



# Nota beantwoording zienswijzen en overlegreacties

Ontwerpbestemmingsplan Tienvoet Heinenoord



## 1. Inleiding

Het bestemmingsplan Tienvoet heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling aan weerszijde van de weg Tienvoet in Heinenoord, het betreft de verplaatsing van het vrachtwagenparkeerterrein en de volkstuinten en de bouw van een woonbuurt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tienvoet Heinenoord' heeft met bijbehorende stukken vanaf 22 mei tot en met 2 juli 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode ontvingen wij 5 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Naast de zienswijze zijn er tevens 2 vooroverlegreacties ex artikel 3.1.1. ontvangen.

In deze Nota beantwoording zienswijzen vatten wij de ingekomen zienswijzen en overlegreacties samen. Daarnaast is een beantwoording opgenomen.

### 1.2 Zienswijzen

#### Indieners van de zienswijzen

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

ZIEN-INK_4DCB83D6075443C2AE8953E89DD151FB	1
ZIEN-INK_5818BF2BDF6E4BFEA5E954BC96A47F74	2
ZIEN-INK_AF5779624A1344BA88FFD375FD2E8EDA	3
ZIEN-INK_2021-06-23	4
ZIEN-INK_104723	5

### 1.3 Overlegreacties

Indieners van de overlegreacties:

- Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ);
- Waterschap Hollandse Delta (WSHD).



## 2. Beantwoording van de zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

### 2.1 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 1

#### 2.1.1 Appartementencomplex

Indieneren hebben moeite met de locatie en hoogte van het geplande appartementencomplex. Deze is zo gesitueerd dat hun privacy in het geding is. Zij vragen zich af waarom dit complex niet aan het begin van de wijk geplaatst wordt en waarom moet dit zo hoog moet zijn. Een ander mogelijkheid is om deze meer naar het kruispunt dorpsstraat/tienvoet te plaatsen.

#### Reactie gemeente

Met de direct omwonenden is vooraf de situering van het appartementencomplex besproken. In de gesprekken is bekeken hoe omwonenden zoveel mogelijk vrij zicht behouden. Als gevolg van deze gesprekken is het bouwvlak verplaatst. De hoogte van 12 meter is niet ongebruikelijk voor een dergelijk complex en geeft de mogelijkheid om in het aantal bouwlagen, het gewenste programma aan appartementen te realiseren. Het aantal is gebaseerd op de behoefte. Lagere bouwhoogte zou betekenen dat er een bouwlaag minder volgt. De behoefte wijzigt niet en dit resulteert dan in een bredere oppervlakte/plattegrond, om alsnog het programma te halen. Hierdoor zal minder doorzicht ontstaan. We merken hierbij op dat bij de eengezinswoningen een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan.

De positie van het appartementengebouw is ingegeven door verschillende analyses. Enerzijds zien we rondom de kruising van de Tienvoet en de dijk aan alle zijdes grotere volumes van gebouwen. Dit zijn het museum Hoeksche Waard, de sporthal en de basisschool. Vanuit die analyse is het stedenbouwkundig gezien logisch om eenzelfde groter volume op die plek te positioneren. De exacte locatie is daarbij mede bepaald op basis van de ondergrondse situatie. Er is een persleiding gesitueerd, die ook na verlegging ervan met bepaalde kaders en eisen moet worden aangelegd. We zijn daarbij gebonden aan bijvoorbeeld maximale hoekverdraaiingen etc. Een gebouw mag niet op een persleiding staan.

Het verplaatsen van het appartementengebouw naar het noorden leidt tot een conflict ondergronds (met de persleiding) maar evengoed tot een stedenbouwkundig en landschappelijk onwenselijke situatie. De centrale groenstructuur, de zogeheten waard, is zo geplaatst dat het toegankelijk is voor toekomstige én bestaande bewoners. Het verplaatsen van het appartementengebouw naar het noorden heeft tot gevolg dat de open doorgang van de dijk naar de waard wordt versmald en daardoor de toegankelijkheid en het openbare karakter van die plek in het gedrang komt.

