

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan De Posthoorn in Puttershoek



1. Inleiding

Aan het Schouteneinde in Puttershoek bevindt zich een aantal in verval geraakte panden. Het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats vrijstaande woningen te bouwen. Dit mogen maximaal 7 woningen zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 april tot en met 20 mei ter inzage gelegen. Tijdens deze periode ontvingen wij zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoordden wij. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen staan opgesomd in paragraaf 3 van deze nota van beantwoording.

Indieners van de zienswijzen

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van de indieners van de zienswijzen geanonimiseerd.

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1	Provincie Zuid-Holland	Postbus 90602	2509 LP	Den Haag
2	Indiener 1	Schouteneinde 57	3297 AS	Puttershoek
3	Indiener 2	Biezenvlechter 23	3297 GJ	Puttershoek



2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van Provincie Zuid-Holland

Molenbiotoop

De vrijwaringszone voor de molenbiotoop (rondom Korenmolen De Lelie) is in het ontwerpbestemmingsplan niet goed opgenomen. Het uitgangspunt is dat niet hoger mag worden gebouwd dan de nu aanwezige bebouwing. In het ontwerpbestemmingsplan is echter een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, welke in strijd is met het provinciaal beleid. Ook voor beplanting binnen de molenbiotoop gelden eisen ten aanzien van de hoogte. Deze zijn onvoldoende geborgd in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie college:

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft de planregels (artikel 9.2) en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Deze aanpassing is ambtelijk afgestemd met de provincie en akkoord bevonden.

Natuurvoorziening gierzwaluwen

Het ontwerpbestemmingsplan maakt een 9 meter hoge voorziening voor gierzwaluwen mogelijk. Uit het natuuronderzoek blijkt een vervangende nestplaats nodig. Niet duidelijk blijkt waarom is gekozen voor een dergelijk hoge voorziening. Ook maakt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijk hoe de verdere omvang van een dergelijk bouwwerk is en wat de effecten voor de windvang van de molen zijn.

Reactie college:

Over de te plaatsen voorziening met als doel nestplaatsen voor de gierzwaluw en de vleermuis te bieden is overleg geweest met de provincie. Hierbij is toegelicht dat het een voorziening is van beperkte omvang op een paal. De maximaal toegestane hoogte is aangepast van 9 naar 7,3 meter. De paal heeft geen noemenswaardige windvang. Ook de fauna toevoeging boven op de paal is beperkt van omvang. Dit zal dus een zeer beperkte of geen invloed hebben op de windvang van de molen. Vanwege het belang van de natuur wat hiermee gediend dat een eventuele kleine beperking van de molenbiotoop aanvaardbaar wordt geacht. Deze aanpassing in het bestemmingsplan is afgestemd met de provincie en akkoord bevonden.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding om de planregels die gelden voor de vrijwaringszone molenbiotoop aan te passen. Ook is in de toelichting een motivatie opgenomen voor de faunavoorziening. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hierop aangepast.



2.2 Samenvatting en reactie op zienswijzen van indiener 1

Indiener geeft aan als direct omwonende blij te zijn met de ontwikkelingen. Zij hopen dat ze op korte termijn van de huidige vervelende en brandgevaarlijke situatie af zijn. Over het ontwerpbestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen plaatsen zij een aantal kanttekeningen. Hieronder vindt u deze, met eronder een reactie van het college.

Niet duidelijk is hoeveel woningen er mogen worden gebouwd

In het ontwerpbestemmingsplan is sprake van 7 woningen. Op de uitingen van de ontwikkelende partijen is sprake van 5 bouw kavels. Welke hoeveelheid woningen is juist?

Reactie van het college:

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen is opgenomen dat maximaal 7 woningen mogen worden gebouwd. De ontwikkelaar is voornemens om 5 vrijstaande woningen te bouwen. Hierbij is flexibiliteit wenselijk voor het geval van tegenvallende verkoop. In het bestemmingsplan wordt ruimte opgenomen om het aantal woningen aan te passen naar 6 of 7 woningen. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan hierop aangepast.

