

Raadsbesluit

Aan: Raad
Van: College van burgemeester en wethouders
Zaaknummer: Z/21/123094
Documentnummer: DOC-23679009
Portefeuillehouder: wethouder Heij
Datum: 21 februari 2023

De raad van de gemeente Hoeksche Waard,

gelezen het voorstel van het college d.d. 21 februari 2023;

overwegende dat de gemeenteraad op 21 september 2021 het bestemmingsplan 'Sportlaan Westzijde' vaststelde;

dat er tegen het besluit van 21 september 2021 tot het vaststellen van het bestemmingsplan twee beroepschriften zijn ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling);

dat de Afdeling op 11 januari 2023 een uitspraak deed waarbij één beroepsschrift ongegrond werd verklaard en waarbij voor het beroepsschrift van Caravanpark Bonaventure B.V. een tussenuitspraak werd gedaan;

dat de Afdeling de gemeenteraad in de tussenuitspraak opdraagt om twee geconstateerde gebreken binnen een termijn van 16 weken na het verzenden van de uitspraak te herstellen;

dat het gewenst is om de twee gebreken in het besluit van 21 september 2021 conform de in het raadsvoorstel en bijbehorende memo aangegeven wijze te herstellen en een gewijzigd besluit te nemen;

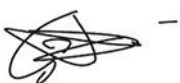
gelet op artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdelingen 8.2.2A en 8.2.7 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

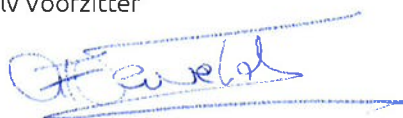
1. In te stemmen met het aanpassen van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Sportlaan Westzijde' conform de memo BP Sportlaan Westzijde in Strijen.
2. Het bestemmingsplan 'Sportlaan Westzijde' (NL.IMRO.1963.SprtlnwzStrijen20-VG02) gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hoeksche Waard gehouden op 28 maart 2023.

G. de Schipper-Tinga
Griffier



A. Vervelde-Tuk
Plv Voorzitter



Memo BP Sportlaan Westzijde in Strijen

Op 11 januari 2023 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) een tussenuitspraak over het bestemmingsplan 'Sportlaan Westzijde' in Strijen. Uit de uitspraak volgt dat de gemeente een herstelbesluit moet nemen. Hieronder leest u de punten die het betreft en het voorstel hoe deze te herstellen.

1. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt. De Afdeling is van mening dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt omdat het voorgaande plan alleen een agrarisch bedrijf binnen het plangebied mogelijk maakte. Daarnaast is het plangebied niet aan alle zijden omsloten door bestaand stedelijk gebied. Om die reden moet de gemeenteraad in de plantoelichting motiveren waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. In paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting staat alleen dat voor het realiseren de 89 woningen op andere plekken in Strijen geen ruimte is. Dit is verder in de plantoelichting niet onderbouwd. De raad moet in de plantoelichting alsnog duidelijk maken waarom de woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

Voorstel

Wij passen hiervoor paragraaf 3.1.2 van de toelichting aan, waarbij wij de oude tekst weghalen en een nieuwe tekst toevoegen. In deze nieuwe tekst motiveren wij dat de te realiseren 89 woningen niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Aanpassing

3.1.2 Artikel 3.1.6. van het Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De Ladder wordt geregeld in artikel 3.1.6 leden 2 – 4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van maximaal 89 nieuwe woningen en betreft daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Beschrijving behoefte

Uit het onderzoek (Woningmarktanalyse 2019, Companen 2020) blijkt dat er in Strijen 185 woningen moeten worden gebouwd voor diverse doelgroepen. De woningbehoefte wordt voorts in paragraaf 3.2 behandeld. De behoeftecijfers voor de Hoeksche Waard zijn nadien omhoog bijgesteld. In de nieuwste behoefteaming is de behoefte voor Strijen vastgesteld op 359 woningen.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Het gebied wordt aan drie zijden omsloten door bestaande stedelijke functies en ligt binnen de randweg. Het nieuwe woongebied kan echter niet als bestaand stedelijk gebied worden gezien, omdat het op dit moment nog een agrarische bestemming heeft. Uit jurisprudentie blijkt dat gebieden met een agrarische bestemming niet als bestaand stedelijk gebied worden beschouwd. Daarnaast is het plangebied niet aan alle zijden omsloten door bestaand stedelijk gebied. Daarom is gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Waarom niet binnenstedelijk?