#### **Conclusie**

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

### 2.1.2 Tiny Houses

De tiny-Houses zijn zo dicht bij ons perceel gesitueerd dat dit ten kosten gaat van onze privacy en rust. Waarom is de afstand van ons perceel naar de tiny-Houses zo kort. Deze kunnen beter richting het appartementencomplex verschoven worden. Ander mogelijkheid is het plaatsen van een "bomenrij" tussen kreek en tiny-Houses die ons enige privacy verschaft

#### Reactie gemeente

De locatie van de tiny houses is besproken met de bewoners van de Dorpsstraat. Op basis van de inrichtingstekeningen die in deze gesprekken zijn getoond, is het bouwvlak van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dit komt overeen met de plek die tijdens de gesprekken is bepaald.

Het verplaatsen van de tiny houses naar het westen leidt tot een stedenbouwkundig en landschappelijk onwenselijke situatie. De centrale groenstructuur, de zogeheten waard, is zo geplaatst dat het toegankelijk is voor toekomstige én bestaande bewoners. Het verplaatsen van de tiny houses naar het westen heeft tot gevolg dat de open doorgang van de dijk naar de waard wordt versmald en daardoor de toegankelijkheid en het openbare karakter van die plek in het gedrang komt. Dit is dus in slechts in beperkte mate mogelijk.

De ontwikkelaar wil meedenken en het bouwvlak iets anders situeren in 3 blokken, waardoor er meer ruimte en groen komt tussen de tiny houses en er 2 zichtlijnen ontstaan. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de wens van meer privacy. Dit voorstel is besproken met indieners en is door hen beoordeeld als een verbetering ten opzichte van de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen situatie.



Figuur 1: Aangepaste ontwerp t.a.v. de aanduiding Tiny house.



## **Conclusie**

De zienswijze geeft voor ontwikkelaar aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Op de verbeelding wordt het aanduidingsvlak voor de 'Tiny House' opgeknipt in 3 vlakken conform figuur

1 en iets verplaatst in zuidelijke- en westelijke richting. De minimale maat tussen de bouwvlakken onderling is 5 meter. Op deze manier wordt de openheid/doorkijk vanuit perspectief nabijgelegen woningen geborgd.

### **2.1.3 Kinderspeeltuin**

De nabijheid van de kinderspeeltuin zal te koste gaan van onze rust en privacy.

Waarom wordt de kinderspeelplaats direct aan ons perceel gesitueerd. Het lijkt ons eerlijker om deze midden in de wijk en niet aan de rand te plaatsen. Potentiële kopers van de woningen kiezen er zelf voor om in de buurt van een speelplaats te gaan wonen. Wij niet.

#### Reactie gemeente

Op de inrichtingsschets is een speeltuin aangegeven ter indicatie. De plaatsing van de speeltuin is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De voorgenomen locatie staat nog niet definitief vast. In de realisatiefase wordt de exacte plek van de speeltuinen bepaald. Dit is mogelijk binnen het bestemmingsplan, spelen is geen specifieke bestemming.

Op basis van het toekomstig inwonersaantal van de wijk wordt het aantal speelplekken en de spreiding ervan bepaald. De speelplekken zullen evenredig verspreid over het plangebied liggen, zowel in het noorden, midden als zuiden. De positie van die speelplekken wordt bepaald op basis van normen van maximale loopafstand tot speelplekken.

Op basis van de ingediende zienswijze vond inmiddels afstemming plaats. De ontwikkelaar kiest in de uiteindelijke inrichting om geen speelplaats op deze plek te maken. In plaats daarvan wordt terug geschaald naar een speelaanleiding (stapstenen etc.). Het zal dus niet echt meer worden ingericht als potentiële verblijfplek. Dit voorstel is besproken met indieners en is door hen niet akkoord. In de uitwerking proberen wij met elkaar tot een voor alle partijen passende invulling te komen.

