



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Burg. de Zeeuwstraat
ong. naast nummer 118 en 120



1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op 2 percelen grond aan de Burg. de Zeeuwstraat in Numansdorp. De plangebieden liggen in het centrum van de bebouwde kom, naast de percelen Burg. de Zeeuwstraat 118 en 120.

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op beide percelen 1 vrijstaande woning te realiseren (totaal 2 woningen).

Het ontwerpbestemmingsplan Burg. de Zeeuwstraat ong. naast 118 en 120 lag met bijbehorende stukken vanaf 17 april 2021 gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij 2 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

In deze Nota beantwoording zienswijzen vatten wij de zienswijzen samen. Daarnaast is een beantwoording op de zienswijzen opgenomen.

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.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties zijn allen ontvangen binnen de termijn, zoals geregeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarmee zijn alle zienswijzen tijdig ingediend.

Indieners van de zienswijzen

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 of overlegreactie indienen.

Nr.	Naam	Datum ontvangst	Registratienummer
1.	Waterschap Hollandse Delta	22 april 2021	Z/20/070962/ DOC-21404907
2.	Indiener 1	26 mei 2021	Z/21/099209/ DOC-21412923
3.	Indiener 2	27 mei 2021	Z/21/099348/ DOC-21413411

2. Beantwoording van de vooroverlegreacties



2.1 Samenvatting en reactie op overlegreactie Waterschap Hollandse Delta (WSHD)

3.1.1 De dubbelbestemming Waterstaatswerk moet worden opgenomen.

In aanvulling op het bestemmingsplan moet het Kaderrichtlijn Water (KRW) aan de zuidzijde van het plangebied worden meegenomen. Het waterschap wil graag een dubbelbestemming waterstaatswerk van 5 m uit de kant van de watergang opgenomen zien in dit plan.

Reactie gemeente

De dubbelbestemming Waterstaatswerk wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

3. Beantwoording van de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

3.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

Verkeer/parkeren

1. Er is geen recht van overpad voor de nieuwe bewoners.

De vertakking van de Burg. de Zeeuwstraat is geen autoweg. Ter hoogte van de Burg. de Zeeuwstraat 118 gaat deze over in een fietspad van 1,5 meter breed. De bewoners van de Burg. de Zeeuwstraat 118, 120 en 122 hebben een notarieel vastgelegd recht van overpad over elkaars perceel voor voetgangers en fietsers. Tevens is er vanuit verjaring een recht van overpad voor autoverkeer voor deze bewoners. Dit recht hebben toekomstige bewoners van de als gevolg van dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk te realiseren woningen niet. Het fietspad is ongeschikt om de percelen te ontsluiten, omdat het fysiek te smal is. De woonvlakken conform voorliggend bestemmingsplan kunnen derhalve niet deugdelijk ontsloten worden. Het plan is hiermee onrechtmatig en onhaalbaar.

Reactie gemeente

De percelen die zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan worden sinds jaar en dag op dezelfde wijze ontsloten als de percelen Burg. de Zeeuwstraat 120 en 122, namelijk via het verharde terrein ten noorden van de woningen. Deze ontsluitingsweg, waar o.a. ook een openbaar fietspad op aanwezig is, is vanaf de Burg. de Zeeuwstraat bereikbaar. De weg is ook altijd voor een ieder toegankelijk geweest. De weg is deels eigendom van de gemeente (noordelijke strook) en voor het overige van de eigenaren van de aanliggende percelen Burg. de Zeeuwstraat 118, 120 en 122 en de eigenaren van de twee percelen waar het bestemmingsplan op toeziet.

Wat betreft een gevestigd overpad is bekend dat er in 1933 een recht van overpad is gevestigd voor de aan de orde zijnde percelen, om over het bestaande pad van en naar de openbare straat te gaan. Dit recht ziet toe op alle percelen die aanwezig zijn aan de hier aanwezige zijstraat van de Burg. de Zeeuwstraat. Dit blijkt uit kadastrale recherche door het kadaster (**bijlage 1**).



De conclusie is dat alle percelen die aan de ontsluitingsweg liggen ontsloten worden via die weg naar de Burg. de Zeeuwstraat. De plangebieden hebben daarom een ontsluiting naar de openbare weg. Beperking van die ontsluiting zou in strijd zijn met het eerder gevestigde overpad, dan wel met het feit dat de ontsluitingsweg een openbare weg is in de zin van de wegenverkeerswetgeving.

2. Ontsluiting Philipsburg.

Het fietspad en wandelpad aan de voorzijde van de woningen aan de zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat is de ontsluiting van de wijk Philipsburg voor fietsers en voetgangers. Dit fietspad sluit aan bij de centrale as van het dorp. Met de verdubbeling van het aantal autobewegingen levert dit een gevaar op voor de verkeersveiligheid op het fiets- en wandelpad. Indieners zijn van mening dat het toevoegen van extra verkeersbewegingen in de vorm van autobewegingen op dit stuk fiets- en wandelpad van 1 meter breed onverantwoord is en indieners niet zien hoe dit wel zou kunnen.