In de planregels is nu (in artikel 4.1.1 onder a) het volgende bepaald:

- Minimaal 5 en maximaal 7 woningen zijn toegestaan, uitsluitend in de vorm van 2 twee-aan-een gebouwde woningen en 3 vrijstaande woningen, of;
- Minimaal 5 en maximaal 6 woningen zijn toegestaan, uitsluitend in de vorm van 1 twee-aan-een-gebouwde woning en 4 vrijstaande woningen, of;
- Maximaal 5 vrijstaande woningen.

In bijlage 1 bij deze nota beantwoording zienswijzen vindt u een 3D-impressie van een uitwerking met 5 woningen en een uitwerking met 7 woningen.

Doorzichten vanaf het Schouteneinde

In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven waar de bouwcontouren op de verschillende kavels liggen. Hiermee is het niet mogelijk om te garanderen dat de voor het Schouteneinde zo kenmerkende "doorzichten" zoals die nu aanwezig zijn tussen de panden Schouteneinde 54/56, 56/58 en 58/60 worden gehandhaafd. Deze doorzichten worden in het stuk "Visie op hoofdlijnen Schouteneinde" juist genoemd als een van de sterktes van het Schouteneinde (blz. 35 van de Visie).

Reactie van het college:

Vanwege de bijzondere locatie is bewust gekozen om nadere eisen op te nemen voor de stedenbouwkundige opzet van de te bouwen woningen. Hiervoor zijn kavelpaspoorten opgesteld. Hierin zijn de genoemde doorzichten opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan waren deze kavelpaspoorten nog onvoldoende gekoppeld aan het bestemmingsplan. De planregels zijn daarom aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de planregels (artikel 4.2.5) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat aangetoond moet worden dat het bouwplan in overeenstemming is met de kavelpaspoorten. Hier (artikel 4.2.5 onder a) zijn de gewenste doorzichten expliciet opgenomen.



Bouwcontouren

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan per bouwkegel een bouwcontour op te nemen.

Reactie van het college:

Dit verzoek is verwerkt in het bestemmingsplan. De planregels van het bestemmingsplan (artikel 4.2) zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangevuld met gevellijnen en maximaal toegestane breedtes van de te bouwen woningen. Ook is via de voorwaardelijke verplichting (artikel 4.2.5) een koppeling gemaakt met de kavelpaspoorten. Hiermee zijn de bouwcontouren geborgd in het bestemmingsplan.

Erfafscheidingen

Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat er geen hoge erfafscheidingen mogen worden geplaatst welke deze doorzichten belemmeren.

Reactie van het college:

In de kavelpaspoorten is opgenomen dat aan de achterzijde van de kavels geen schuttingen mogen komen. Wel is het mogelijk om een afscheiding te maken in de vorm van een groene, zachte en open overgang. Hiervan zijn ook voorbeelden opgenomen in de kavelpaspoorten. Deze voorwaarde moet de ontwikkelaar ook opnemen in de koopovereenkomst met de toekomstige eigenaren van de woningen. Op deze manier is deze afspraak ook privaatrechtelijk geborgd.

Hoge beplanting

Ten aanzien van de molenbiotop wordt geconcludeerd *"In het plan wordt tevens geen beplanting mogelijk gemaakt die de huidige hoogte van de reeds aanwezige bebouwing of beplanting overstijgt."* Indiener vraagt zich af hoe in de toekomst wordt gegarandeerd dat er in de nieuwe tuinen geen bomen worden geplant die hoger worden dan de hoogte welke in de molenbiotop wordt aangegeven.

Reactie van het college:

Mocht in de toekomst hogere beplanting ontstaan dan de molenbiotop toestaat, kan het college hiertegen op verzoek handhavend optreden. De Molenstichting Hoeksche Waard zet zich in om de molenbiotop te beschermen en waar mogelijk te verbeteren. Voorliggend bestemmingsplan is ook met hen afgestemd en heeft hun goedkeuring.

Energiezuinig bouwen

Op bladzijde 19 staat onder dat de woningen energiezuinig worden met energielabel A++. Indiener vraagt zich af of dit in overeenstemming is met de gemeentelijk ambities op het gebied van energiezuinig bouwen.

Reactie van het college:

De ambitie van de Hoeksche Waard is om in 2040 100% energieneutraal te zijn. Om dat te bereiken moeten alle nieuw te bouwen woningen energieneutraal worden gebouwd. Ook voor de nieuwbouw op de locatie De Posthoorn geldt dat deze woningen energieneutraal moeten zijn. Dit is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Deze ontwikkeling draagt daarmee bij aan de ambitie van gemeente Hoeksche Waard voor duurzaamheid.