Slechts een deel van de woningbehoefte in Strijen kan op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. In de woningbouwplanning zijn nu circa 14 binnenstedelijke inbreidings- en transformatielocaties aangewezen waar in totaal 73 woningen kunnen worden toegevoegd. Hieruit volgt dat er binnen stedelijk gebied sprake is van kleine locaties waarop een beperkt aantal woningen gebouwd kunnen worden. Dit betreffende de volgende locaties binnen bestaand stedelijk gebied:

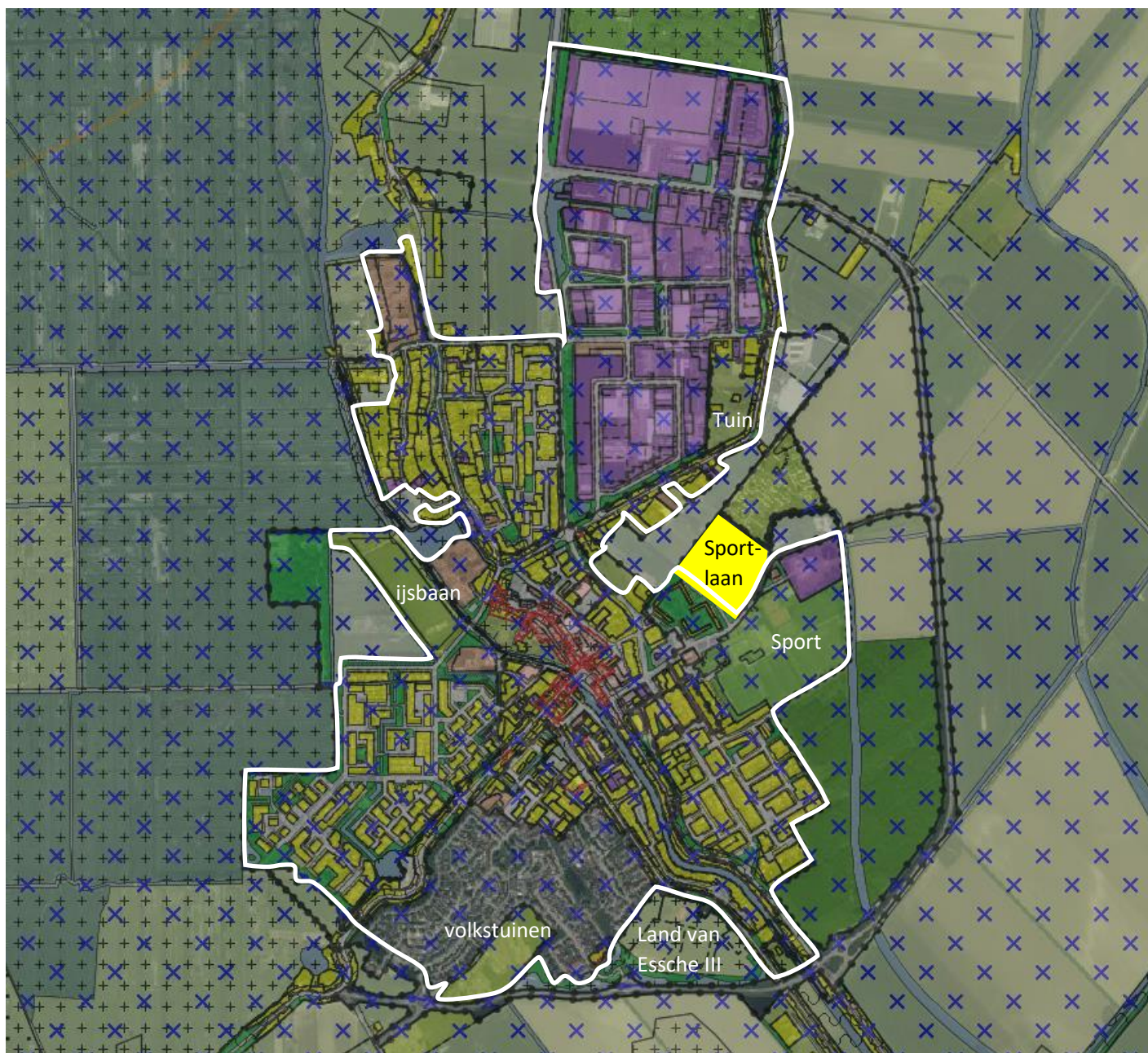
Harde plannen

Plan	Adres	Aantal woningen
Dam-fase 2	Schenkeldijk	4
Het Spui (voormalige basisschool)	Spui 36	13
De Wagenmaecker	Schenkeldijk	8
Oud Bonaventuredijk (Kruijthoff) – Léntrepot	Oud Bonaventuredijk 26	23
Achterstraat, herontwikkeling tramhuis	Achterstraat 2-4	6
Vml. Koetshuis (transformatie)	Hoekseweg 14	1
Mookhoek 5	Mookhoek 5	3