Reactie gemeente

De toename van het aantal verkeersbewegingen per woning kan gesteld worden op 6 á 7 per woning per etmaal. Het gaat hier derhalve om extra 12 tot 14 vervoersbewegingen per etmaal. Deze toename is dusdanig gering waardoor er sprake zou kunnen zijn van een onevenredige afname van de verkeersveiligheid.

3. Aantal autobewegingen in zijtak.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van 7 autobewegingen per etmaal. Dit is gebaseerd op gemiddelde normen. Gezien de omvang van het bouwoppervlakte is het aannemelijk dat aantal verkeersbewegingen boven de gehanteerde normen uit zal komen. De voorgestelde verkeersbewegingen betekent een verdubbeling van het aantal voertuigen per etmaal voor de woningen op nummer 118 en 120. De huidige inrichting van de voortuinen en de bestaande op staal gefundeerde bebouwing is niet berekend op intensivering van verkeer en het passeren van zwaar bouwverkeer tijdens de bouw.

Reactie gemeente

De CROW normen (publicatie 381) die de gemeente als uitgangspunt hanteert bij de beoordeling van verkeersvraagstukken zoals parkeren en verkeersgeneratie, vermelden ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen bij vrijstaande koopwoningen het volgende.



	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6
Sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6
Matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6
Weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6
Niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6

In weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, is de verkeersgeneratie 7,8 tot 8,6 voertuigen per etmaal, gemiddeld 8,2 voertuigen.

De toename bij het realiseren van de twee woningen is gemiddeld 16,4 vervoersbewegingen per etmaal. Dit betreft gemiddeld minder dan 1 vervoersbeweging per uur. Dit is een zodanig beperkte toename, dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige afname van de verkeersveiligheid.

Het bouwverkeer tijdens de bouw betreft een uitvoeringsaspect dat in de onderhavige procedure niet aan de orde kan komen. Voordat de bouwwerkzaamheden beginnen, worden nadere voorwaarden gesteld en afspraken gemaakt over de routing van het bouwverkeer. De initiatiefnemer is uiteindelijk verantwoordelijk voor mogelijke schade die ontstaat door het bouwverkeer. Dit betreft echter een privaatrechtelijke aangelegenheid.

4. Aantal parkeerplekken.

Aangezien het overpad alleen voor bewoners is, zou het aantal parkeerplekken aan de centrale as opnieuw toenemen. Mede gezien de andere woningen aan de zijtak en de vele bedrijvigheid in de omgeving, verhoogt dit de parkeerdruk op de centrale as.

Reactie gemeente

Voor de bepaling van het vereist aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente gebruik van de verkeersnormen uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor vrijstaande koopwoningen luiden die als volgt.



Koop, huis, vrijstaand

	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,9	2,7	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
Matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
Weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Opmerking									
Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

In weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, is de parkeernorm tussen de 1,9 en 2,7 parkeerplaatsen per woning, gemiddeld derhalve 2,3 parkeerplaats per woning (afgerond per woning 3 parkeerplaatsen).

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is geen regeling opgenomen ten aanzien van het vereist aantal parkeerplaatsen. Het is van belang om in juridische zin de aanleg van het vereist aantal parkeerplaatsen af te kunnen dwingen. Om die reden zal naar aanleiding van deze zienswijze de volgende regel in de algemene bouwregels (nieuw artikel 7.5) worden opgenomen:

7.5 Parkeren

- met betrekking tot het parkeren dient op eigen terrein voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren';
- 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 381 'Toekomstbestendig parkeren' is vastgesteld, de actuelere versie van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' aangehouden te worden.

Het parkeren bij de nieuw te bouwen woningen moet derhalve op eigen terrein plaatsvinden. Deze woningen zijn op dezelfde wijze ontsloten en bereikbaar als de huidige woningen. Een toename van de parkeerdruk op de centrale as is hierdoor niet aannemelijk.

5. Kruising centrale as.

De kruising van het fiets- en wandelpad met de centrale as is niet overzichtelijk voor auto's en er is slechts een kleine draaibeweging mogelijk. De kruising met de centrale as is nu al gevaarlijk en het toevoegen van extra verkeersbewegingen conform ontwerpbestemmingsplan is onverantwoord en onwenselijk.



Reactie gemeente

De toename is gemiddeld 16,4 vervoersbewegingen per etmaal, per uur ongeveer 1 vervoersbeweging. Deze toename is dusdanig gering waardoor er sprake zou kunnen zijn van een onevenredige afname van de verkeersveiligheid op de kruising met de centrale as.

6. Lichthinder.

De woningen aan de westkant van de Burg. de Zeeuwstraat tegenover deze kruising krijgen de lichten van de auto's direct hun woonkamer in. Door het toevoegen van verkeersbewegingen neemt deze lichthinder voor omwonenden toe.

Reactie gemeente

De toename is gemiddeld 12 tot 14 vervoersbewegingen per etmaal. Deze toename is dusdanig gering dat er geen sprake is van een onevenredige toename van de lichthinder voor de woningen aan de westkant van de Burg. de Zeeuwstraat.

