



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Achterstraat 2 -4 Strijen



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Achterstraat 2 – 4 Strijen heeft van 4 april 2020 tot en met 15 mei 2020 ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. Tegelijkertijd heeft het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen.

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 overleg gepleegd met de diverse instanties, zoals Waterschap en diensten van provincie en rijk. Er zijn geen overlegreacties ontvangen.

Er is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen, zoals geregeld in de Awb. Daarmee is de zienswijze tijdig ingediend.

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



Samenvatting ontvangen zienswijzen en overlegreacties en gemeentelijk standpunt

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1	Indiener	15-05-2020	272594

Samenvatting zienswijze

Er is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze gaat eerst in op algemene punten. Vervolgens wordt ingegaan op diverse thema's. In deze Nota gaan wij eerst in op de algemene punten. Daarna volgt een reactie op de diverse thema's.

Algemene punten

Eerdere instemming gemeente Strijen niet kenbaar

Samenvatting

Eerdere instemming van de gemeente Strijen met het plan is niet kenbaar voor indiener. Tevens is een aanvraag om omgevingsvergunning gepubliceerd eind 2019, maar die is ook niet kenbaar.

Reactie college

De gemeente Strijen heeft eind 2018 in principe ingestemd met de nu aan de orde zijnde ontwikkeling. Het plan wordt nu pas concreet door dit ontwerpbestemmingsplan. Dit het moment waarop kennisgenomen kon worden van het initiatief en daarop te reageren.

Er is door initiatiefnemer in de omgeving van het plangebied huis-aan-huis een brief bezorgd voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Als bijlage bij die brief zijn tekeningen gevoegd om een impressie te krijgen van het bouwplan.

Eerder diende initiatiefnemer prematuur een aanvraag om omgevingsvergunning in. Deze is nadien ingetrokken door initiatiefnemer. Te zijner tijd moet een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning ingediend worden. Hiervan kan indiener te zijner tijd kennis nemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verhouding monument indiener

Samenvatting

De bouw van de 6 woningen heeft grote invloed op de integriteit en de stabiliteit van het monument van indiener.

Reactie college

Voordat er gebouwd gaat worden zal initiatiefnemer de bouwkundige kwaliteit van de monumentale woning van indiener laten opnemen. De wijze van uitvoering van de bouw moet zodanig geschieden, dat er door derden geen nadeel van wordt ondervonden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waardevermindering

Samenvatting

De waarde van de woning van indiener vermindert aanzienlijk door dit plan. Dit is niet meegewogen bij de ruimtelijke besluitvorming.



Reactie college

De beoordeling van de vraag of er sprake is van planschade staat los van de besluitvorming over het vaststellen van het bestemmingsplan. Het staat betrokkenen vrij om binnen een periode van 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om planschade bij de gemeente in te dienen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Eerdere instemming gemeente Strijen niet kenbaar

Samenvatting

Eerdere instemming van de gemeente Strijen met het plan is niet kenbaar voor indiener. Tevens is een aanvraag om omgevingsvergunning gepubliceerd eind 2019, maar die is ook niet kenbaar.

Reactie college

De gemeente Strijen heeft destijds in principe ingestemd met de nu aan de orde zijnde ontwikkeling. Het plan wordt nu pas concreet door dit ontwerpbestemmingsplan. Dit het moment waarop kennisgenomen kon worden van het initiatief en daarop te reageren.

Er is door initiatiefnemer in de omgeving van het plangebied huis-aan-huis een brief bezorgd voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Als bijlage bij die brief zijn tekeningen gevoegd om een impressie te krijgen van het bouwplan.

Eerder diende initiatiefnemer prematuur een aanvraag om omgevingsvergunning in. Deze is nadien ingetrokken door initiatiefnemer. Te zijner tijd moet een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning ingediend worden. Hiervan kan indiener te zijner tijd kennis nemen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke punten

1. Aantal verkeersbewegingen

Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan beschrijft hoeveel verkeersbewegingen de nieuwe woningen zullen genereren. Er is niet voldoende rekening gehouden met de regelmatige bevoorrading nabij aanwezige winkels in een straat met eenrichtingsverkeer, waarbij de straat geblokkeerd wordt door het laden en lossen en de gevolgen van de extra verkeersbewegingen hierdoor. Het belang van het kunnen gebruiken van de uitrit van de indiener van de zienswijze (hierna: indiener) is niet voldoende bij het plan betrokken.