Zachte plannen

Plan	Adres	Aantal woningen
Kerkstraat 59 (transformatie)	Kerkstraat 59	1
Kerkstraat 67 (transformatie)	Kerkstraat 67 abc	2
Vml De Heul ijzerwaren en gereedschappen (transformatie)	Nieuwe Havenweg 1/Kerkstraat 62	3
Boompjesstraat 16 (transformatie vml restaurant)	Boompjesstraat 16-18	2
Strijensedijk 123b	Strijensedijk 123b	4
Waleweg	Waleweg 6a-8a	2
Strijensedijk 10 (transformatie schuur)	Strijensedijk 10	1

Uit onderstaande kaart en het Figuur Grote buitenstedelijke bouwlocaties blijkt dat alle overige binnenstedelijke ruimte binnen de kern Strijen in gebruik is voor stedelijke functies zoals wonen, bedrijventerrein en sport. Er zijn verder geen onbebouwde of vrijgekomen locaties beschikbaar met een oppervlakte van in totaal 3,3 ha om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de beoogde 89 woningen.



Figuur open ruimte binnen indicatieve grens bestaand stedelijk gebied volgens definitie Bro (ondergrond ruimtelijkeplannen.nl)

Omdat er binnenstedelijk slechts plek is voor 73 woningen op kleine inbreidings- en transformatielocaties, koos de gemeente ervoor om Sportlaan Westzijde met 89 woningen in de planning op te nemen. Hiermee is in totaal ruimte voor 162 woningen, een tekort van 23 woningen. Daarom is ook de uitbreidingslocatie Land van Essche fase III noodzakelijk, mede omdat de actuele woningbehoefte hoger ligt dan in 2020 is berekend.

Dat uitbreiding noodzakelijk is, is ook door de provincie geconstateerd en daarom zijn de woningbouwlocaties Sportlaan Westzijde en Land van Essche opgenomen op kaart 19 en in bijlage X van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerde versie januari 2023). De aangegeven blauwe stip ziet toe op het bedrijventerrein.



Figuur Grote buitenstedelijke bouwlocaties, woonlocaties in rood aangegeven (bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland).

Conclusie

De locatie Sportlaan is noodzakelijk voor het realiseren van 89 woningen, waarmee een bijdrage wordt geleverd in de totale woningbehoefte van de kern. Binnen Strijen is onvoldoende plek voor het realiseren van de woningbehoefte. Daarom heeft de gemeente gekozen voor een locatie aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Het rijksbeleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

2. Het bestemmingsplan maakt het juridisch mogelijk dat de te realiseren woningen direct naast het caravanpark tot op de grens van de bestemming 'Wonen' gebouwd kunnen worden. Deze bestemming loopt tot bijna de erfgrans door. Hierdoor kunnen de woningen op een afstand van ongeveer vijf meter van het caravanpark komen te staan. De Afdeling constateert dat dit niet de bedoeling van de raad is geweest. De bedoeling is geweest dat de woningen een tuin zullen krijgen en zo op een grotere afstand van de erfgrans met het caravanpark komen te liggen. Dit is ook zo opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De Afdeling draagt de gemeenteraad op om in het plan zeker te stellen dat de woningen op grotere afstand van het caravanpark komen te liggen.

Voorstel

Hiervoor passen wij de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan aan. Op de verbeelding nemen wij een strook op met de 'specifieke bouwaanduiding- hoofdgebouw uitgesloten'. Door het opnemen van de specifieke bouwaanduiding kunnen er binnen de aangegeven strook geen woningen gerealiseerd worden, waarmee wij waarborgen dat de woningen op een grotere afstand van de erfgrans met het caravanpark komen te liggen.

Binnen de aangegeven strook is de maatvoeringmaximum goot- en bouwhoogte 6/10 verwijderd. Deze hoogte is passend bij woningen. Nu er in de betreffende strook geen woningen gebouwd mogen worden, verwijderen wij deze hoogteaanduiding. Daarnaast is de gevellijn binnen de meest noordelijk gelegen strook 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw uitgesloten' verwijderd. De gevellijn geeft aan waar de gevel van de woningen moet liggen. Nu er in de strook geen woning gebouwd mag worden, is de gevellijn overbodig.

Tenslotte nemen we in artikel 6.2.1 van de regels van het bestemmingsplan een regel op waarin wij regelen dat hoofdgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw uitgesloten'. Door het toevoegen van deze regel vernummeren wij het artikel.

