegeven door een landschapsbureau dat dit niet passend is. Dat dit hier wel wordt toegestaan is tekenend voor een willekeur.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1. Indiener lijkt een beroep te doen op de ladder van duurzame verstedelijking, waarbij wij voorafgaand aan het bouwen buiten de dorpskern moeten



onderzoeken of er binnen het dorp ruimte voor het realiseren van woningen is. Deze laddertoets speelt alleen een rol bij het bouwen van meer dan 11 woningen en is hier niet aan de orde.

Op deze locatie is er inderdaad sprake van tweedelijsbebouwing. Afhankelijk van de locatie is dit op sommige locaties acceptabel. De woningen gelegen direct aan de Schenkeldijk liggen in de eerstelijs bebouwing. De situering van deze woning is zo opgezet dat deze inderdaad in de tweede lijn wordt gerealiseerd. Dat is op deze locatie acceptabel omdat de bestaande structuur wordt doorgezet. Ook ter hoogte van de Nieuwe Haven is er sprake van tweedelijsbebouwing.

Conclusie:

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

6. Het bouwen van een woning is niet duurzaam

De extra vervoersbewegingen zijn niet meegenomen. Het perceel onbebouwd laten draagt meer bij aan een beter milieu dan de woning wel mogelijk maken. Veel toezeggingen ten aanzien van de bouwelementen staan al in de bouwverordening en betekent geen extra positieve bijdrage. Er komt meer verhard oppervlakte dan direct afstroomt en niet wordt opgenomen. Afvalwater en regenwater dienen gescheiden te worden afgevoerd.

Reactie college

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

Het bouwplan is afgestemd met het waterschap Hollandse Delta. Het realiseren van de woning is voor het waterschap aanvaardbaar. Het hemelwater en het vuil water op deze locatie wordt gescheiden. Het hemelwater dat valt op de woning wordt direct afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater.

Daarnaast worden er maatregelen getroffen die een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Deze maatregelen reiken verder dan de wettelijke vereisten, zoals het realiseren van extra bomen en het aanbrengen van een nestkast. In de regels van het bestemmingsplan borgen wij dit via een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie:

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

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

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 wegen dit per initiatief af. Graag verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 5.

Conclusie:

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



2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

1. Het vrije uitzicht en het contact met het buitengebied wordt ontnomen door de komst van de woning.

Door de bouwhoogte van 9.5 meter en de situering van de woning wordt het vrije uitzicht ontnomen.

Reactie college

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan. Wij begrijpen dat het uitzicht voor indiener verandert. Wij moet in een dergelijk geval onderzoeken of het plan een dusdanig nadeel met zich meebrengt, dat er geen sprake meer is van een goed woon- of leefklimaat. Daarbij betrekken wij dat uit de rechtspraak volgt dat een recht op vrij uitzicht helaas niet bestaat. Bij de ontwikkeling van het plan beoogden wij een zorgvuldige inpassing te bereiken. Na overleg met de indiener is het plan aangepast en is het bouwvlak verplaatst richting de Randweg, waardoor indiener meer uitzicht heeft op het perceel en de omgeving dan bij het plan dat ter inzage lag. Daarnaast passen we de maximaal toegestane hoogte aan van de woning en de maximaal toegestane goothoogte van bijbehorende bouwwerken aan, welke een positief effect hebben op de privacy voor de omwonenden. Tussen het perceel van de initiatiefnemer en het perceel van indiener van de zienswijze ligt een havenkanaal van circa 15 meter. De afstand tot het hoofdgebouw bedraagt circa 24 meter. Deze afstanden zijn in een woonomgeving gebruikelijk. Deze opzet is ook in de aansluitende omgeving aanwezig. Met deze afstanden is in de nieuwe situatie voor indiener daarom geen sprake van een onaanvaardbaar leef- en woonklimaat.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Het realiseren van een aanlegsteiger is onwenselijk

In het bestemmingsplan staat dat de groene oeverstrook behouden blijft om de landelijkheid te waarborgen. Indiener gaat ervan uit dat er geen mogelijkheid is om een aanlegsteiger te creëren. Bij doorgang van het bouwplan is de wens om geen aanlegsteiger mogelijk te maken.

Reactie college

Het bestemmingsplan ziet niet toe op het onderdeel water. Bestaande rechten en plichten blijven behouden.