7. Aantal autobewegingen op centrale as.

De onderzoeken in het kader van andere ontwikkelingen laten zien dat de verkeersbelasting van het stuk tussen de Middelsluissedijk en de Burgemeester Henrylaan nu reeds de normen overschrijden. Indieners vinden dat er onvoldoende rekening is gehouden met de cumulatie van alle ontwikkelingen in de omgeving en zijn van mening dat het toevoegen van deze woningen in dat licht gezien onverantwoord is.

Reactie gemeente

De toename van de 16,4 verkeersbewegingen per etmaal, gemiddeld ongeveer 1 verkeersbeweging per uur leidt niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen op de centrale as. In het totaal van het aantal verkeersbewegingen op de centrale as is deze toename van het aantal verkeersbewegingen verwaarloosbaar.

8. Gebruik onjuiste verkeersaantallen.

In het akoestisch onderzoek is in bijlage 1 een verkeerstelling opgenomen uit 2016. In deze verkeerstelling is nog geen rekening gehouden met alle ontwikkelingen die reeds plaats hebben gevonden of gaan plaatsvinden. Bovendien betreffen de verkeertellingen een tracé dat geen betrekking heeft op het betreffende plangebied. Het betreft namelijk een tracé van de Middelweg tot de Hallinxweg. Op dit weggedeelte zijn aanzienlijk minder verkeersbewegingen dan op het weggedeelte in het plangebied.

Reactie gemeente

Er is gebruik gemaakt van feitelijk uitgevoerde verkeerstellingen. Deze gehanteerde verkeerstellingen zijn met 1,5% aan autonome groei per jaar opgehoogd in plaats van met de gebruikelijk 1% per jaar. Er wordt dus gerekend met extra autonome groei, zodat rekening is gehouden met ontwikkelingen die reeds hebben plaatsgevonden of nog gaan plaats vinden.



9. Geluidshinder.

Sommige woningen in het plangebied zijn om onduidelijke redenen uitgesloten van het saneringsprogramma met maatregelen die strekken tot het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege verkeer (2018).

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de toename van de geluidsbelasting zelfstandig beschouwd en wordt geen rekening gehouden met de cumulatie van de bestaande geluidsbelasting van verkeer en andere functies zoals een benzinestation, wasstraat, autogarage en andere bedrijvigheid, die op zichzelf al alle acceptabele waardes overschrijdt.

Reactie gemeente

Het plan betreft nieuwbouw van de twee woningen en heeft geen betrekking op de subsidieregeling van de geluidsanering van bestaande woningen.

In het bij het bestemmingsplan gevoegd akoestisch onderzoek VL2044.R01 d.d. 8 januari 2021 is in paragraaf 4.3 de cumulatieberekening van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en het garagebedrijf opgenomen.

Toekomstige situatie en stedenbouwkundige beoordeling.

10. Bouwhoogte.

De zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat en haar bestaande bebouwing hebben allen een goothoogte van minder dan 4 meter. De bouwvlakken, goot- en nokhoogtes zijn niet passend bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze passen wij de goot- en bouwhoogte van de beoogde woningen op de 2 percelen aan naar een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter, waardoor de nieuw te bouwen woningen nog beter aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.

11. Aantal woningen.

In het ontwerpbestemmingsplan is aan de voorzijde van de bouwvlakken aangegeven dat hier tuin mogelijk zou zijn. Er is echter geen tuin mogelijk, wat er moet rekening worden gehouden met het recht van overpad van de bewoners aan de Burg. de Zeeuwstraat 118 en 120. Tevens lijkt het ontwerp van perceel 211 dusdanig dat het gemakkelijk als 2 huizen gebouwd kan worden.

Reactie gemeente

Planologisch is het mogelijk de voorzijde van de percelen te bestemmen als Tuin. Deze bestemming sluit aan bij de bestemming van de voorzijde van de bestaande woningen in de directe omgeving. Uiteraard dient bij de inrichting van de percelen rekening te worden gehouden met het recht van overpad.

Op het perceel 211 is 1 woning mogelijk, omdat op de bestemmingsplankaart van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de aanduiding is opgenomen: Maximum aantal wooneenheden: 1.



12. Bedrijfsactiviteiten.

Uit de beschrijving van de definities blijkt dat het mogelijk moet zijn om aan huis verbonden bedrijf of beroep toe te staan. Indien dit mogelijk is, leidt dit tot ofwel aanvullende toenemende verkeersbewegingen op het fiets- en wandelpad ofwel tot een verhoging van de parkeerdruk.

Reactie gemeente

De aan huis verbonden bedrijf of beroep zijn alleen toegestaan onder de voorwaarde dat er geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt in de omgeving.

13. Maat bouwvlak.

Op perceel 213 is een huis geprojecteerd. Indieners zijn van mening dat het bouwen van een huis op dit perceel niet wenselijk is, omdat deze te dichtbij bij ofwel de woning van perceel 212 ofwel perceel 214 ofwel van beide percelen komt te staan. Daarnaast lijkt het niet mogelijk op dit perceel om naast de woning ook nog eens voldoende parkeervoorzieningen te realiseren.