Visie op hoofdlijnen Schouteneinde

In hoofdstuk 3.4 "Gemeente Beleid" wordt geen aandacht besteed aan het raadsbesluit van 25 januari 2011 waarin door de raad is ingestemd met het stuk "Visie op hoofdlijnen Schouteneinde". Hierin is opgenomen om de mogelijkheden te verkennen om meer (welstands)eisen voor het Schouteneinde op te nemen. Indiener vraagt zich af waarom er geen aandacht is besteed aan het stuk "Visie op hoofdlijnen Schouteneinde", welke aanvullende (welstands)eisen er voortgekomen uit de verkenning en waar en op welke wijze zijn deze eisen in het bestemmingsplan verwerkt.

Reactie van het college:

De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.4.2) is aangevuld met een verwijzing naar de 'Visie op hoofdlijnen Schouteneinde'. De aanvullende welstandseisen zijn opgenomen in de kavelpaspoorten. Deze maken via de voorwaardelijke verplichting (artikel 4.2.5) onderdeel uit van het (aangepaste) bestemmingsplan.

Geluid

In de doorlaat in de dijk direct grenzend aan de project locatie zijn stalen deuren aanwezig. Deze deuren slaan als gevolg van golfslag en stroming dag en nacht regelmatig tegen elkaar en produceren daarbij behoorlijk wat geluid. Deze geluidsbron wordt in paragraaf 4.2.2 'Geluid' niet genoemd.

Reactie van het college:

In de wet (Wet geluidhinder) is bepaald dat woningen een bepaalde geluidsbelasting mogen hebben. In deze wet is ook bepaald dat akoestisch onderzoek moet worden gedaan of deze maximaal toegestane geluidsbelasting niet wordt overschreden. De geluidsbronnen die in dit onderzoek moeten worden meegenomen zijn (spoor)wegen en industrie. Overige omgevingsgeluiden - zoals de genoemde stalen deuren - mogen hierin niet worden meegenomen.

Tekstuele opmerking

In bijlage 3 wordt gesproken over de gemeente Ouderkerk en worden de kadastrale gegevens van de gemeente Putten gebruikt. Dit moet gemeente Hoeksche Waard zijn.

Reactie college:

Deze opmerking is terecht en de genoemde bijlage wordt hierop aangepast.



2.3 Samenvatting en reactie op zienswijzen van indiener 2

Indiener van de zienswijze merkt op dat Puttershoek vol wordt gebouwd en karakteristieke plekken verdwijnen. Hij betreurt dat de oude Posthoorn moet worden afgebroken en hiervoor in de plaats 'monsterlijke' woningen worden geplaatst die niet in het straatbeeld van het Schouteneinde passen. Indiener ziet liever dat het karakter van Puttershoek - en nu in het bijzonder De Posthoorn - wordt behouden. Ook ziet hij liever starterswoningen dan woningen voor veelverdieners. Indiener roept de gemeente op om origineel te zijn en te behouden in plaats van te slopen.

Reactie van het college:

Voormalig gemeente Binnenmaas heeft onderzocht of (het silhouet van) de Posthoorn kon worden behouden. Dit plan is om diverse redenen niet haalbaar gebleken. Gemeente Hoeksche Waard erkent dat hier sprake is van een bijzondere, karakteristieke locatie. Hiermee is rekening gehouden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Hieraan ligt een stedenbouwkundig advies van Stichting Dorp, Stad & Land (adviseurs Ruimtelijke Kwaliteit) ten grondslag. Hiervoor zijn de locatie, eerdere tekeningen van de stedenbouwkundige inpassing van het plan en voorgaande adviezen van Stichting Dorp, Stad & Land bestudeerd op de volgende randvoorwaarden:

- Dorpse karakter;
- Cultuurhistorische waarden;
- Maximale hoogten molenbiotoop;
- Hoogteverschillen;
- Rooilijn aan de dijk;
- Hoekoplossing
- Erfafscheidingen;
- Relatie achterweg + parkeren en oever;
- Bestemming en inrichting van bestaand parkeerterrein;
- Verhoudingen kavelgrootte;
- Beeldkwaliteiten en samenhang + variatie architectuur.