Conclusie:

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

3. Waardevermindering woning

Door de schending van de privacy en de belemmering van het zicht zal de waarde van woning van 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.

Conclusie:

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

4. De woning gespiegeld realiseren

Indiener ziet wel een mogelijkheid om de woning gespiegeld te realiseren. Een andere mogelijkheid om tot overeenstemming te komen is dat de gehele woning 20 meter verder richting de randweg gerealiseerd wordt.

Reactie college

Bij de keuze van de situering van de woning is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende woningen, maar niet ontkend wordt dat er voor enkele omwonenden bebouwing komt waar zij zicht op zullen hebben. Als gevolg van een gesprek met de initiatiefnemer, de indieners van de zienswijze en de gemeente passen wij het plan op een aantal onderdelen aan. Wij verwijzen hiervoor naar de beantwoording van punt 2 van indiener 1. Met deze voorgestelde aanpassingen is er nog steeds sprake van een ruimtelijke kwaliteit die gelijk blijft. De geplande woning wordt landschappelijk goed ingepast op het perceel en leidt tot een verbetering ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wij verkleinen het bouwvlak van 22 naar 15 meter en verplaatsen het bouwvlak richting de randweg, zie onderstaande afbeeldingen. Wij vervangen het schetsplan en het kavelpaspoort voor de inpassing die als bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen.



Nieuwe situatie



Oorspronkelijk plan



2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3

1. Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer geeft in het verslag van de omgevingsdialoog aan dat meerdere omwonenden de locatie een logische plek voor woningbouw vinden. Dit is niet in lijn met standpunt van indiener van de zienswijze en volgens hem ook van vele andere omwonenden.

Reactie college

Initiatiefnemer toonde het plan aan diverse omwonenden en heeft hier een verslag van gemaakt. Dat dit verslag niet overeenkomt met het standpunt van de indiener van de zienswijze betreuren wij. Dat dit standpunt niet goed in het verslag is opgenomen heeft echter geen gevolgen voor de beoordeling van het plan. Wij maakten een zorgvuldige afweging en beoordeelden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:

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

2. Hoogte van de bebouwing

In het bestemmingsplan staat dat de hoogte van de bebouwing aansluit bij de vrijstaande woningen in het aangrenzende gebied en daarmee zorgt voor een passende overgang tussen dorpskern en landelijk gebied. De direct omliggende woningen zijn echter niet zo hoog en een dergelijke hoogte past ook niet in op deze locatie.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie over de inpassing van een woning op dit perceel naar de beantwoording bij punt 2 van indiener 1.

Conclusie:

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

3. Overlast bouw

De bouw van de woning zal voor de omwonenden voor de nodige overlast zorgen. Er zal overlast ontstaan. Daarnaast maakt indiener zich zorgen over het heien voor de bouw van de woning. Dit zal zorgen voor trillingen en scheurvorming in de muren van deze woning.

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. Daarnaast wordt bij een aanvraag om omgevingsvergunning bekeken welke methodes gebruikt worden om hinder en schade van omwonenden te voorkomen.

Conclusie:

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

4. Positie woning

De woning is nu ten opzichte van het midden van het perceel meer naar Noord-Westelijke richting gepositioneerd. Indiener begrijpt niet waarom de woning niet meer naar Zuid-Oostelijke richting is gepositioneerd. Dit omdat directe omwonenden dan minder overlast van de woning hebben (privacy, zicht etc.). Waardoor een ieder dan zoveel mogelijk vrij uitzicht behoudt. Nu is het gedeelte, waar de minste omwonenden aan grenzen, ingetekend als boomgaard en tuin. Zij zien dit graag aangepast Het perceel biedt voldoende ruimte om vanaf de Schenkeldijk via eigen perceel een dergelijke woning te bereiken. Het is



indiener ook onbekend of er onderzocht is of het perceel van een andere zijde bereikbaar is zodat de situatie omgedraaid kan worden.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie over het realiseren van een woning op dit perceel naar de beantwoording bij punt 5 van indiener 2.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, e.e.a. conform de conclusie bij de beantwoording bij punt 5 van indiener 2.

