



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
'De Waterborg in Puttershoek'



Februari 2020

1. Inleiding

NCB Projectrealisatie B.V. heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan 'Puttershoek' voor de locatie 'De Waterborg' (ten oosten van de kruising Schouteneinde-Molendijk in Puttershoek) te herzien. Met deze bestemmingsplanherziening wordt het mogelijk gemaakt om maximaal 17 woningen met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen in het plangebied te realiseren.

Het bestemmingsplan heeft eerst als voorontwerp en daarna ook als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag ontvingen wij zienswijzen. In deze Nota van beantwoording geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen zienswijzen. De zienswijzen vatten wij samen en beantwoordden wij. Van de 3 zienswijzen geven 2 zienswijzen 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 inspraakreacties geanonimiseerd.

Nr.	Naam	Adres(sen)	Postcode	Woonplaats
1	Indiener 1	Bevershoekstraat 87	3295 AE	's-Gravendeel
2	Indiener 2	Schouteneinde 70-72 en Grondzeiler 25	3297 AV	Puttershoek
3	Indiener 3	Schouteneinde 74	3297 AV	Puttershoek

2. Beantwoording van de zienswijzen

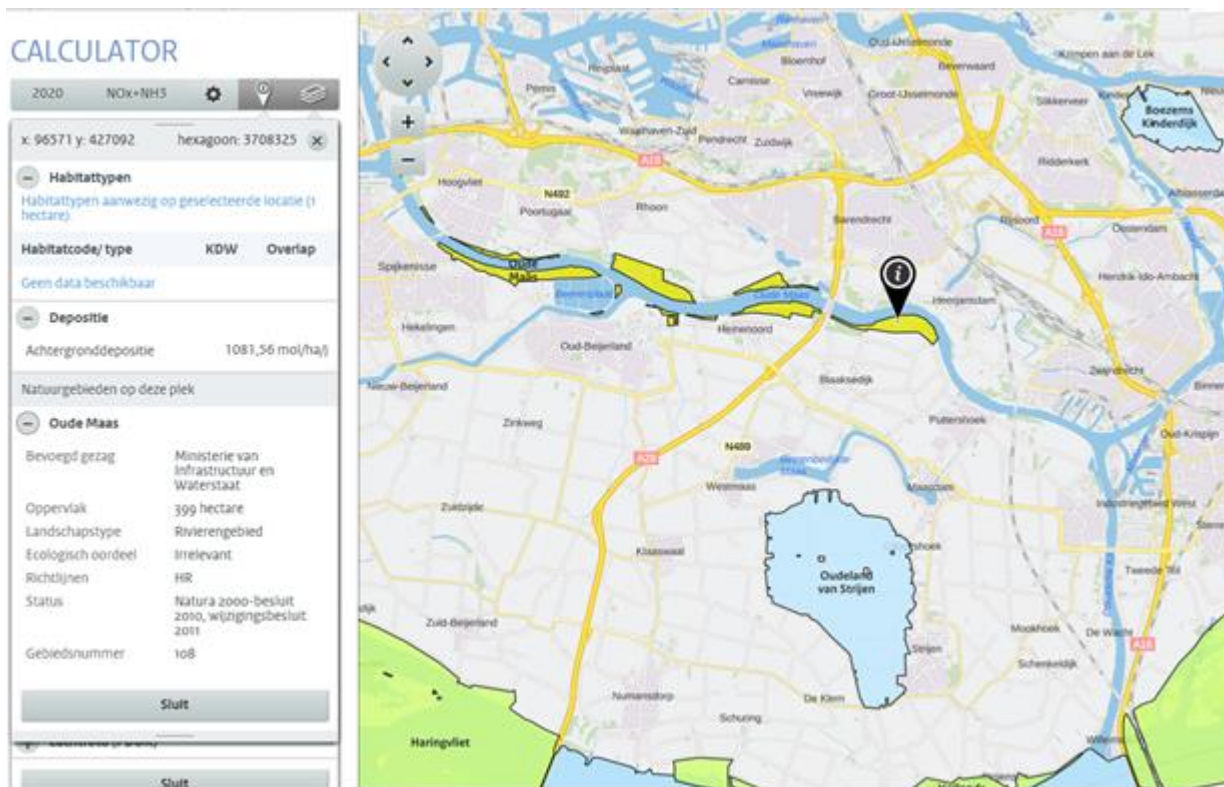
Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 1

Natura 2000 gebieden Oude Maas en Biesbosch

Indiener stelt dat bij de stikstofberekening ten onrechte er van wordt uitgegaan dat het Natura 2000 gebied Oude Maas geen stikstofgevoelig gebied is.