Reactie gemeente

De woning op het perceel 213 wordt op 2 meter van de perceelsgrens met het perceel 214 geprojecteerd en op 5,6 meter van de perceelsgrens met het perceel 212. De 2 parkeerplaatsen van de nieuw te bouwen woningen worden aan de zijde van het perceel 212 geprojecteerd, omdat hier voldoende ruimte is voor 2 parkeerplaatsen. Door deze afstanden te hanteren, blijft er voldoende ruimte tussen de percelen aanwezig.

Beleidskader.

Het verdichten binnen de bestaande dorpsranden worden gedragen, hierbij is het wel belangrijk dat de voorgestelde verdichting aansluit op haar omgeving. De omvang van de geprojecteerde woningen zijn wat indieners betreft niet passend op deze plek.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze passen wij de goot- en bouwhoogte van de beoogde woningen op de 2 percelen aan naar een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter, waardoor de nieuw te bouwen woningen beter aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving.

Stedenbouwkundig is de onderhavige verdichting ook als passend beoordeeld, aangezien de woningen binnen de bebouwde kom worden gerealiseerd en in de directe omgeving reeds woningen aanwezig zijn.

Plangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan is geschreven op de verkaveling zoals deze bekend is bij het kadaster. Deze sluit niet aan op het huidige grondgebruik, de lopende afspraken tussen grondeigenaren, huurders, pachters, omwonenden en direct belanghebbenden. In het ontwerpbestemmingsplan worden de vigerende notariële rechten van overpad/ rechten van weg en overige contractuele verplichtingen rustend op dit gebied, gemist.



Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is qua plangebied afgestemd op de kadastrale begrenzing van de percelen. Dit is gedaan, omdat er geen bestemmingen gewijzigd (kunnen) worden op andermans gronden. De eventuele afspraken die er onderling zijn tussen rechthebbenden staat los van de begrenzing van het bestemmingsplan. Het zijn in ieder geval geen afspraken die notarieel zijn vastgelegd. Overigens geldt er op alle percelen nu al dezelfde (woon)bestemming. Het bestemmingsplan voegt aan die bestemming twee bouwvlakken toe. Daarbij wordt niets toe- en afgedaan aan eventuele onderlinge afspraken over het gebruik van gronden.

Conclusie:

De zienswijze geeft **aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de goothoogte wordt aangepast naar 3 meter en de nokhoogte naar 7 meter voor de beide nieuw te bouwen woningen. Daarnaast wordt een bepaling opgenomen in de planregels over de verplichting om voldoende parkeergelegenheid aanwezig te hebben op eigen terrein.



3.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

1. Procedure.

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de vereisten van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

- De uitkomsten van het in van artikel 3.1.1. bedoelde overleg ontbreken.
- Het ontwerpbestemmingsplan bevat niet het resultaat van de verplichtingen van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht.
- Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn ontbreekt.
- De inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan ontbreken.

Reactie gemeente

Het wettelijke vooroverleg is tegelijk met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan gevoerd. Het resultaat hiervan wordt opgenomen in hoofdstuk 7 van het vast te stellen bestemmingsplan en de Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties..

De uitkomst van de zienswijzeprocedure waarbij burgers en maatschappelijke organisaties een reactie konden geven op het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen in een Nota beantwoording zienswijze en hoofdstuk 7 van het vast te stellen bestemmingsplan.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de relevante feiten en belangen opgenomen (o.a. omgevingsaspecten) en is hiernaar waar naar nodig onderzoek gedaan. Hiermee is voldaan aan de verplichtingen van 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

In hoofdstuk 6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de uitvoering van het bestemmingsplan opgenomen. Voor de uitvoerbaarheid is een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer.

2. Regionale woonvisie 2030

Het voorliggend plan sluit op geen enkele wijze aan op de Regionale Woonvisie van de gemeente Hoeksche Waard. Volgens deze woonvisie is in de periode 2020-2025 behoefte aan 84 woningen in de categorie 'koop vrijstaand duur'. Aan deze behoefte wordt alleen al in de Ambachtsheerlijkheid ruimschoots voorzien. Het is in het ontwerpbestemmingsplan niet onderbouwd dat er behoefte is aan dit type woningen.

Het type woningen dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet niet in de woningbehoefte als gevolg van gezinsverdunning.

Ten tweede geeft het type woningen dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt geen invulling aan de woningbehoefte van jonge gezinnen.

Ten derde geeft het type woningen dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt geen invulling aan de woningbehoefte van senioren.

Reactie gemeente

In de Regionale Woonvisie zijn aantallen van type woningen opgenomen waaraan minimaal behoefte is. Mocht er aan deze behoefte zijn voldaan, dan wil dat niet zeggen dat van het betreffende woningtype geen aantallen meer bijgebouwd kunnen worden. Het te realiseren type woning is mede afhankelijk van initiatiefnemers, locatie en marktontwikkelingen.



Mede gelet op de locatie aan de Burg. de Zeeuwstraat, de type woningen in de omgeving en het geringe aantal van 2 woningen is het aanvaardbaar geacht om hier 2 vrijstaande woningen te realiseren. Tenslotte geeft de realisatie de het type vrijstaande woning de mogelijkheid van doorstroming op de woningmarkt.

3. Woningmarktmonitor.

In de regionale woonvisie 2030 wordt gesteld dat er halfjaarlijks een woningmarktmonitor wordt opgesteld. Het is niet aangetoond dat voorliggende ontwikkeling voorziet in een behoefte die aansluit op de woonvisie van de gemeente.