Aanpassing

De aanpassing van de verbeelding treft u bij deze memo aan.

De aanpassing van de artikel 6.2.1 van de regels van het bestemmingsplan luidt als volgt:

Was

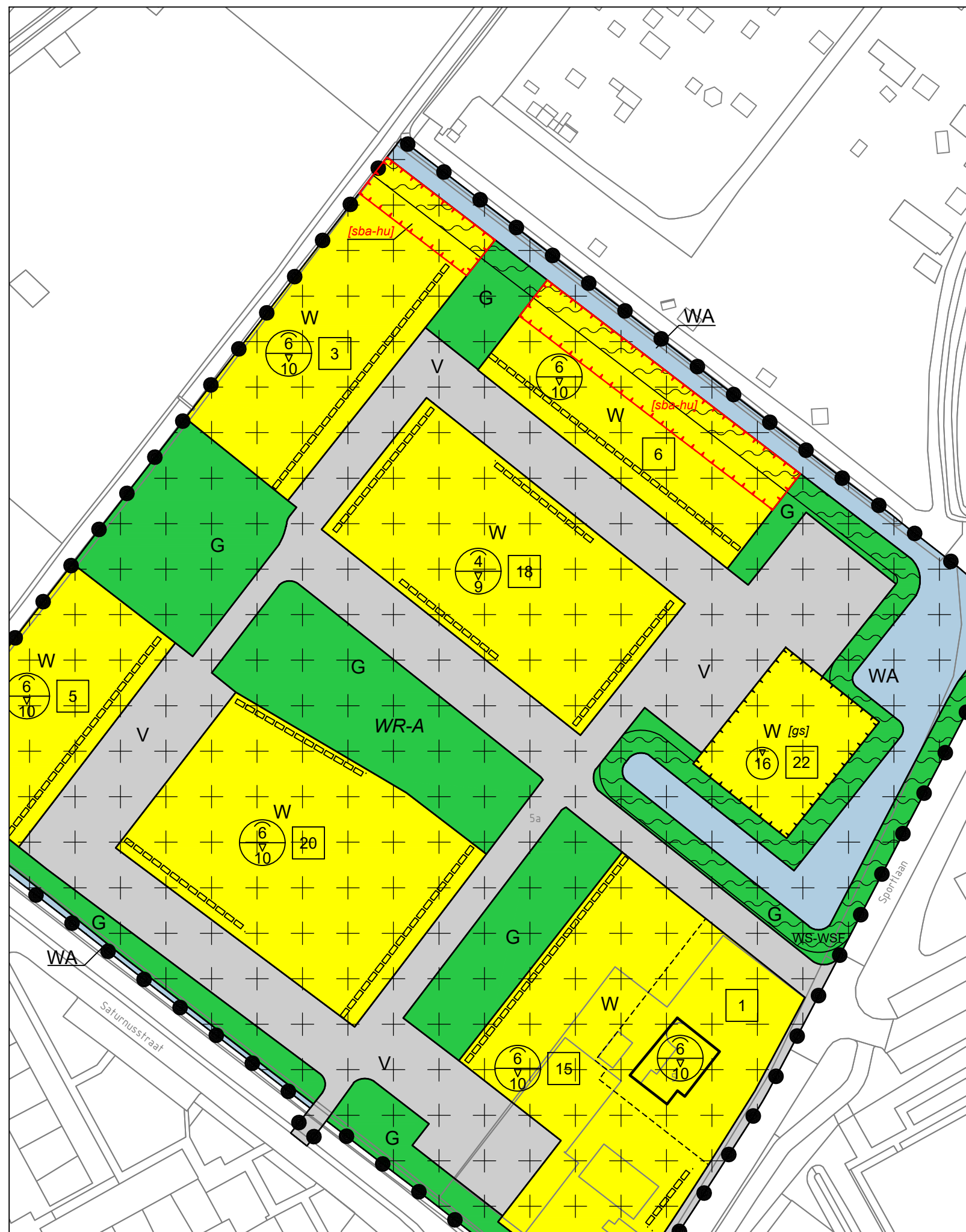
6.2.1 Hoofdgebouwen

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dan dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. binnen een bouwperceel mogen maximaal het aantal woningen zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van hoofdgebouwen evenwijdig aan en in of ten hoogste 0,6 m achter de naar de aanduiding 'gevellijn' gekeerde bouwgrens gebouwd te worden;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
 - 1. bedraagt bij vrijstaande woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 m; de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
 - 2. bedraagt bij twee-aan-één gebouwde woningen aan de zijde waar de hoofdgebouwen niet aaneen gebouwd zijn, ten minste 3 m;
 - 3. bedraagt bij aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, ten minste 1 m.
- g. indien sprake is van een kapconstructie dan mag de dakhelling niet meer bedragen dan 60°.