Onze reactie:

Deze aanname is nog steeds geldig, ook na de uitspraak van de Raad van State inzake de PAS. Dit blijkt onder meer uit de in Aerius Calculator samengevoegde informatie (o.a. de onderliggende aanwijsbesluiten) over de stikstofgevoeligheid van gebieden, waaruit blijkt dat het Haringvliet geen stikstofgevoelig Natura-2000 gebied is. Voor een overzicht van stikstofgevoelige Natura gebieden, zie figuur onder.





Stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar geldt voor ieder Natura-2000 gebied

In de zienswijze is aangegeven dat het uitgangspunt na de uitspraak RvS is dat stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar moet zijn op elk Natura-2000 gebied met een habitatrichtlijn.

Onze reactie:

Dit is onjuist. Alle Natura-2000 gebieden vallen onder habitatrichtlijn. Alleen de bijdrage van plannen en activiteiten op *stikstofgevoelige* habitattypen/Natura-2000 gebieden mag maximaal 0,00 mol/ha/jaar zijn. Er zijn Natura-2000 gebieden die wel onder de habitatrichtlijn vallen, maar geen stikstofgevoelig Natura-2000 gebied zijn. Een voorbeeld hiervan is het Haringvliet .

Gekeken moet worden naar moment aanwijzen Natura-2000 gebied

Indiener stelt dat gekeken moet worden naar het moment waarop een gebied een Natura-2000 gebied werd. Dit is voor elk gebied anders. Het zou daarom volgens indiener onjuist zijn om een berekening te maken voor alle gebieden.

Onze reactie:

Het moment van vaststelling heeft niets te maken met de berekening van stikstofdepositie. Landelijk is er een rekenmodel Aenius dat wordt gebruikt voor het berekenen van effecten van stikstofdepositie op alle stikstofgevoelige habitattypen/ Natura-2000 gebieden.

Gasloos wonen kan niet volledig duurzaam plaatsvinden

In de zienswijze is opgemerkt dat gasloos wonen bijdraagt aan emissies van stikstofoxiden naar de lucht. Dit komt doordat het opwekken van elektriciteit - met de huidige technologieën - niet volledig duurzaam kan plaatsvinden.

Onze reactie:

Dit is een terechte constatering. Dit is echter niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Hierbij gaat het om direct aan het plan te relateren gevolgen, in dit geval de uitstoot die het gevolg is van het gebruik van de te bouwen woningen. De opwekking van elektriciteit vindt ergens anders plaats. Met betrekking tot het gebruik van gasloze woningen is het daarom voldoende om rekening te houden met de NO_x-emissies die afkomstig zijn van de verkeer aantrekkende werking van de te realiseren woningen. De emissies van stikstofoxiden, die als gevolg van het opwekken van elektrische energie vrijkomen, worden beoordeeld in het kader van de betreffende procedures voor de energiecentrales.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook geeft deze zienswijze geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.



Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 2

Uitzicht

Indiener beseft zich dat er volgens vaste jurisprudentie geen recht is op vrij uitzicht. Toch ziet zij graag dat in de planregels een afstand van minimaal 6 meter tussen de Waterwoningen wordt opgenomen. Of – om hetzelfde effect te bereiken – een bouwvlak op te nemen. Dit naar aanleiding van de reactie op hun eerder ingediende inspraakreactie, waarin is aangegeven dat de Waterwoningen op minimaal 6 meter van elkaar worden gebouwd.

Onze reactie:

De genoemde minimale afstand van 6 meter was onjuist aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin stond abusievelijk met voorschrift uit het moederplan dat vrijstaande woningen op minimaal 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd. Deze ommissie is nu verholpen. De eerder opgenomen minimale afstand is ook niet mogelijk, omdat een aantal woningen op de perceelgrens staan en de woningpositie ten opzichte van de bouwkavelgrens variabel is.