## **Conclusie**

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

### **2.1.4 Wij hebben moeite met de afstand van ons perceel tot aan de kreek**

Het is totaal niet duidelijk wat de afstand van ons perceel tot aan de kreek bedraagt. Wij maken bezwaar dat er geen strook tussen geplaatst is. Het is niet duidelijk wat de gemeente er aan gaat doen dat onze schuren niet gaan verzakken, of erger nog in de kreek verdwijnen.

#### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan heeft de bestemming 'water' tot aan de perceelsgrens. Binnen deze bestemming is zowel 'water' als een zone met 'oever' en ondergeschikte groenvoorzieningen mogelijk. In de realisatiefase wordt de precieze inrichting bepaald. Voor een goed functionerend watersysteem worden ook de voorwaarden



van het waterschap meegenomen in de uitwerking. Mogelijk wordt gekozen voor een oever. Bij een andere keuze dat het water tot dichterbij uw perceel zou komen, zal de ontwikkelaar zorgen voor een technische oplossing en voorziening om te borgen dat uw grond en schuren niet verzakken. Om beeld te geven bij afstanden hebben wij indiener doorsnede tekeningen aangeleverd met daarin afmetingen.

### **Conclusie**

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

### **2.1.5 Waterpeil**

In het ontwerpbestemmingsplan staat het slootniveau ingetekend op -0.6m N.A.P. Onze schuren en grote delen van de tuin liggen op -0.75m NAP. Wij willen de garantie dat dit aangepast gaat worden zodat deze niet onder water komen te staan.

#### Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet het waterpeil. Het waterpeil wordt verder uitgewerkt samen met het waterschap, het watersysteem moet voldoen aan de eisen die het waterschap hier aan stelt. Uiteraard is voorwaarde dat zowel de omliggende percelen als de nieuwe wijk niet onder water komen te staan. Dit is overigens een gedeeld belang met de ontwikkelaar aangezien de nieuwe woonwijk lager ligt (-2.6m NAP) dan de tuin van indiener en de omliggende tuinen.

### **Conclusie**

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

### **2.1.6 Windwokkel**

Indiener ziet het nut niet in van de windwokkels. Wie garandeert ons dat deze na verloop van tijd geen overlast veroorzaakt m.b.t. geluid en reflectie.

#### Reactie gemeente

Het nut van een windwokkel is dat het bijdraagt aan de energietransitie. De tiny houses kunnen op deze manier worden voorzien van duurzame energie. De keuze voor windenergie boven zonne-energie is dat het voordeel van windenergie is dat het stabielere energie levert dan zonne-energie.

Ontwikkelaar heeft een proefopstelling geplaatst nabij de woning van indiener. Uit deze proef is niet gebleken dat sprake is van geluidsoverlast van de windwokkel. In het akoestisch rapport zijn metingen gedaan voor geluid. Dit is zeer beperkt. De turbine geeft geen reflectie omdat deze van mat metaal is gemaakt. Voor meer zekerheid voor omwonenden wordt een aanvulling gedaan in het bestemmingsplan. Deze aanvulling bestaat eruit dat een geluidsvoorschrift wordt verbonden aan de plaatsing van een windwokkel.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er is een geluidsvoorschrift verbonden aan de windwokkel.



## 2.2 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 2

### 2.2.1 Bouwhoogte

In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee bouwvlakken opgenomen. In het bouwvlak dat aansluitend aan de woning ligt, op ca. 24 m afstand, wordt woningbouw tot een hoogte van 11 meter mogelijk gemaakt. De toekomstige bewoners van deze woningen kijken van boven uit op de achtertuin van cliënten en ook de woning in. Indiener vindt dit een onaanvaardbare aantasting van de privacy en vindt dat de bouwhoogte ter plaatse beperkt moet zijn tot maximaal 1 bouwlaag met kap.