Vervangen door:

6.2.1 Hoofdgebouwen

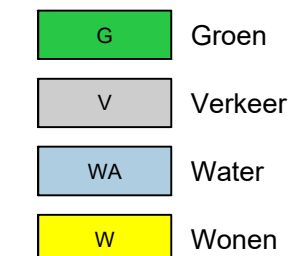
- a. indien een bouwvlak is aangegeven dan dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. binnen een bouwperceel mogen maximaal het aantal woningen zoals aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van hoofdgebouwen evenwijdig aan en in of ten hoogste 0,6 m achter de naar de aanduiding 'gevellijn' gekeerde bouwgrens gebouwd te worden;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
 - 1. bedraagt bij vrijstaande woningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 5 m; de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
 - 2. bedraagt bij twee-aan-één gebouwde woningen aan de zijde waar de hoofdgebouwen niet aaneen gebouwd zijn, ten minste 3 m;
 - 3. bedraagt bij aaneengebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn, ten minste 1 m.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw uitgesloten' zijn hoofdgebouwen niet toegestaan;
- h. indien sprake is van een kapconstructie dan mag de dakhelling niet meer bedragen dan 60°.



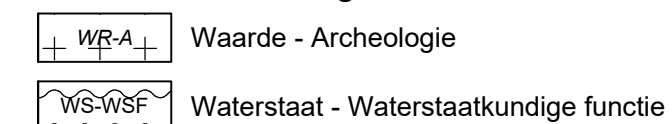
Plangebied



Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



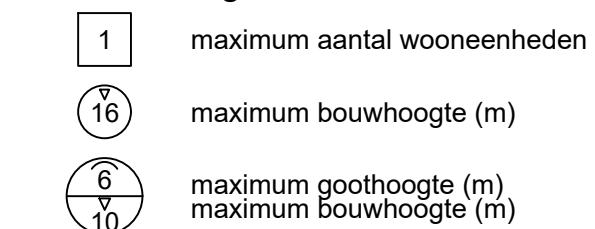
Bouwvlakken



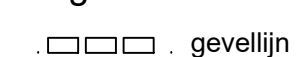
Bouwaanduidingen



Maatvoeringen



Figuren



GEMEENTE HOEKSCHE WAARD Sportlaan Westzijde

Figuur voorstel verbeelding nav uitspraak 202107145/1/R3

PROJECT 20230125
 FORMAAT A3
 SCHAAL 1:1000
 KAART 1/1
 GETEKEND -

Definitief
 Voorlopig
 Concept 08-02-2023

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
 www.rho.nl



Raadsbesluit

Van: Omgeving
Zaaknummer: Z.12881
Documentnummer: DOC-21394394
Portefeuillehouder: Piet van Leenen

De raad van de gemeente Hoeksche Waard,

gelezen het voorstel van het college d.d. 6 juli 2021;

overwegende dat het gewenst is om een bestemmingsplan vast te stellen om het initiatief voor het realiseren van 89 woningen en het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel Sportlaan nabij 5 in Strijen mogelijk te maken;

dat een ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken vanaf 13 maart 2021 tot en met 23 april 2021 zowel digitaal als analoog voor een ieder ter inzage lag voor het indienen van zienswijzen en overlegreacties;

dat gedurende de ter inzage termijn 2 zienswijzen en 1 overlegreactie zijn ingediend, welke **geen** aanleiding geven om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen;

dat het gewenst is om ambtshalve aanpassingen door te voeren in het ontwerp bestemmingsplan;

dat het gewenst is het beeld kwaliteitsplan voor welstandsonderdelen als vervangend welstandskader voor deze locatie vast te stellen;

dat het bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet, hetgeen betekent dat belanghebbenden hun beroepsgronden direct in hun beroepsschrift moeten vermelden, dat na afloop van de termijn geen beroepsgronden meer aangevuld kunnen worden en dat het instellen van pro forma beroep niet mogelijk is;

dat voor het initiatief een anterieure overeenkomst is gesloten waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd en waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is;

gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties, zoals opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen.
2. Het ontwerp bestemmingsplan 'Sportlaan Westzijde' (NL.IMRO.1963.SprtlnwzStrijen20-ON01), met in acht name van de Nota beantwoording zienswijzen, gewijzigd vast te stellen.