Om toch tegemoet te komen aan de zienswijze wordt het bestemmingsplan wel op een andere wijze aangepast. Deze aanpassing betreft het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage (max. 65 %) van de bouwkavel. Ook wordt een bepaling opgenomen dat de nokrichting van de te bouwen woningen dwars op de woning van indiener moet zijn. De hoogteligging van de entrees van de 5 nieuwe woningen variëren, tussen van 0,40 m+NAP tot 0,45m-NAP. Dat betekent (uitgaande van een ingeschat vloerpeil bij 70-72 van 1,70+NAP) dat de nieuwbouwwoningen tussen 1,3 tot 2,15m lager liggen dan de woning van indiener, aangezien de goothoogte beperkt is en er een schuin dak is voorgeschreven blijft hiermee een bepaalde mate van uitzicht behouden.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn:

- Het opnemen van een maximaal toegestaan bebouwingspercentage van 65%;
- Het opnemen van een verplichte kaprichting haaks op de weg en dus ook op de woning van indiener;



Samenvatting en reactie op zienswijze van Indiener 3

Uitzicht

Net als indiener 2 ziet indiener 3 graag dat in de planregels een afstand van minimaal 6 meter tussen de Waterwoningen wordt opgenomen. Of – om hetzelfde effect te bereiken – een bouwvlak op te nemen. Dit naar aanleiding van de reactie op hun eerder ingediende inspraakreactie, waarin is aangegeven dat de Waterwoningen op minimaal 6 meter van elkaar worden gebouwd.

Onze reactie:

De minimale afstand van 6 meter komt uit het voorontwerpbestemmingsplan. Hierin stond dat vrijstaande woningen op minimaal 3 meter tot de zijdelingse bouwperceelsgrens moeten worden gebouwd. Deze minimale afstand is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen. Dit om flexibiliteit te houden voor de te ontwerpen woningen. Bovendien is de eerder opgenomen minimale afstand ook niet mogelijk, omdat een aantal woningen op de perceelgrens staan en de woningpositie ten opzichte van de bouwkvaelgrens variabel is.

Om toch tegemoet te komen aan de zienswijze wordt het bestemmingsplan wel op een andere wijze aangepast. Deze aanpassing betreft het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage (max 65 %) van de bouwkvael. Ook wordt een bepaling opgenomen dat de nokrichting van de te bouwen woningen dwars op de woning van indiener moet zijn. Hierdoor blijft een bepaalde mate van uitzicht behouden.

Eigendomssituatie

Indiener ontving een e-mail van de projectontwikkelaar waarin is aangegeven dat een gedeelte van haar grond in de tuin van indiener ligt. Dit gaat om een schuin lopende strook grond van 49 tot 32 centimeter. Deze grond is al geruime tijd in gebruik door indiener en haar rechtsvoorganger. Zij hebben de projectontwikkelaar een brief gestuurd waarin zij een beroep doen op verjaring. Als de projectontwikkelaar deze eigendomssituatie erkent, wordt het plangebied aangepast. Als het plangebied niet wordt aangepast, dan beroept indiener zich op een evidente privaatrechtelijke belemmering die vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

Onze reactie:

De projectontwikkelaar heeft bevestigd het eigendomsrecht te erkennen en het plangebied aan te passen.

Conclusie:

Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn:

- Het opnemen van een maximaal toegestaan bebouwingspercentage van 65%;
- Het opnemen van een verplichte kaprichting haaks op de weg en dus ook op de woning van indiener;
- Het aanpassen van de begrenzing van het plangebied.



3. Aanpassingen

Zienswijze 2 en 3 hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn:

- Het opnemen van een maximaal toegestaan bebouwingspercentage van 65%;
- Het opnemen van een verplichte kaprichting haaks op op de weg en dus ook op de woning van indiener;
- Het aanpassen van de begrenzing van het plangebied.

De toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit betreft een aanpassing van het geldend gemeentelijk beleid als gevolg van het vaststellen van de Omgevingsvisie Hoeksche Waard.