



**Bestemmingsplan
Hofdijklaan 73-75, Oud Ade**

Nota van beantwoording zienswijzen

september 2021

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hofdijklaan 73-75, Oud Ade' heeft van 1 juli t/m 11 augustus 2021 ter inzage gelegen.

In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze is hieronder samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft geleid tot een wijziging van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de veiligheidsregio Hollands Midden en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1		
1.	<p>Reclamant stelt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan kenbaar gemaakt wordt dat er sprake is van een toevoeging van een groenstrook aan de bestemming Wonen, zonder dubbelbestemming. Reclamant stelt dat het de bedoeling is dat die strook groen blijft en uiteindelijk als tuin kan worden gebruikt/ingericht. Dat zou ook in het belang van de naastgelegen woning op nr. 69 zijn. Reclamant stelt dat ten onrechte niet de bestemming Groen of Tuin. Tevens zou er een dubbelbestemming 'landschapswaarden' toegevoegd moeten worden op deze strook met het oog op de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden en zichtlijnen. Hierbij verwijst reclamant ook naar provinciaal beleid. Reclamant stelt dat, aangezien de verbeelding en niet de toelichting leidend is, er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onvoldoende gewaarborgd is dat de strook groen blijft (al dan niet met de invulling van tuin), niet bebouwd kan worden en aansluiting houdt met de kwaliteit, landschapswaarden en een kwaliteitsverbetering van het Ghoybos.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan staat nergens dat het <i>"de bedoeling is"</i> dat de strook die bij de woning gevoegd wordt <i>"groen blijft"</i>. Er valt juist te lezen dat er onder andere een <i>"uitbreiding van de woonbestemming"</i> voorzien is en dat de betreffende strook zal fungeren <i>"als tuin bij de woning"</i>.</p> <p>De percelen in het buitengebied met een woonbestemming hebben, op een enkele uitzondering na, eigenlijk altijd volledig de bestemming Wonen met bouwvlak. Anders dan bij bestemmingsplannen van de dorpen worden tuinen over het algemeen niet apart bestemd. Het feit dat de toe te voegen strook in dit plan buiten het bouwvlak wordt gehouden betreft dus eigenlijk al een uitzondering op de systematiek die doorgaans wordt gehanteerd in bestemmingsplannen voor het buitengebied. In de regels van het bestemmingsplan staat dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Dat betekent dat er in deze strook (zonder bouwvlak) hooguit vergunningvrij en in het achtererfgebied (1 meter achter de voorgevellijn) gebouwd kan worden. Echter, de woning op nummer 73 lijkt reeds de maximale bouwmogelijkheden te hebben bereikt. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachting dat er op deze strook (en in het zicht van nummer 69) gebouwd zal gaan/kunnen worden.</p> <p>Daarnaast wordt er een verwijzing gemaakt naar provinciaal beleid. Paragraaf 3.2 van de toelichting gaat hier op in. In deze paragraaf wordt uitgebreid beargumenteerd waarom er met deze bestemmingsplanwijziging voldaan wordt aan de kaders vanuit provinciaal beleid. Met de beoogde inrichting is er geen sprake van aantasting van de groene buffer. In paragraaf 3.2 staat ook juist dat <i>"een deel van de uitbreidingszone wordt ingericht als groenstrook"</i>, en dus niet de gehele uitbreidingszone (inclusief het gedeelte woonbestemming). Daarnaast heeft er, mede naar</p>

		<p>aanleiding van een officiële vooroverlegreactie (medio juni 2018), intensieve afstemming plaatsgevonden met de provincie Zuid-Holland. Dit heeft geleid tot een formeel akkoord vanuit de provincie op 12 november 2018 betreffende het ruimtelijke spoor. Ten slotte wordt nog opgemerkt dat door de aanwezige sloot daadwerkelijk als Water te bestemmen in dit bestemmingsplan, de bestaande zichtlijn juist behouden/gewaarborgd wordt.</p> <p>In de toelichting valt wel te lezen dat vanwege de ruimtelijke kwaliteit en het feit dat met de uitbreiding van de woon- en bedrijfsbestemming deze functies iets dichterbij de omliggende functies komen te liggen (o.a. de woning op Hofdijklaan 69), de locatie landschappelijk ingepast zal worden met een groenstrook. Vervolgens wordt er verwezen naar afbeelding 2.4 uit de toelichting (de inrichtingstekening van de landschappelijke inpassing). Hierop is duidelijk te zien dat de groenstrook niet wordt voorzien op het gedeelte dat bij de woonbestemming wordt getrokken, maar begrepen kan worden dat de tekst wellicht voor verwarring kan zorgen. Dit deel van paragraaf 2.2 wordt iets anders geformuleerd.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
2.	<p>Reclamant stelt dat er aan de Hofdijklaan veel ontwikkelingen zijn geprojecteerd via postzegelbestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Door die opsplitsing zou al gauw een te gefragmenteerd beeld van de te beoordelen toename van verkeersafwikkeling en parkeren ontstaan. Reclamant pleit voor een meer gebiedsgerichte beoordeling als het gaat om verkeer en parkeren, iets dat ook in lijn zou zijn met de wens van de wetgever om de grote versnippering aan postzegelbestemmingsplannen terug te dringen (TK 33 962, nr. 12, p. 162). Het zou bovendien onvoldoende zijn om in de regels bij een bestemmingsplan aan te geven dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Er zou in de regels aangegeven moeten worden op basis waarvan dit beoordeeld zal worden.</p>	<p>Het document van de Tweede Kamer waar reclamant naar verwijst gaat over de Omgevingswet en daarmee het omgevingsplan. Dat het gemeentelijke omgevingsplan op termijn alle losse (postzegel)bestemmingsplannen in die gemeente zal vervangen is niet alleen een wens van de wetgever, maar ook een feit. Echter, dit betekent niet dat er tot die tijd (invoering Omgevingswet is voorlopig op 1 juli 2022) niet gewoon nog postzegelbestemmingsplannen vastgesteld mogen worden op basis van de huidige wet- en regelgeving. Dat betekent dat bij iedere beoogde ontwikkeling aangetoond moet worden dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening; oftewel, dat de verkeersgeneratie afgewikkeld kan worden en er voorzien wordt in de parkeerbehoefte. Paragraaf 4.11 van de toelichting gaat hier uitgebreid op in en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Doordat de intensiteit laag ligt en men qua ontsluiting vrijwel direct aansluit op de provinciale weg N446, worden er qua verkeersafwikkeling geen problemen verwacht. Bovendien is dit de enige ontwikkeling in de nabije omgeving die concreet is. Voor eventuele andere initiatieven is nog geen procedure aanvraag omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging gestart. Het ligt dan ook niet voor de hand om daarop te</p>

		<p>wachten met het planologisch in overeenstemming brengen van de feitelijke situatie voor deze locatie. Ten slotte dient nog gezegd te worden dat het dus een bestaande situatie betreft en de verkeersgeneratie niet veel meer zal zijn dan wanneer het een tuincentrum zou zijn (bestaande bestemming).</p> <p>Voor de volledigheid wordt aan de regels van het bestemmingsplan wel toegevoegd dat er qua parkeerplaatsen voldaan dient te worden aan de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente.</p> <p>Dit punt van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.</p>
--	--	--