Reactie gemeente

Hier wordt verwezen naar de reactie bij punt 2.

4. Hoeksche Waarden.

In de regionale woonvisie zijn de verhuisredenen van vestigers geïnventariseerd. De top-3 bestaat uit:

1. Rustige woonomgeving
2. Groen/ natuur in de omgeving
3. Aantrekkelijke locatie

Een doorgang van het onderhavige plan tast de volgende waarden ernstig aan.

Reactie gemeente

Het toevoegen van 2 woningen leidt niet tot een onevenredige afname van een rustige woonomgeving of de aantrekkelijkheid van de locatie, aangezien het maar een beperkt aantal woningen (2) is dat wordt toegevoegd. Ook is in de directe omgeving van Numansdorp nog voldoende groen en natuur aanwezig. De bouw van de 2 woningen maakt hier geen onevenredige inbreuk op.

5. Juiste woning op de juiste plaats

Er is niet aangetoond hoe de ontwikkeling past binnen het Programmaplan Wonen wat betreft de portefeuillestrategie, wensportefeuille, concentratie woningbouw en ontsluiting en de vitaliteitsuitgangspunten.

Reactie gemeente

Het is een wenselijke ontwikkeling dat door de onderhavige ontwikkeling woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het toevoegen van deze woningen maakt ook de doorstroming en instroom op de woningmarkt verder mogelijk. Mede gelet op de locatie aan de Burg. de Zeeuwstraat, de type woningen in de omgeving en het geringe aantal van 2 woningen is het aanvaardbaar geacht om hier 2 vrijstaande woningen te realiseren. Als gevolg past de onderhavige ontwikkeling binnen het Programmaplan Wonen.

6. Maatschappelijke nut en noodzaak

Het maatschappelijk nut of noodzaak van dit plan ontbreekt, noch wordt er een algemeen belang gediend.

Reactie gemeente

Gelet op de woningbouwopgave draagt de onderhavige ontwikkeling bij aan het voorzien in de maatschappelijke behoefte aan woningen en aan doorstroming op de woningmarkt.

7. Toename groepsrisico.



Op de gronden binnen de aanduiding 'risicocontouren LPG' van het vigerende bestemmingsplan Middelsluis geldt dat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde indien dit op grond van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan toelaatbaar wordt geacht. In het bestemmingsplan is niet gemotiveerd op grond waarvan burgemeester en wethouders besluiten vrijstelling te verlenen. Er is geen besluit van burgemeester en wethouders bijgevoegd.

Reactie gemeente

De onderhavige ontwikkeling is niet getoetst aan het bestemmingsplan Middelsluis, maar er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Als gevolg hiervan is er geen vrijstelling verleend op basis van het bestemmingsplan Middelsluis.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) stemt in met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan en de voorwaardelijke verplichting zoals deze is opgenomen in artikel 4.3 van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is het aanvaardbaar geacht dat een kwetsbaar object zoals de 2 woningen worden gebouwd binnen de risicocontour LPG. Hiermee kan artikel 7.4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan ook komen te vervallen en is een aparte vrijstelling van burgemeester en wethouders niet nodig.

8. Advies veiligheidsregio niet vertaald in bestemmingsplan.

Uit overleg tussen de gemeente en de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is gebleken dat de geplande woning tussen 120 en 122 binnen het brandaandachtsgebied van de aanwezige LPG-tank ligt. De aandachtspunten zijn 1-op-1 gekopieerd in het bestemmingsplan. Dit is echter geen correcte vertaling. Het bouwvlak is niet loodrecht geprojecteerd op de risicobron. De risicozijde is niet gedefinieerd. Dat zou in dit geval de noordgevel en de oostgevel moeten betreffen.

Reactie gemeente

Bij de verdere uitwerking van de woningen en situering ervan moet voldaan worden aan de voorwaardelijke verplichting van artikel 4.3 van het ontwerpbestemmingsplan. In artikel 4.3 is niet opgenomen dat het bouwvlak loodrecht geprojecteerd moet worden op de risicobron, maar de gebouwen. Binnen het huidige bouwvlak moeten dus de gebouwen loodrecht geprojecteerd worden op de risicobron.

9. Bereikbaarheid eigen woning.

In de huidige situatie is de bereikbaarheid van het perceel van indiener over de percelen waar het recht van overpad voor geldt reeds een probleem. De toename van de verkeersbewegingen als gevolg van onderhavig plan zou de bereikbaarheid van de woning van indiener in onacceptabele mate aantasten.

Reactie gemeente

De toename van het aantal verkeersbewegingen is gesteld op 16,4 verkeersbewegingen per etmaal, ongeveer 1 verkeersbeweging per uur. Niet valt in te zien dat door deze beperkte toename de bereikbaarheid van de woning van indiener in onacceptabele mate wordt aangetast, mede gelet dat het recht van overpad blijft gewaarborgd.

10. (Brand)veiligheid.