5. Groene Oever

In het huidige plan worden de oevers aangeduid als “Groene Oever met Gras talud” (kavelpaspoort Schenkeldijk Strijen d.d. 15-09-2022). Wij gaan er dan ook vanuit dat de oevers gehandhaafd blijven en de huidige flora en fauna gewaarborgd blijft. Dit is een verlengde van de natuurlijke oever aan de andere zijde van de brug. Dit houdt in dat er in het plan geen toestemming wordt verleend voor een (gedeeltelijke) oeververharding t.b.v. het aanleggen van vaartuigen of beschoeiing e.d.

Reactie college

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee gewaarborgd wordt dat het plan voor de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand moet blijven. Het realiseren van oeververharding maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Zie voor onze reactie ook de beantwoording van punt 2 bij indiener 2.

Conclusie:

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

6. Waardevermindering

Indiener geeft aan dat één van de omwonenden navraag heeft gedaan bij diverse makelaars waaruit blijkt dat het wijzigen van het bestemmingsplan, met als gevolg het bouwen van een woning, directe invloed heeft. Hierbij geven zij allen aan dat de exacte invloed lastig te bepalen is, maar dat zij inschatten dat de waarde tussen de 75.000 tot 100.000 euro zal verminderen. Indiener vindt dat het woongeluk van de één geen financiële consequentie voor de ander moet hebben.

Reactie college

Wat betreft de vrees voor waardevermindering van zijn eigendom wijzen wij naar de beantwoording van punt 3 van indiener 2.

Conclusie:

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



2.4 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 4

1. Verlies van unieke positie

Het huis van indiener is uniek gelegen aan het eind van een doodlopende straat, met (niet langer blijvend) vrij uitzicht over het agrarisch land tot de randweg. De bouw van een woning zal dit voorgoed teniet doen. En blijvend vrij uitzicht is waardevol, grenzen aan stukken grond met bestemming tuin of landbouw geeft een optimaal landelijk gevoel, een voorname reden voor indiener om op de huidige locatie te gaan wonen.

Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie naar de beantwoording bij punt 1 van indiener 2. De afstand tussen het perceel van de initiatiefnemer en het perceel van indiener van de zienswijze is circa 23 meter. De afstand tot het hoofdgebouw bedraagt circa 28 meter. Deze afstanden zijn in een woonomgeving gebruikelijk. Met deze afstanden is in de nieuwe situatie voor indiener daarom geen sprake van een onaanvaardbaar leef- en woonklimaat.

Conclusie:

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

2. Omissie in milieu effecten

In de achterliggende stukken wordt onder andere vermeld dat er géén stikstofuitstoot zal zijn. Enerzijds lijkt dit onmogelijk, anderzijds wordt uitgegaan van enkelvoudige bewoning, terwijl in het voorgenomen besluit wordt gesproken over de mogelijkheid tot bewoning én bed-and-breakfast met maar liefst 8 kamers. 8 kamers B&B, kort verblijf leidt tot de nodige verkeersbeweging, van minimaal aankomst, vertrek, uitstapjes, enz. de 8 extra bewoners en hun verkeer zijn niet meegenomen in de calculaties.

Reactie college

In het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 4.1 (Wonen) onder sub b een Bed and Breakfast toegestaan voor maximaal twee kamers met een maximum van vijf bedden. Een Bed and Breakfast met acht kamers is niet mogelijk op grond van de regels van het bestemmingsplan. Uitstoot door stikstof door verkeersbewegingen is meegenomen in het stikstofonderzoek. Daaruit volgt dat er geen negatieve gevolgen voor stikstof op stikstofgevoelige natuurgebieden zijn. Het onderzoek is beoordeeld door OZHZ. Zij stemden in met de inhoud van het onderzoek.

Conclusie:

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

3. Waarde van de woning

De uniciteit van onze woning verdwijnt, het uitzicht verdwijnt. Dit heeft volgens indiener consequenties voor de waarde van de woning. Zij zullen dit nader onderzoeken en voorzien een planschadeclaim.

Reactie college

Wat betreft de vrees voor waardevermindering van zijn eigendom verwijzen wij naar de beantwoording van punt 3 van indiener 2.

Conclusie:

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

2.5 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 5



1. Vervallen landelijke sfeer

Het plan voorziet in het realiseren van een naar omvang buiten proportionele nieuwe villa in de achtertuin van indiener. Indiener krijgt direct zicht op die woning. De landelijke woonsfeer in de omgeving komt geheel te vervallen, dit mede ook door realisering van de wijk Land van Essche III. De gewenste woning past vanwege de ruimtelijke impact niet in de omgeving, de woning is te groot en heeft een andere bouwstijl dan de andere woningen in de omgeving. Het plan heeft alleen het doel om één vermogende een droomvilla te laten bouwen, de omgeving lijkt daardoor minder van belang.