#### Reactie gemeente

Het type woning dat is gekozen sluit aan bij de behoefte aan een bepaald type woningen. Voor de hoogte wordt rekening gehouden met het bouwbesluit dat eisen stelt aan de minimale bouwhoogte per verdieping.

Er is geen vastgestelde norm voor onderlinge afstand. Per locatie wordt afgewogen of woningen op een acceptabele afstand van elkaar liggen. Dit kan heel dichtbij zijn (rijwoningen) of verder van elkaar af (vrijstaande woningen). De gemeten afstand van ca. 24m is hoek woning tot hoek bestemmingsaanduiding. In de praktijk zal op de hoek van het nieuwe bestemmingsvlak 'woongebied' sprake zijn van achtertuinen en zal de afstand van de gevel van nieuwe bebouwing tot de gevel van de woning van indiener groter zijn ( zie ook ter indicatie het inrichtingsplan hieronder). Er is beoordeeld dat dit voldoende afstand is voor een acceptabele mate van privacy.



De mogelijke inrichting van het plan is inmiddels met indiener afgestemd. (zie ook reactie bij 2.2.3), waarbij indiener nog vervolg overleg heeft met de ontwikkelaar welke heeft aangeboden een voorziening in de vorm van een visuele afscheiding of een lage grondwal met beplanting aan te brengen. Dit om de privacy te bevorderen.

#### **Conclusie**

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



### **2.2.2 Verkeersveiligheid**

Naast het perceel is een groenstrook opgenomen waarin een fiets- en wandelpad wordt aangelegd die tevens gebruikt kan gaan worden voor nooddiensten. De aansluiting van dit fiets- en wandelpad ligt buiten de bebouwde kom van Heinenoord, de maximum snelheid op de Oud-Heinenoordseweg is ter plaatse 60 km per uur. Dit is in de ogen van indieners geen veilige situatie. De grens van de bebouwde kom van Heinenoord zou naar de mening van cliënten opgeschoven moeten worden naar de zuidzijde van dit fiets- en wandelpad zodat de maximum snelheid op de Oud-Heinenoordseweg ter plaatse 30 km per uur wordt.

#### Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet de maximum snelheid of komgrens van de bebouwde kom. De toegang tot de wijk is inderdaad beperkt tot voetgangers, fietsers en in zeldzame gevallen is het een calamiteiten route. De gemeente neemt indieners suggestie mee en bekijkt of er aanleiding is voor een ander snelheidsregime. Dit valt buiten de bestemmingsplanprocedure.

#### **Conclusie**

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

### **2.2.3 Privacy en overlast**

Naast het perceel is een groenstrook opgenomen wat als wandelgebied bedoelt is. In dit wandelgebied zullen ook honden uitgelaten worden. Het wandelgebied ligt op te korte afstand van de woning en tuin van cliënten. In het ontwerpbestemmingsplan is geen afscheiding opgenomen om overlast door honden te voorkomen, en wandelaars kijken zo bij cliënten de tuin in. Cliënten vinden dit een onaanvaardbare aantasting van hun privacy en woongenot.

#### Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet de afscheiding tussen percelen. In de realisatiefase houden we rekening met de situering van de percelen ten opzichte van elkaar en met de inrichting in relatie tot uw privacy. Op die manier wordt rekening gehouden met uw privacy.

Indiener heeft in principe de mogelijkheden om op het eigen perceel groen of andere voorzieningen aan te brengen zodat de privacy naar wens wordt geborgd. Ontwikkelaar is bereid hierin samen tot een goede oplossing te komen. De mogelijke inrichting van het plan is inmiddels met indiener afgestemd. (zie ook reactie bij 2.2.1), waarbij nog vervolg overleg plaatsvindt met de ontwikkelaar over het gedane voorstel om een voorziening in de vorm van een visuele afscheiding of een lage grondwal met beplanting aan te brengen. Dit om de privacy te bevorderen en eventuele overlast van honden te voorkomen.