In het verlengde van punt .9 zou de veiligheid van de woning van indiener worden aangetast doordat de woning niet meer bereikbaar is voor de hulpdiensten. De woning van indiener ligt binnen het brandveiligheidsgebied van de LPG-tank. De aantasting van de begaanbaarheid van de vluchtroute tast de (brand)veiligheid van de woning in onaanvaardbare wijze aan.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de beantwoording van punt .9.

11. Ontsluiting.

De percelen die dit bestemmingsplan betreffen zijn niet via een openbare weg ontsloten, behoudens een smal fietspad. Hoe denkt de gemeente de kavels bouwrijp te maken? Op welke kavels denkt de gemeente een erftoegangsweg te maken? Hoe denkt de gemeente de percelen te gaan ontsluiten met een weg die voldoet aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte?

Reactie gemeente

De percelen zijn en worden ontsloten zoals dat nu reeds het geval is en ook voor de andere percelen geldt, dus deels over het fietspad en deels over de delen van de privé-percelen waarvoor een recht van overpad geldt. Wat betreft het bouwverkeer geldt dat hieraan voorwaarden kunnen worden gesteld bij de start van de uitvoering zodat er geen onevenredige overlast en eventuele schade plaatsvindt aan de omliggende percelen. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect dat in de onderhavige procedure niet aan de orde kan komen.

12. Recht van overpad.

De vertakking van de Burg. de Zeeuwstraat is geen autoweg. Ter hoogte van de Burg. de Zeeuwstraat 118 gaat deze over in een fietspad van 1,5 meter breed. De bewoners van de Burg. de Zeeuwstraat 118, 120 en 122 hebben een notarieel vastgelegd recht van overpad over elkaars perceel voor voetgangers en fietsers. Tevens is er vanuit verjaring een recht van overpad voor autoverkeer voor deze bewoners. Dit recht hebben toekomstige bewoners van de als gevolg van dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk te realiseren woningen niet.

Het fietspad is ongeschikt om de percelen te ontsluiten, omdat het fysiek te smal is. De woonvlakken conform voorliggend bestemmingsplan kunnen derhalve niet deugdelijk ontsloten worden. Het plan is hiermee onrechtmatig en onhaalbaar.

Reactie gemeente

De percelen zijn en worden ontsloten zoals dat nu reeds het geval is en ook voor de andere percelen geldt, dus deels over het fietspad en deels over de delen van de privé-percelen waarvoor een recht van overpad geldt.

Wat betreft een gevestigd overpad is bekend dat er in 1933 een recht van overpad is gevestigd voor de aan de orde zijnde percelen, om over het bestaande pad van en naar de openbare straat te gaan. Dit recht ziet toe op alle percelen die aanwezig zijn aan de hier aanwezige zijstraat van de Burg. de Zeeuwstraat. Dit blijkt uit kadastrale recherche door het kadaster (**bijlage 1**).

De ontsluitingsweg is niet breed, maar breed genoeg om als ontsluitingsweg te dienen voor een paar woningen. Gezien de beperkte lengte van de ontsluitingsweg zal de snelheid van motorvoertuigen beperkt zijn.



Het gaat om een bestaande situatie, waar de percelen Burg. de Zeeuwstraat 118, 120 en 122, alsmede de twee percelen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, al mee te maken hebben. Uiteraard moet er alles aan worden gedaan om een zo veilig mogelijke verkeerssituatie te hebben. Nader overleg met alle belang- en rechthebbenden daarover is aan te bevelen.

13. Aantasting recht van overpad.

Om de woning van indiener te bereiken met de auto, maakt indiener gebruik van door verjaring verkregen recht van overpad. Dit recht zou door onderhavig plan ernstig worden aangetast doordat nog veel meer extra bestemmingsverkeer van dezelfde grond gebruik zou moeten maken.

Reactie gemeente

Wat betreft een gevestigd overpad is bekend dat er in 1933 een recht van overpad is gevestigd voor de aan de orde zijnde percelen, om over het bestaande pad van en naar de openbare straat te gaan. Dit recht ziet toe op alle percelen die aanwezig zijn aan de hier aanwezige zijstraat van de Burg. de Zeeuwstraat. Dit blijkt uit kadastrale recherche door het kadaster (**bijlage 1**).

De CROW normen (publicatie 381) die de gemeente als uitgangspunt hanteert bij de beoordeling van verkeersvraagstukken zoals parkeren en verkeersgeneratie, vermelden ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen bij vrijstaande koopwoningen het volgende.

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6
Sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6
Matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6
Weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6
Niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6

In weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom, is de verkeersgeneratie 7,8 tot 8,6 voertuigen per etmaal, gemiddeld 8,2 voertuigen.

De toename bij het realiseren van de twee woningen is gemiddeld 16,4 vervoersbewegingen per etmaal. Dit betreft gemiddeld minder dan 1 vervoersbeweging per uur. Dit is een zodanig beperkte toename, dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige afname van de verkeersveiligheid.