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 het perceel van de initiatiefnemer en het perceel van indiener van de zienswijze ligt een water van ca 2,5 meter. De afstand van de erfgrans tot het hoofdgebouw bedraagt ca 15,0 meter. Deze afstanden zijn in een woonomgeving gebruikelijk. Met deze afstanden ontstaat in de nieuwe situatie naar onze mening een aanvaardbaar leef- en woonklimaat. Wij verwijzen voor onze reactie ook naar de beantwoording van punt 1 van indiener 1.

Daarnaast verwijzen we naar de beantwoording van punt 2 van indiener 1 waar we ingaan op de aanpassingen als gevolg van de ingediende zienswijzen. Hiermee wordt voldaan aan de wens van de omwonenden om het bouwvlak te verplaatsen en een kleinere woning te realiseren.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wij verwijzen voor de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan naar de beantwoording van punt 2 van indiener 1.

2. Het perceel mag niet worden bebouwd

De gemeente heeft eerder aangegeven dat er niet gebouwd mocht worden op de betrokken grond.

Reactie college

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan mag er inderdaad geen woning worden gerealiseerd. Wij ontvingen het verzoek voor de realisatie van een woning op dit perceel. Wij moeten initiatieven behandelen en beoordelen zoals deze zijn ingediend. Bovendien kan een plan op een andere plaats in Strijen bezwaren bij andere omwonenden geven. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Daar ziet dit bestemmingsplan op toe.

Conclusie

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

3. Groen gaat verloren

Er gaat een stuk karakteristiek landschap verloren, er zijn alternatieven waarbij het groen gewaarborgd blijft. Indiener van de zienswijze heeft zelf initiatieven gepresenteerd aan de gemeente, die allen door de gemeente zijn afgewezen.

Reactie college

Het landschapsplan (in bestemmingsplan genaamd schetsplan) dat initiatiefnemer liet opstellen, laat zien dat het plangebied grotendeels een groene uitstraling houdt, waarbij historisch aanwezige landschapselementen worden hersteld en zoveel mogelijk groen wordt behouden met oog voor biodiversiteit en klimaatadaptatie, bv door het aanplanten van extra bomen en het plaatsen van een nestkast. Wij beschikken niet over stukken waaruit blijkt dat er eerder formele verzoeken voor alternatieve plannen voor dit perceel zijn ingediend die wij afwezen. .



Zoals uit het schetsplan en het kavelpaspoort blijkt wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het plangebied. Met streekeigen en inheemse beplanting wordt het erf verankerd in het landschap. Zo worden o.a. parallel aan het water 'De Nieuwe haven' inheemse beplanting aangebracht zoals deze vroeger aanwezig was.

Er zijn geen alternatieve formele plannen bij de gemeente ter beoordeling ingediend.

Conclusie

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

4. In de omgeving wordt al voorzien in bouwtitels

Indiener meent dat de initiatiefnemer elders in Strijen zijn bouwplan kan uitvoeren.

Reactie college

Wij ontvingen het verzoek voor de realisatie van een woning op dit perceel. Wij moeten initiatieven behandelen en beoordelen zoals deze zijn ingediend. Bovendien kan een plan op een andere plaats in Strijen bezwaren bij andere omwonenden geven.

Conclusie

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

5. Bezonningsstudie ontbreekt

Indiener vreest een aantasting van het woon- en leefklimaat. Het plan kan schaduwwerking tot gevolg hebben op het perceel van indiener. Er ontbreekt een bezonningsstudie, waardoor de schaduweffecten niet te beoordelen zijn.

Reactie college

Een bezonningsstudie maakt inderdaad geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Initiatiefnemer liet deze wel opstellen. Deze voegen wij alsnog toe aan het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van schaduwwerking als gevolg van het bouwplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Vergunningvrij bouwen

Op het perceel kan ook nog vergunningsvrij worden gebouwd, ook achter de woning van de indiener van de zienswijze.