#### **Conclusie**

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

### **2.2.4 In -en uitrit**

De aanwezige dam voor het perceel ligt direct aansluitend en deels voor het plangebied aan de calamiteiten en langzaam verkeersontsluiting. Naar verwachting zullen bezoekers van het plangebied deze dam ten onrechte als ingang van het plangebied aanzien. Indiener verzoekt de aansluiting van het plangebied op de Oud-Heinenoordseweg zo te positioneren dat voldoende duidelijk is wat de toegang tot het plangebied is.





#### Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet de inrichting van de precieze aansluiting van de wijk. In de realisatiefase houdt de ontwikkelaar rekening met de positie van de aansluiting ten opzichte van de dam.

De ontwikkelaar maakt geen gebruik van de bestaande dam van indiener. De ontsluiting naar de wijk komt via een separate – nog aan te leggen dam. De ontwikkelaar zorgt voor een adequate en (technisch) veilige toegang. De positie is inmiddels met indiener afgestemd.

#### **Conclusie**

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

#### **2.2.5 Erfdienstbaarheid**

Aan de noordzijde van het perceel en op de zuidzijde van het plangebied is een erfdienstbaarheid "recht van uitweg" gevestigd die de eigenaren van de grond - kort gezegd - het recht geeft gebruik te maken van elkaars strookje grond om naar de Oud-Heinenoordseweg te komen en te gaan. Het strookje grond in het plangebied waar dit recht op rust is ingetekend als groen gebied en er staat ook beplanting ingetekend. De consequentie hiervan is dat indieners geen gebruik meer kunnen maken van het recht van uitweg. Cliënten weigeren afstand te doen van dit recht van uitweg en verzoeken deze strook vrij te houden van beplanting en andere bebouwing, speeltoestellen et cetera zodat deze strook beschikbaar blijft om daadwerkelijk door cliënten als uitweg benut te kunnen worden.

#### Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet hoe wordt omgegaan met erfdienstbaarheden. Een erfdienstbaarheid wordt niet bestendig, maar ook niet teniet gedaan door wijziging van een bestemmingsplan.

Wij respecteren het huidige recht van overpad zoals notarieel vastgelegd wanneer de grond aan de gemeente wordt overgedragen. Daarnaast heeft ontwikkelaar aan indiener het aanbod gedaan om de betreffende grond te kopen. Er zijn geen plannen om dit deel te bebouwen of anders in te richten. Zie ter indicatie onderstaande inrichtingsschets:





Verder verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.2.4 over de inrit en 2.2.3 over de inrichting in het gebied die met u is afgestemd.

### **Conclusie**

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

## **2.3 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 3**

### **2.3.1 Inpassing noordzijde**

Indiener ziet graag de bestemming 'Groen' aan de noordelijke zijde van het plangebied, nabij woning belanghebbenden, met het oog op een meer geleidelijke overgang van oud bebouwd gebied naar nieuwbouw in de zin van voorheen landelijk gebied.

#### Reactie gemeente

Voor het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hieruit blijkt dat voldoende maat en ruimte is voor een geleidelijke overgang van bestaand gebied naar het nieuw te bebouwen deel. Dit gebied is bestemd als 'water' en 'woongebied'. In beide bestemmingen past groen. Eveneens ligt in het beeldkwaliteitsplan dat is toegevoegd aan de regels vast hoe de inrichting eruit moet zien.

Op basis van de ingediende zienswijze vond inmiddels afstemming plaats. Hierbij is bekeken hoe concreter tegemoet kan worden gekomen aan indieners zorg door duidelijker te maken hoe het groen en water eruit zou zien via inrichtingsschetsen. Dit geeft aanleiding om indiener tegemoet te komen en de bestemming deels aan te passen naar 'groen' in plaats van 'water'.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing bestaat eruit dat de bestemming 'water' deels wordt vervangen door de bestemming 'groen'.