Reactie college

Bij de woningen gaat het om een beperkt aantal verkeersbewegingen (7 per woning per etmaal, totaal 42 verkeersbewegingen). Een horecagelegenheid zoals voorheen aanwezig genereert ook tal van verkeersbewegingen. De auto's zullen niet allemaal langs de woning van de indiener van de zienswijze komen (éénrichtingsverkeer), ontsluiting via Achterstraat-Julianastraat ligt meer voor de hand. Als er problemen zijn met bevoorradersverkeer van de winkels, dan kan er aan dat aspect aandacht moeten worden besteed, maar dat staat los van dit bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitrit van indiener van de zienswijze door het bouwplan of door de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige planologische situatie wordt verstoord. De woningen komen niet voor de uitrit van indiener, de parkeerplaatsen ook niet.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2. Parkeernormen

Samenvatting

De parkeernorm die in het bestemmingsplan is opgenomen is statisch, er had een dynamische norm moeten worden opgenomen. Parkeernormen kunnen wijzigen. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt toegepast is te gering.

Reactie college

Artikel 7.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast en wel als volgt:

Parkeernormen

- a. *met betrekking tot het parkeren dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012);*
- b. *in afwijking van het bepaalde onder a dient, indien na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een actuelere versie van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is vastgesteld, de actuelere versie van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) aangehouden te worden.*

Bij de toepassing van de parkeernormen van de CROW houdt de gemeente Hoeksche Waard in beginsel het gemiddelde aan van de bandbreedte die deze normen heeft. Er is hier sprake van centrumgebied, weinig stedelijk. De hier aan de orde zijnde bandbreedte is tussen de 1,4 en 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dat is inclusief bezoekersparkeren. We hanteren als gemeente gemiddelde parkeercijfers, die liggen hoger dan het minimum, te weten 1,85 parkeerplaats per woning. Er worden bij dit plan 12 parkeerplaatsen gerealiseerd, derhalve 2 per woning. Dit is ruimer dan de gemiddelde norm waar wij als gemeente vanuit gaan.

Het uitgangspunt is dat een bouwplan geen negatieve uitwerking mag hebben op de parkeerdruk in de directe omgeving. In dit geval is dat niet zo, omdat voldaan wordt aan de door de gemeente vastgestelde hoeveelheid parkeerplaatsen die zijn berekend op basis van de Crow richtlijnen. Er is in deze omgeving geen aanleiding om te stellen dat van afwijkende cijfers uitgegaan moet worden. De parkeervraag en het parkeeraanbod voor dit plan zijn dan ook in evenwicht.

Indiener vreest dat het medegebruik van woningen voor beroepen of bedrijven aan huis tot parkeerproblemen zal leiden. In de regels is bepaald, dat medegebruik alleen is toegestaan ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Tevens is bepaald, dat de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. De vrees voor parkeer- c.q. verkeersoverlast wordt niet gedeeld met indiener.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

A. Erfafscheiding

Samenvatting

De erfafscheiding tussen het perceel van indiener en het plangebied staat op het perceel van indiener. Dit moet worden opgenomen in het bestemmingsplan.



Reactie college

Als de erfafscheiding op het perceel van indiener staat, dan valt deze niet binnen het plangebied. Er is geen ruimtelijk belang om de erfafscheiding te benoemen in het bestemmingsplan. Nu de erfafscheiding buiten het plangebied valt moeten de eigenaren hierover gezamenlijk afspraken maken. Privaatrechtelijke afspraken over eigendom en onderhoud worden niet opgenomen in een bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Onduidelijke rechtsonzekere planregels, uitgebreide afwijkmogelijkheden

Samenvatting

Indiener is van mening dat artikelen 4.2.1 (algemeen) en 4.2.2 (hoofdgebouwen) onvoldoende duidelijk zijn. Hierin wordt bepaald welk percentage van het perceel bebouwd mag worden. Indiener merkt op dat de definitie van 'perceel' ontbreekt. Hierdoor moet aangesloten worden bij het kadastrale perceel. Ter plaatse is sprake van 2 kadastrale percelen. Hierdoor zijn de genoemde planregels onzeker. Dit geldt ook voor de hoofdgebouwen. Er worden alleen regels gesteld voor de achtergevel van aaneengesloten woningen. Voor andere type woningen ontbreken regels.

Indiener geeft aan dat artikelen 4.1 (bestemmingsomschrijving), 6.1 (overschrijding bouwgrenzen) en 8.1 (bevoegdheid tot afwijken) aanzienlijke ontwikkelingen mogelijk maken, dan wel uitgebreide afwijkmogelijkheden bevatten. Hierdoor kunnen bij alle 6 woningen aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten ontwikkeld worden. De toelichting van het bestemmingsplan gaat niet in op de ruimtelijke uitstraling daarvan in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn er aanzienlijke mogelijkheden om af te wijken van maatvoeringen. Dit heeft invloed op de ruimtelijke uitstraling en het woon- en leefklimaat.

Reactie college

Wij namen de regels over uit het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen'. Hierdoor gelden voor de gehele dorpskern gelijke regels. Wij bekeken of de zienswijze aanleiding geeft om de regels aan te passen.