Reactie college

Het goedgekeurde plan voor de landschappelijke inpassing (genaamd schetsplan) maakt onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan. Het is uit landschappelijke overwegingen gewenst om het erf ten zuidoosten van de te bouwen woning vrij te houden van (vergunningsvrije) bebouwing. Om die reden wordt het bestemmingsplan (regels en verbeelding) aangevuld in die zin, dat op bedoeld gedeelte van het erf van het plangebied een aanduiding wordt opgenomen die aangeeft dat het uit landschappelijke overwegingen niet mogelijk is (vergunningsvrije) bebouwing op te richten op dit gedeelte van het plangebied.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding nemen we een aanduiding op die aangeeft dat het uit landschappelijke overwegingen niet mogelijk is (vergunningsvrije) bebouwing op te richten op dit gedeelte van het plangebied. Dit verwerken we ook in de regels.

7. Verlies aan privacy

Door realiseren van de woning met achtertuin is er sprake van een verlies aan privacy.



Reactie college

De nieuw te bouwen woning zal tot enige afname van privacy kunnen leiden, maar dit leidt niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. De woning staat in een dijklint waar ook andere woningen aanwezig zijn. Hierdoor is het realiseren van een woning op een dijk met meerdere woningen voorstelbaar.

Conclusie

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

8. Groen niet geborgd

Indiener geeft aan dat de aanleg van het groen, zoals opgenomen in het landschapsplan, niet geborgd is.

Reactie college

In het ontwerp bestemmingsplan namen wij bij de bestemming Wonen een voorwaardelijke verplichting op die toeziet op het uitvoeren van de inrichting van het erf conform het plan voor de landschappelijke inpassing (artikel 4.3). Met de voorwaardejke verplichting zoals deze nu is opgenomen is inderdaad niet voldoende gewaarborgd dat het plan voor de landschappelijke inpassing moet worden uitgevoerd en in stand moet worden gehouden. Wij passen deze regel aan en nemen ook bij de bestemming 'Tuin' een voorwaardelijke verplichting op.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Wij passen de tekst van de voorwaardelijke verplichting aan om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden en dat de omgevingsvergunning alleen verleend mag worden als aan deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan.

9. Bebouwing ligt niet voor de hand en tast vrij uitzicht aan

In het kader van de belangenafweging kan niet voorbij worden gegaan dat hier eerder geen woningbouw mogelijk was. Het plangebied heeft thans geen bouwvlak. Indiener had niet kunnen verwachten dat een dergelijke woning direct in hun achtertuin zouden komen te staan en ook het directe uitzicht in belangrijke mate zal wegnemen. Er is geen sprake van een logische bouwontwikkeling. Vanwege het ontbreken van een belangenafweging is het plan op dit punt eveneens onzorgvuldig voorbereid. Er is sprake van verlies van vrij uitzicht voor indiener, maar ook verlies van vrije zichtlijnen en doorzichten vanaf de Schenkeldijk en Schelpweg.

Reactie college

Het perceel heeft een agrarische bestemming. Gezien de ligging en oppervlakte van het perceel ligt het gebruik voor een agrarisch bedrijf niet voor de hand. Een woonbestemming is op een dijk met meerdere bestaande woningen voorstelbaar. Bij het beoordelen van het plan is rekening gehouden met de omliggende woningen voor wat betreft de situering van de woning en de goot- en nokhoogte. Als gevolg van de ingediende zienswijzen passen wij het plan aan waarmee we tegemoet komen aan de belangen van de omwonenden. Wij verwijzen voor onze reactie ook naar de beantwoording bij punt 1 van indiener 2.

Conclusie

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

10. Strijd met de provinciale Omgevingsverordening

Er wordt gebouwd in het landelijk gebied. De ruimtelijke kwaliteit moet op grond van de provinciale verordening ten minste gelijk blijven. Dat is hier niet het geval volgens indiener.



Reactie college

Wij verwijzen voor onze reactie over de ruimtelijke kwaliteit naar de beantwoording bij punt 1 van indiener 1. Het plan legden wij voor aan de provincie Zuid-Holland. Zij stemde in met het plan.

Conclusie

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

11. Tweede lint achter bebouwing niet gewenst

Indiener meent dat het bouwplan voor een woning op de bedachte plaats niet aanvaardbaar is, o.a. omdat er sprake is van tweede lijnsbebouwing.