### **2.3.2 Appartementen**

Indieners achten het wenselijk dat het bouwvlak t.b.v. de appartementen een aantal meters wordt verplaatst in een noordelijke dan wel noordwestelijke hoek binnen het plangebied. Daarmee worden de eerdere afspraken bestendigd in het bestemmingsplan.

#### Reactie gemeente

Met de direct omwonenden is vooraf de situering van het appartementencomplex besproken. In de gesprekken is bekeken hoe omwonenden zoveel mogelijk vrij zicht behouden. Als gevolg van deze gesprekken is het bouwvlak verplaatst. De hoogte van 12 meter is niet ongebruikelijk voor een dergelijk complex en geeft de mogelijkheid om in het aantal bouwlagen, het gewenste programma aan appartementen te realiseren. Het aantal is gebaseerd op de behoefte. Lagere bouwhoogte zou betekenen dat er een bouwlaag minder volgt. De behoefte wijzigt niet en dit resulteert dan in een bredere oppervlakte/plattegrond, om alsnog het programma



te halen. Hierdoor zal minder doorzicht ontstaan. We merken hierbij op dat bij de eengezinswoningen een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan.

De positie van het appartementengebouw is ingegeven door verschillende analyses. Enerzijds zien we rondom de kruising van de Tienvoet en de dijk aan alle zijdes grotere volumes van gebouwen. Dit zijn het museum Hoeksche Waard, de sporthal en de basisschool. Vanuit die analyse is het stedenbouwkundig gezien logisch om eenzelfde groter volume op die plek te positioneren. De exacte locatie is daarbij mede bepaald op basis van de ondergrondse situatie. Er is een persleiding gesitueerd, die ook na verlegging ervan met bepaalde kaders en eisen moet worden aangelegd. We zijn daarbij gebonden aan bijvoorbeeld maximale hoekverdraaiingen etc. Een gebouw mag niet op een persleiding staan.

Het verplaatsen van het appartementengebouw naar het noorden leidt tot een conflict ondergronds (met de persleiding) maar evengoed tot een stedenbouwkundig en landschappelijk onwenselijke situatie. De centrale groenstructuur, de zogeheten waard, is zo geplaatst dat het toegankelijk is voor toekomstige én bestaande bewoners. Het verplaatsen van het appartementengebouw naar het noorden heeft tot gevolg dat de open doorgang van de dijk naar de waard wordt versmald en daardoor de toegankelijkheid en het openbare karakter van die plek in het gedrang komt.

### **Conclusie**

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

### **2.3.3. Tiny houses**

Aangaande de tiny house voorziet deze zienswijze op verschillende aspecten

- a) de locatie;
- b) maximaal toegestane bouwhoogte van vier meter;
- c) tijdelijke funderingen;
- d) inrichting bouwblok.

#### 2.3.3 a locatie

Indiener ziet graag het aanduidingsvlak voor de Tiny Houses verschuiven in zuidelijke richting om zo meer ruimte te laten voor een groene inpassing van de bestaande woningen.

#### Reactie gemeente

De locatie van de tiny houses is besproken met de bewoners van de Dorpsstraat. Op basis van de inrichtingstekeningen die in deze gesprekken zijn getoond, is het bouwvlak van dit bestemmingsplan vastgelegd. Dit komt overeen met de plek die tijdens de gesprekken is bepaald.

Het verplaatsen van de tiny houses naar het westen leidt tot een stedenbouwkundig en landschappelijk onwenselijke situatie. De centrale groenstructuur, de zogeheten waard, is zo geplaatst dat het toegankelijk is voor toekomstige én bestaande bewoners. Het verplaatsen van de tiny houses naar het westen heeft tot gevolg dat de open doorgang van de dijk naar de waard wordt versmald en daardoor de toegankelijkheid en het openbare karakter van die plek in het gedrang komt. Dit is dus in slechts in beperkte mate mogelijk.