Dit heeft geleid tot een advies afgestemd op de locatie. Dit stedenbouwkundig advies is verwerkt in kavelpaspoorten en in de regels van het bestemmingsplan. De architectonische vormgeving van de woningen worden op basis van de nog in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning beoordeeld door de welstandscommissie op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid. Met dit stedenbouwkundig advies, de kavelpaspoorten en de vertaling naar het bestemmingsplan is het college van mening dat hier sprake is van een herontwikkeling van de locatie, welke recht doet aan de karakteristieke locatie.



3. Overzicht wijzigingen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Inleiding

De beantwoording van de zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. Ook hebben wij op basis van het stedenbouwkundig advies van Dorp, Stad en Land de bouwregels uitgebreid. De kavelpaspoorten zijn via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan. Hieronder is een overzicht van de aanpassingen opgenomen. Met deze aanpassingen is in het bestemmingsplan aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Regels

- Begrip 1.48 is aangevuld met *'in afwijking hiervan kan een gebouw meerdere voorgevels hebben indien dit ter plaatse door middel van 'gevellijn' is aangegeven*;
- Artikel 4.1.1. is aangevuld voor wat betreft het toegestane aantal woningen. Deze tekst luidt nu:
 - o *Minimaal 5 en maximaal 7 woningen zijn toegestaan, uitsluitend in de vorm van 2 twee-aan-een gebouwde woningen en 3 vrijstaande woningen, of;*
 - o *Minimaal 5 en maximaal 6 woningen zijn toegestaan, uitsluitend in de vorm van 1 twee-aan-een-gebouwde woning en 4 vrijstaande woningen, of;*
 - o *Maximaal 5 vrijstaande woningen.*
- Artikel 4.2.1. is op basis van het stedenbouwkundig advies van Dorp, Stad & Land aangevuld met een aantal bouwregels. Artikel 4.2.1. onder b, d, e, f, g, h en i zijn toegevoegd. Deze tekst luidt nu:

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

 - a) *gebouwd binnen het bouwvlak; b de breedte van een vrijstaande woning bedraagt minimaal 6 m;*
 - b) *de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 m en bij twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 3 m aan de niet aangebouwde zijde;*
 - c) *de voorgevel dient te worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' of tot maximaal 2 m daar achter;*
 - d) *de voorgevels van de woningen dienen onderling te verspringen, waaronder wordt verstaand dat telkens maximaal 2 naast elkaar gelegen woningen in dezelfde rooi-lijn mogen worden gebouwd;*
 - e) *de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;*
 - f) *de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;*
 - g) *de dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°;*
 - h) *de nokrichting is haaks op de dijk.*
- Artikel 4.2.2. is aangevuld met *sub e*. Hierin is de maximale hoogte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bepaald op maximaal 3 meter;
- Artikel 4.2.4 sub c is aangepast van 9 meter naar *7,3 meter* als maximaal toegestane hoogte voor natuurvoorzieningen ten behoeve van gierzwaluwen en vleermuizen;
- Artikel 4.2.5 is toegevoegd. Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke een koppeling maakt met de *kavelpaspoorten*;
- Artikel 4.3.2 is toegevoegd. Hierin is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een *nokrichting* parallel aan de dijk toe te staan, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- Artikel 5 is aan de planregels toegevoegd. Dit is de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie'
- Artikel 9.2 'Vrijwaringszone - *molenbiotoop*' is aangepast conform provinciaal beleid;



Toelichting

In de toelichting zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nader gemotiveerd. Het provinciaal beleid is geactualiseerd omdat op 1 april de provinciale Omgevingsverordening in werking is getreden. De toelichting is aangepast op de molenbiotoop en voor het maatwerk voor de natuurvoorziening (afwijkmogelijkheid artikel 6.34 van de Omgevingsverordening). Ook is de 'Visie op hoofdlijnen Schouteneinde' opgenomen als gemeentelijk beleid.

Bijlage(n)

Bijlage 3 is tekstueel aangepast voor wat betreft de gemeentenaam en de kadastrale aanduiding.



Bijlagen: 3D-visualisaties uitwerking 5 en 7 woningen



