Reactie college

De woningen gelegen direct aan de Schenkeldijk liggen in de eerstelijns bebouwing. De situering van deze woning is zo opgezet dat deze inderdaad in de tweede lijn wordt gerealiseerd. Dat is op deze locatie acceptabel, omdat de bestaande structuur wordt doorgezet. Ook ter hoogte van de Nieuwe Haven is er sprake van tweedelijnsbebouwing. Wij verwijzen voor onze reactie waarom deze woning ruimtelijk aanvaardbaar is ook naar de beantwoording bij punt 2 van indiener 1.

Conclusie

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

12. Omgevingsdialoog

Indiener herkent zich niet in hetgeen is vermeld in het onderdeel 'omgevingsdialoog'. Het bouwplan wordt nu pas inzichtelijk.

Reactie college

Initiatiefnemer toonde het plan aan diverse omwonenden en heeft hier een verslag van gemaakt.

Helaas kan indiener zich niet terugvinden in het verslag dat indiener bij ons indiende. Wij namen kennis van het verslag, maar dit geeft voor ons geen doorslaggevende betekenis voor het beoordelen van het initiatief. Wij toetsen het initiatief op goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat en oordeelden dat het daaraan voldoet. Dat is de reden dat wij willen meewerken aan het plan.

Conclusie

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

13. Ontsluiting

Indiener pleit voor het kiezen van een andere situering van de ontsluiting van het plangebied zodat hiermee een extra ontsluiting aan de Schenkeldijk wordt voorkomen. Ook zou dit voor indiener beter zijn en de mogelijkheid voor indiener om toegang te krijgen tot het water.

Reactie college

De situering van de ontsluiting is volgens de bestaande situatie, welke onderdeel vormt van het plangebied. Er ontstaat geen nieuwe verkeerssituatie. De plaats van de ontsluiting is een veilige en logische plaats. Hierbij moet worden bedacht dat het gaat om ongeveer acht extra verkeersbewegingen per etmaal. Er is in het kader van dit bestemmingsplan daarom geen noodzaak om vanuit verkeersveiligheid voor te schrijven dat er wijzigingen moet worden aangebracht in de ontsluiting van het plangebied.



Indiener heeft geen grond in eigendom waarmee het (boezem)water bereikt kan worden. Als indiener en initiatiefnemer onderling hier overeenstemming over kunnen bereiken, dan moeten ze dit onderling afstemmen. Dit vormt geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan.

14. Woonlaag met kap niet geborgd

Indiener meent, dat er hier meer gebouwd kan worden dan de voorgespiegelde woonlaag met kap.

Reactie college

In het bestemmingsplan is de maximale goothoogte van de woning bepaald op 3,5 meter en de maximale bouwhoogte wordt aangepast naar maximaal 9,0 meter. In het plan voor de landschappelijke inpassing is bepaald dat de woning één bouwlaag met kap moet hebben waarbij het dak een hellingshoek heeft van minimaal 40 en maximaal 55 graden. Hiermee borgen we de hoogten en de hellingshoek waaraan het bouwplan moet voldoen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de verplichting van een dak met een hellingshoek tussen de 50 en maximaal 55 graden wordt opgenomen in de regels. De bouwhoogte wordt verlaagd van 9,5 naar 9,0 meter.

15. Waterhuishouding onvoldoende

Het wateraspect krijgt naar de mening van indiener onvoldoende aandacht

Reactie college

Initiatiefnemer had vooroverleg met het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap geeft aan dat het te bebouwen perceel zich in 2 verschillende peilgebieden verbindt en tussen twee watergangen. In de uitwerking van het plan moet hier rekening mee gehouden worden zodat de bouw van de woning geen negatief effect heeft op het watersysteem. De watergangen hebben een Keurstrook van vijf meter vanaf de insteek. De nog te realiseren woning/bijgebouwen zullen zich niet in de Keurstrook bevinden. Ook gaf het Waterschap aan dat er rekening moet worden met de eisen van het waterschap, wat betreft bomen en planten langs watergangen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de reactie van het Waterschap Hollandse Delta wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

16. Bodem

Indiener geeft aan dat er sprake is van bodemverontreiniging.

Reactie college

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd op de hiervoor voorgeschreven wijze door een onafhankelijk deskundig bureau. Dat onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd en beoordeeld door de OZHZ. Uit advies van OZHZ blijkt dat dit onderzoek voldoet aan de gestelde eisen die gelden voor een bestemmingsplan.

Conclusie

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