3. Het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de onderdelen (materiaalkeuze, kleur, erfafscheidingen en gevelgeleding) vast te stellen als vervangend welstandskader op de nota ruimtelijke kwaliteit Hoeksche Waard.
4. Te bepalen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet op het besluit van toepassing is.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hoeksche Waard gehouden op 21 september 2021.

G. de Schipper-Tinga
Griffier

A.P.J. van Hemmen
Voorzitter

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Sportlaan Westzijde' in Strijen

Juni 2021

1. Inleiding



Het ontwerpbestemmingsplan 'Sportlaan Westzijde' in Strijen lag vanaf 13 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 2 zienswijzen en 1 overlegreactie ontvangen. De zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan. De overlegreactie gaat in op de uitvoering. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen. Deze aanpassingen staan opgesomd in paragraaf 3 van deze nota van beantwoording.

Indieners van de zienswijzen en overlegreacties.

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

Indiener van de zienswijze

Nr.	Naam	Datum	Registratienummer
1	Stedin	11-3-2021	Z/21/089541
2.	Indiener 1	20-4-2021	Z/21/094332
3.	Indiener 2	26-4-2021	Z/21/095100



2. Beantwoording van de zienswijze

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van Stedin

Nutsbedrijf Stedin geeft aan geen op- of aanmerkingen op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan te hebben. Zij gaan er vanuit dat bij realisatie van het plan rekening wordt gehouden met de ligging van eventuele aanwezige kabels en leidingen in het genoemde perceel.

Reactie college:

Wij bedanken Stedin voor het beoordelen van het plan op de belangen van Stedin en de reactie. De reactie nemen wij voor kennisgeving aan. Uiteraard zal bij realisatie rekening worden gehouden met aan aanwezige kabels en leidingen.

Conclusie:

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

2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1.

2.2.1 Agrarische bestemming

De gronden hebben een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Hier wordt nu bebouwing gepland.

Reactie college:

Op dit moment hebben de gronden nog een agrarische bestemming. Met het bestemmingsplan Sportlaan Westzijde wordt die bestemming gewijzigd om de beoogde woningbouw mogelijk te maken.

2.2.2 Hoogbouw

Het geplande appartementengebouw wordt zo hoog dat de privacy van de gasten op de camping wordt ondermijnd. Dergelijke hoogbouw hoort volgens reclamant meer thuis in het centrum en niet aan de rand van het buitengebied. Het uitzicht vanaf de camping is niet zo fraai meer.

Reactie college:

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met omliggende gebieden en de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Bij dorpsuitbreidingen als deze is de verweving van landschap en woonomgeving een uitgangspunt. Dit vertaalde zich in een planopzet met een centrale groene ruimte vanaf de entree van het plangebied die het achterliggende polderlandschap met elkaar verbindt.

Verder is de landschappelijke overgang op de grenzen van het plangebied belangrijk. Aan de noordoost en noordwest zijde is bewust gekozen om vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen te plaatsen die met hun flinke tuinen voor een luchtige opzet zorgen die passend is bij het landelijk gebied. Met het verbreden van de watergang en het bij voorkeur zo natuurvriendelijk mogelijk vormgeven van de oevers, ontstaat een landschappelijke overgangszone die kwaliteit kent en de privacy van bestaande bewoners, nieuwe bewoners en recreanten borgt.



De keuze om gestapelde woningbouw in het plan op te nemen kent meerdere redenen. Allereerst is er in de Hoeksche Waard behoefte aan betaalbare woningen en meer aandacht voor starters en senioren. Appartementen voorzien hierin.

In de Hoeksche Waard passen we in beperkte mate gestapelde woningbouw toe aan de dorpsrand. In het plan is een appartementsgebouw opgenomen die kan bestaan uit maximaal 5 bouwlagen. Dit wijkt in bouwhoogte niet af van bestaande voorbeelden van gestapelde woningbouw aan de dorpsrand in de Hoeksche Waard. Vanuit ruimtelijk perspectief zorgt gestapelde woningbouw voor een accent op de entree van het gebied voor meer openbaar groen. De ruimte om appartementen komt ten goede aan de landschappelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan en de omgeving.

Rond het appartementsgebouw is ruimte gemaakt voor de landschappelijke inpassing. Een bomenrij zorgt voor de privacy van direct omwonenden en recreanten. Op 27 mei 2021 vond nog een gesprek plaats met reclamant, initiatiefnemer en de gemeentelijk projectleider. Hierbij is besproken om bij de uitwerking nader te onderzoeken of het mogelijk is bij de invulling van de keuze voor bomen zoveel mogelijk rekening te houden met het borgen van privacy.