14. Licht



De oostzijde van de woning van indiener bevat 4 ramen en aan de zuidzijde 6 ramen. Voorliggende ontwikkeling zou de woning van indiener ernstig verduisteren. De voortdurend zichtbare erfdienstbaarheid op licht wordt door de nieuwe woning tussen 120 en 122 ernstig aangetast.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bouwplan aangepast en het bouwvlak tussen de woningen op nummer 120 en 122 verkleind/ minder diep geworden. Hierdoor blijft de lichtinval aan de zuidzijde hetzelfde en wordt de lichtinval aan de westzijde van de woning van de indiener van de zienswijze niet onevenredig aangetast. In dit kader is een bezonningsstudie uitgevoerd, deze is als bijlage bij deze nota beantwoording zienswijzen gevoegd (RoosRos, 22 september 2021)(**bijlage 2**). Alleen aan het einde van de middag/begin van de avond is er beperking van lichtinval in de woning. In de tuinen is op geen enkel moment beperking van lichtinval.

15. Uitzicht

De voortdurend zichtbare erfdienstbaarheid op uitzicht wordt door de nieuwe woning tussen 120 en 122 ernstig aangetast.

Reactie gemeente

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is er geen blijven recht op vrij uitzicht. In het onderhavige geval wordt alleen het uitzicht aan de oostzijde van de woning op nummer 122 aangetast. Deze vermindering van uitzicht is niet zodanig dat sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht waardoor geen sprake meer is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

16. Zonlicht

De omvang van de nieuwe woning zou ertoe leiden dat over de volledige diepte van het huis en de tuin van 9,5 meter in de loop van de middag geen zonlicht meer is. De voortdurend zichtbare erfdienstbaarheid van zonlicht wordt de nieuwe woning tussen 120 en 122 ernstig aangetast.

Reactie gemeente

Doordat het bouwvlak is aangepast, treedt er geen vermindering van zonlicht op in de tuin en de zuidzijde van de woning op nummer 122. Er treedt alleen een vermindering op van zonlicht aan de westzijde van de woning op nummer 122 in de avond, maar deze vermindering is niet zodanig dat sprake is van een onevenredige afname van zonlicht, ook mede gelet dat de woning op nummer 120 reeds zorgt voor een beperking van de zonlichttoetreding op nummer 122 in de avond. In dit kader is een bezonningsstudie uitgevoerd, deze is als bijlage bij deze nota beantwoording zienswijzen gevoegd (RoosRos, 22 september 2021)(**bijlage 2**).

17. Afstand van woning tot woning

In de bestaande situatie is de afstand van de woning van indiener tot de volgende woning aan beide zijden 18 meter. Het perceel tussen 118 en 120 zou zich beter lenen voor de bouw van een woning in verband met de breedte van dat perceel.

Reactie gemeente



Het perceel tussen nummer 118 en 120 maakt ook onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Op dit perceel is ook een woning voorzien. Echter, ook op het perceel tussen 120 en 122 is het mogelijk een woning te realiseren.

18. Aantasting privacy

Als er al een woonvlak zou worden toegevoegd, dan dient in het bestemmingsplan te worden geborgd dat de privacy van indiener niet kan worden aangetast door een regel op te nemen dat er geen raampartijen mogen worden toegepast aan de oostzijde van de nieuwe woning. In de zijgevel noch in de dakvlakken.

Reactie gemeente

Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid waarvoor de artikelen 5:50 e.v. uit het Burgerlijk Wetboek gelden. Hierin is opgenomen dat het zonder de toestemming van de eigenaar van het naburige erf het niet is geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

De nieuw te bouwen is gesitueerd op 2 meter van de erfgrans van het perceel op nummer 122. Hierdoor is het mogelijk dat er wel raampartijen worden toegepast.

19. Onjuiste voorstelling oriëntatie woning

In het vigerende bestemmingsplan Middelsluis is een onjuist bouwvlak ingetekend van de woning van indiener. De oriëntatie van de woning van indiener is aan de westzijde.

In het document Planstudie woningen Burg. de Zeeuwstraat wordt deze fout overgenomen. De oriëntatie van het huis op nummer 118 wordt tevens verkeerd weergegeven. Deze woning is gepositioneerd in het midden van het perceel, doordat de perceelsgrenzen verkeerd worden weergegeven.

Reactie gemeente

In de planstudie is inderdaad het bouwvlak op nummer 122 vanuit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De bouwvlakken en ondergrond van de woningen van de nummers 118 en 122 maken echter geen onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. De feitelijke situatie van de nummers 118 en 122 heeft geen gevolgen voor de planopzet voor de nieuw te bouwen woningen en ook zijn in het onderhavige bestemmingsplan de perceelgrenzen correct opgenomen. Bij de beoordeling van het bestemmingsplan is uitgegaan van de juiste oriëntatie.

20. Oriëntatie bouwvlak tussen 120 en 122 op perceel

Door positionering van het bouwvlak aan de oostzijde van het perceel op 2 meter uit de grens zouden beide gevels op slechts 3 meter van elkaar komen te staan. Dit is onacceptabel. Als er al een woonvlak zou worden toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan, dan zou het bouwvlak minimaal in het midden van het perceel moeten worden georiënteerd.

Reactie gemeente

Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning is meer aan de oostzijde georiënteerd. Dit sluit aan bij de oriëntatie van woningen in de omgeving op vergelijkbare smallere percelen. Daarbij maakt deze oriëntatie het parkeren naast de nieuw te bouwen woning mogelijk.