De bouwvlakken worden aangepast en vergroot waarbij dezelfde systematiek worden aangehouden als in het bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen'

Ten aanzien van artikel 4.2.2 merken wij op dat hierin is opgenomen dat de achtergevel van aangegebouwde hoofdgebouwen ten hoogste 2.50 meter naar achteren mag liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw. Deze bepaling zie toe op de bescherming van het woon- en leefklimaat van direct naastliggende percelen. Hiermee wordt voorkomen dat er lange blinde gevelmuren bebouwd kunnen worden. Bij andere type woningen is dit minder bezwaarlijk. De bescherming van andere percelen is reeds gewaarborgd door het opnemen van een bouwvlak waarbinnen dergelijke aanbouwen gerealiseerd moeten worden.

In artikel 4.1 is opgenomen dat de bestemming wonen gebruik mag worden voor het wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet zijnde detailhandel en horeca. Uit de begripsbepalingen blijkt dat het moet gaan om een activiteit waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hiermee borgen wij de ruimtelijke uitstraling.

In artikel 6.1 maken wij mogelijk dat het bouwvlak overschreden mag worden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken. De overschrijding mag slechts maximaal 1.50 meter bedragen. Daarnaast zijn andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen toegestaan, mits de overschrijding ten hoogste 1 meter bedraagt. Dergelijke onderschikte onderdelen hebben geen dusdanige gevolgen dat het woon- en leefklimaat van indiener hierdoor aangetast zal worden.

Artikel 8.1 geeft een mogelijkheid om af te wijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 15%. Daarnaast is het mogelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor het overschrijden van



bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, wanneer dit van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen ten hoogste 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 15% worden vergroot. Wij mogen geen gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid wanneer daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Wij kunnen dan ook alleen gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid, nadat wij beoordeeld hebben welke invloed en/of gevolgen de afwijking heeft voor aangrenzende percelen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwvlakken worden aangepast. Daarnaast

C. Ontbreken Mer-besluit

Samenvatting

Er is nog geen Mer-beroordelingsbesluit genomen over het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapportage op te stellen.

Reactie college

Dit was inderdaad nog niet gedaan, maar een zodanig besluit is inmiddels wel door burgemeester en wethouders genomen. Vanwege de beperkte omvang van het plan is het op voorhand voor een ieder duidelijk dat er hier geen Milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D. Stikstof en Natura 2000

Samenvatting

Er is onvoldoende onderbouwd dat er geen toename van stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden aan de orde zal zijn.

Reactie college

In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 12 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 7 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden.

Het is de vraag of er, gelet op deze grotere afstanden, een noodzaak is tot het instellen van individueel onderzoek naar de stikstofdepositie van het project aan de Achterstraat 2-4 in stikstofgevoelig Natura2000 gebied.

Op basis van ervaringen met stikstofberekeningen zijn er aannames te doen ten aanzien van de minimaal vereiste afstand van woningbouwprojecten tot stikstofgevoelig Natura2000 gebied.

Het project aan de Achterstraat 2-4 betreft de bouw van 6 aaneengebouwde woningen.

Bij projecten met 5 aaneengebouwde woningen blijkt een minimale afstand van 4.800 m vereist. Bij projecten tussen de 6 tot 10 aaneengebouwde woningen gaat het om minimaal 7.600 m.



Bij 6 woningen kan daarom worden uitgegaan van een minimale afstand van 5.350 m. Gezien de hier aanwezige afstanden mag er daarom van uit worden gegaan, dat er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in enig stikstofgevoelig Natura2000 gebied. De bijdrage aan stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura2000 gebieden kan derhalve op 0,00 mol/ha/jaar worden gesteld. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

E. Bodem en PFAS

Samenvatting

Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van PFAS.

Reactie college

PFAS onderzoek is nodig als het plan bestaat om gronden van het plangebied af te voeren en elders te deponeren. Dat is hier niet het geval. Voor de volledigheid wordt nog vermeld, dat er wel een PAK-verontreiniging aanwezig is, dit wordt nog nader onderzocht. Voordat er gebouwd wordt moet daar duidelijkheid over zijn. Voor het bestemmingsplan is de bodemsituatie in ieder geval goed in beeld, dat is ook zo beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

F. Financiële uitvoerbaarheid

Samenvatting

Het bestemmingsplan is financieel niet uitvoerbaar.

Reactie college

Uit jurisprudentie van uw Afdeling volgt dat een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van het plan, waaronder ook de financiële uitvoerbaarheid is begrepen, slechts kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel 10 jaar.

Het plan wordt door een particuliere initiatiefnemer gerealiseerd. Wij hebben geen aanleiding te veronderstellen dat het plan niet binnen een planperiode van 10 jaar uitgevoerd zal worden. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat het plan (inclusief de aanpassing van de openbare ruimte) geheel op kosten van initiatiefnemers binnen de planperiode wordt uitgevoerd. Het plan is dan ook economisch uitvoerbaar.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.