Dat het uitzicht veranderd wordt niet ontkent. Er bestaat in Nederland echter geen garantie op vrij uitzicht. Wij zijn echter van mening dat de ontwikkeling zorgvuldig is vormgegeven en wordt ingepast in de bestaande omgeving.

2.2.3 Slootonderhoud

Het slootonderhoud langs de camping heeft altijd plaatsgevonden vanaf het terrein van het plangebied. De groenstrook langs de camping is te smal om hierin te voorzien. Een extra servicestrook aan de zijde van de toekomstige woningen is dan ook wenselijk.

Reactie college:

De betreffende watergang tussen het plangebied en het perceel van de reclamant wordt aan de zijde van het plangebied verbreed. Het beheer en onderhoud van de watergang gebeurt vanaf het water door de gemeente. De beschoeiingen van de toekomstige woonpercelen komen in eigendom van de toekomstige perceel eigenaren.

2.2.4 Risico op verzakkingen

De stacaravans en chalets staan afgestempeld op tegels. Bij heiwerkzaamheden bestaat het risico op verzakking. Hoe wil de gemeente dit voorkomen.

Reactie college:

De genoemde werkzaamheden zijn uitvoeringsaspecten die in het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde komen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kan de gemeente voorschriften verbinden om hinder van bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk te beperken. Bij het behandelen van de aanvraag om omgevingsvergunning is hierover meer informatie bekend. Het is op dit moment gebruikelijk dat wij aanvragen en verleende vergunningen publiceren in het Kompas en op www.officielebekendmakingen.nl. Door u aan te melden als lid ontvangt u momenteel automatisch bericht als er een aanvraag in uw buurt is ingediend of verleend. U kunt contact opnemen met het team Wabo vergunningen als de aanvraag is ingediend.



Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zorgt de aannemer voor een bouwkundige opname van de omliggende woningen, stacaravans en chalets. Mocht er zich schade voordoen als gevolg van de werkzaamheden, dan is de aannemer verantwoordelijk en aansprakelijk voor de geleden schade. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid die geen onderdeel uitmaakt van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

2.2.5 Rust, privacy en geluidsoverlast

Gasten van de camping zijn gesteld op hun rust en privacy. De nieuwe woningen zullen leiden tot (meer) geluidsoverlast.

Reactie college

Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan, waaronder de privacy. Bij de ontwikkeling van dit plan is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. Graag verwijzen wij voor de nadere toelichting over de inpassing naar 2.2.2.

Voor wat betreft het aspect geluid merken wij op dat een recreatiewoning qua gebruik gelijk kan worden gesteld aan een reguliere woning. Echter, formeel gezien is een recreatiewoning geen geluidgevoelig object. In de praktijk zijn beiden als gelijkwaardig te beschouwen. In een recreatiewoning of kampeermiddel (stacaravan of chalet) kan men voor langere tijd verblijven. Deze recreatiewoning is volgens vaste jurisprudentie in zekere mate beschermd maar minder dan een reguliere woning. Woningen zijn de meest geluidgevoelige objecten in de wetgeving van geluid. Omdat het in deze situatie beschouwd kan worden als afstand tussen woningen onderling is er geen afstand vereist. In de huidige situatie van het gebied is agrarisch. Een agrarische functie mag ook milieuhinder veroorzaken. Het is wel zo dat er een ander soort geluid hoorbaar is. Het geluid van bijvoorbeeld tractoren zal een andere beleving zijn dan geluid van een woonwijk. Deze omgeving wordt omringd door woon- en leefgeluiden zoals doorgaand verkeer, sportvelden en bedrijvigheid (installaties). In planologische zin is er voldoende ruimte tussen het toekomstig gebruik en de camping. Gelet hierop menen wij dat er in de nieuwe situatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gecreëerd.

2.2.6 Waardevermindering en inkomstenderving

Reclamant is van mening schade te ondervinden door waardevermindering en inkomstenderving ten gevolge van het bestemmingsplan.

Reactie college

Eventuele planschade ontstaat pas bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Op dat moment kan indiener een aanvraag tegemoetkoming planschade indienen. Op de website :

<https://www.gemeentehw.nl/direct-regelen/wonen-en-verkeer/planschade> vindt u meer informatie en een aanvraagformulier voor het indienen een verzoek tot tegemoetkoming van planschade.

Conclusie:

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



2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2.

2.3.1. Beleid over bouwen

Indiener stelt dat het beleid is om niet achter de dijk te bouwen en de groene doorkijkjes te handhaven. Indiener stelt te vraag waarom dit nu wordt losgelaten.