21. Diepte van het bouwvlak tussen 120 en 122



Als er al een woonvlak zou worden toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan, dan zou dit woonvlak maximaal 9,5 meter mogen zijn.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de diepte van het bouwvlak tussen 120 en 122 aangepast naar 9,5 meter.

22. Breedte van het bouwvlak tussen 120 en 122

Als er al een woonvlak zou worden toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan, dan zou de breedte van het bouwvlak (voorgevel) beperkt moeten worden tot maximaal 7,5 meter zodat dit even breed is als de huizen op nummer 120 en 122 en er ruimte overblijft voor parkeren aan de zijkant van het huis.

Reactie gemeente

De breedte van het bouwvlak tussen 120 en 122 is 8,5 meter, waardoor er voldoende ruimte is om aan de zijkant van de nieuw te bouwen woning 2 parkeerplaatsen te realiseren voor het parkeren op eigen terrein. Een kleinere breedte voor 2 parkeerplaatsen naast elkaar is niet mogelijk. Met de 2 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm.

23. Toegestane goothoogte tussen 120 en 122

De feitelijke goothoogte van nummer 118, 120 en 122 is 3 meter. Als er al een goothoogte zou worden toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan, dan dient de maximale goothoogte 3 meter te bedragen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de goothoogte van de nieuw te bouwen woningpasserij de goothoogte aan naar 3 meter.

24. Toegestane nokhoogte tussen 120 en 122

De hoogte van de woningen op nummer 118, 120 en 122 bedraagt respectievelijk 6 meter, 6 meter en 7 meter. Om aan te sluiten op de bestaande bebouwing zou de maximale nokhoogte 7 meter moeten bedragen. Echter in verband met obstructie van zonlicht en slagschaduw, kan de maximale nokhoogte slechts 4 meter bedragen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze passen wij de nokhoogte van de nieuw te bouwen woning tussen 120 en 122 aan in 7 meter. Doordat de diepte van het bouwvlak is aangepast naar 9,5 meter, vindt er geen onevenredige vermindering van zonlicht plaats of onevenredige toename van slagschaduw. In dit kader is een bezonningsstudie uitgevoerd, deze is als bijlage bij deze nota beantwoording zienswijzen gevoegd (RoosRos, 22 september 2021)(bijlage 2).

25. Beperken toestaan van uitbouwen tussen 120 en 122



Als er al een woonvlak zou worden toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan, dan zou een uitbouw aan de zuidzijde van het bouwvlak moeten worden uitgesloten. Dit in verband met uitzicht, zonlicht en licht.

Reactie gemeente

Er bestaan vergunningvrije mogelijkheden voor het realiseren van uitbouwen. Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het niet mogelijk deze vergunningvrije mogelijkheden te beperken, tenzij er sprake is van bijzondere belangen, zoals bijzondere landschappelijke waarden. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Voor het overige sluiten de bepalingen uit het onderhavige ontwerpbestemmingsplan uit het onderhavige bestemmingsplan aan bij het vigerende bestemmingsplan Middelsluis.

26. Hoogte bijgebouwen

De maximale hoogte van aan- of bijgebouwen in het vigerende bestemmingsplan Middelsluis is 4 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte van aan- en bijgebouwen gesteld op 6 meter.

De maximale bouwhoogte van bijgebouwen zou 4 meter moeten zijn.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze passen wij de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen aan naar 4 meter.

27. Onderkeldering

Voor beide percelen biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid tot onderkelderen van het gehele bouwvlak tussen peil en 3,5 meter onder peil. Deze regel is ontoelaatbaar omdat:

- Een dergelijke ontgravingsdiepte niet door archeologisch onderzoek is geborgd.
- De technische haalbaarheid niet is aangetoond.

Reactie gemeente

Deze bepaling uit het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan Middelsluis, waarin deze mogelijkheid ook is opgenomen. Archeologisch onderzoek en technische aspecten komen bij de vergunningverlening aan de orde en maken geen onderdeel uit van de onderhavige procedure.

28. Bouwvlak tussen 118 en 120

Als er al een woonvlak zou worden toegevoegd aan het vigerende bestemmingsplan, dan zou een maat van 10 meter x 10 meter met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter nog passen in de omgeving.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze passen wij het bouwvlak tussen de nummers 118 en 120 aan naar 8,5 meter x 9,5 meter. De goothoogte passen wij aan naar 3 meter en de nokhoogte naar 7 meter. Hiermee komen wij tegemoet aan de zienswijze van indiener.

Conclusie:



De zienswijze geeft **aanleiding** om het bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

1. Het bouwvlak tussen de nummers 118 en 120 is aangepast naar 8,5 x 9,5 meter waardoor dit bouwvlak minder diep is geworden.
2. De goot- en nokhoogte van beide nieuw te bouwen woningen zijn aangepast naar respectievelijk 3 meter en 7 meter.
3. De bouwhoogte van aan- en bijgebouwen wordt aangepast naar 4 meter.
4. Artikel 7.4 uit de planregels komt te vervallen.

4. Bijlagen

1. Onderzoek kadastrale recherche recht van overpad.
2. Bezonningsstudie (RoosRos, 22 september 2021).