Reactie college:

Het realiseren van woningbouw op de locatie Sportlaan Westzijde staat al een geruim aantal jaren op de planning. In de structuurvisie “Compleet Strijen”, vastgesteld in 2012, is deze al opgenomen. Er is dan ook geen sprake van gewijzigd beleid.

2.3.2 Bouwen op agrarische grond en hoogbouw

Het uitzicht wordt minder fraai. De bebouwing is gepland op agrarische gronden. De hoogbouw is gepland tegen het buitengebied aan, dit past meer in het centrum of midden in geheel bebouwd gebied.

Reactie college:

Wij nodigden indiener 2 uit voor een gesprek. Indiener 2 sprak telefonisch met gemeentelijk projectleider. In het gesprek zijn het plan en de vragen toegelicht. Graag verwijzen wij u naar de eerdere reactie bij 2.2.1 en 2.2.2.

2.3.2 Rust en privacy

Reclamant geeft aan zeer gesteld te zijn op zijn rust en privacy, zoals dat hoort bij het landelijk gebied.

Reactie college:

Het gebied wordt aan meerdere zijden omsloten door bestaande stedelijke functies en ligt binnen de rondweg. Hoewel het op dit moment nog een agrarische bestemming heeft, kan het daarom als stedelijk gebied worden gezien. Elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kent effecten op de leefomgeving en de kwaliteit hiervan, waaronder de privacy. Bij de ontwikkeling van dit plan is beoogd een zorgvuldige inpassing te bereiken. De beoogde bebouwing komt op een behoorlijke afstand van de woning van reclamant. Rust en privacy blijven ook in de toekomstige situatie behouden.

2.3.3 Opname woning huidige staat

Reclamant verzoekt om voorafgaand aan de bouw een opname te doen van de woning in verband met heiwerkzaamheden. De woning van reclamant is 100 jaar oud en niet onderheid en daarmee gevoelig voor trillingen.

Reactie college:

Voor de uitvoering van de werkzaamheden zorgt de aannemer voor een bouwkundige opname van de omliggende woningen. Mocht er zich schade voordoen ten gevolge van de werkzaamheden, dan is de aannemer verantwoordelijk en aansprakelijk voor de geleden schade. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid die niet onderdeel uitmaakt van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

2.3.4 Waardevermindering

Reclamant is van mening dat het plan leidt tot waardevermindering van zijn eigendom. Hoe gaat dit gecompenseerd worden.

Reactie college:



Graag verwijzen wij naar de reactie bij 2.2.6.

Conclusie:

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

Overzicht wijzigingen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Inleiding

Er is aanleiding om het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Na het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn er ambtshalve nog enkele zaken waarvan het gewenst is dat die worden aangepast. Een opsomming van deze onderdelen is hierna opgenomen.

Regels

In de artikel 1 van de regels wordt een nieuwe definitie van woning opgenomen, luidende:

1.24 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden.

Het bestaande lid 1.24 Zijerf wordt vernummerd tot 1.25.

In artikel 6.2.1 onder e. wordt de maat 0,5m gewijzigd in 0,6m.

In artikel 7.3.1 onder a. wordt de maat van 50 cm gewijzigd in 30 cm.

In artikel 10.2 de letter b vervalt. De tekst van 10.2 a en b worden samengevoegd en het woord “danwel” wordt hierbij opgenomen.

Toelichting

Het mer-beoordelingsbesluit wordt geen apart besluitdocument, maar wordt rechtstreeks als onderdeel bij het bestemmingsplan opgenomen. De tekst in paragraaf 4.11.2 wordt hierop aangepast.

De aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

In paragraaf 4.10.2 Archeologie wordt de tekst onder het kopje ‘aanbevelingen’ aangepast:

Er wordt opgenomen dat het gaat om een uiteindelijke beslissing en niet om een aanbeveling. De beslissing is dat er vervolgonderzoek moet plaatsvinden in het gehele plangebied vanaf 30 cm onder het maaiveld.

Waarbij het onderstaande verplicht is:

Inventariserend booronderzoek dient uitgevoerd te worden met minimaal 10 boringen per ha. Dit eisen we om de relatie tussen de haven en het aanliggende gebied in kaart te brengen. Zo is te zien dat er een jaagpad is geweest, dit komt uit het bureauonderzoek onvoldoende in beeld.

Voor het onderzoek dienen ter hoogte van de voormalige haven 3 profielputten van 1x1 gezet te worden Dit eisen we om zo de havenzone goed in beeld te krijgen.

Beeldkwaliteitsplan



Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast aan de hand van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan welke ter inzage lag. Dit betekent dat bij de kop “Duurzaam bouwen” wordt aangevuld dat de woningen gasloos worden en de sociale woningen zelfs nul op de meter.