De ontwikkelaar wil meedenken en het bouwvlak iets anders situeren in 3 blokken, waardoor er meer ruimte en groen komt tussen de tiny houses en er 2 zichtlijnen ontstaan (zie figuur 1 hieronder). Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de wens van meer privacy. Dit voorstel is besproken met indieners en is door hen beoordeeld als een verbetering ten opzichte van de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen situatie.



Figuur 1: Aangepaste ontwerp t.a.v. de aanduiding Tiny house.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft voor ontwikkelaar aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Op de verbeelding wordt het aanduidingsvlak voor de 'Tiny House' opgeknipt in 3 vlakken conform figuur 1 en iets verplaatst in zuidelijke- en westelijke richting. De minimale maat tussen de bouwvlakken onderling is 5 meter. Op deze manier wordt de openheid/doorkijk vanuit perspectief nabijgelegen woningen geborgd.

### 2.3.3 b bouwhoogte

De maximum bouwhoogte van vier meter lijkt enerzijds te hoog voor een tiny house dat slechts bestaat uit een bouwlaag en anderzijds niet toereikend om twee bouwlagen in een en hetzelfde tiny house te kunnen realiseren. Immers, een verblijfsruimte binnen een woongebouw moet ingevolge artikel 4.3, zesde lid van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met tabel 4.1 (aansturingsartikel 4.1) een hoogte van minimaal 2,60 meter hebben om voor wonen en leven geschikt te maken. De maatvoering voor de bouwhoogte voldoet in dat opzicht niet om aan het bestemmingsplan ten grondslag te kunnen leggen.



#### Reactie gemeente

De 4 meter bedraagt een maximale bouwhoogte, binnen deze bouwhoogte kan een bouwlaag met kap gerealiseerd worden, waarbij ook een woonruimte die hoger is dan 2,6m mogelijk is of een splitlevel. Er wordt ruimte gelaten voor een opbergruimte of een installatie boven op of onder in de verblijfsruimtes. Aangezien het om een maximale hoogte gaat, kan en mag deze hoogtemaat in de praktijk altijd lager worden.

#### **Conclusie**

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

#### 2.3.3 c fundering

Een andere invulling van de bestemming blijkt uit de toelichting onder de begripsbepaling in artikel 1.47 van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk waar het uitgangspunt van een tijdelijke fundering is aangegeven. Aangezien een woning wordt gebouwd met het oog om voor vele decennia te fungeren, kan niet worden gevolgd waarom een noodzakelijke fundering onder deze woningen van tijdelijke aard zou moeten zijn. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet kennelijk in de mogelijkheid om op een later moment in de al dan niet nabije toekomst grotere woningen te kunnen plaatsen dan de thans voorzien tiny houses.

#### Reactie gemeente

In de begripsbepaling met de omschrijving tiny house, is niet aangegeven dat het uitgangspunt is dat de fundering tijdelijk moet zijn. 'Tijdelijk' staat tussen haken omdat in dit in de praktijk wel mogelijk is gezien de aard van de kleine woning als tiny house. Op deze plek binnen de bestemming woongebied is de specifieke bouwaanduiding 'tiny-house' vastgelegd: *ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house' zijn uitsluitend Tiny Houses met een oppervlakte van het bouwwerk van maximaal 35 m<sup>2</sup> toegestaan*. Hiermee is geborgd dat alleen woningen die voldoen aan de kenmerken die gelden voor deze bouwaanduiding op deze plek gebouwd kunnen worden. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk grotere woningen te bouwen dan in het bestemmingsplan vastligt.

#### **Conclusie**

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

#### 2.3.3 d inrichting bouwblok

Het beeldkwaliteitsplan voorziet in de achterliggende gedachte dat het om los van elkaar staande gebouwen of bouwwerken gaat. Dat lijkt eveneens uit de toelichting die bij het bestemmingsplan hoort en waar een aantal van zes eenheden wordt genoemd, maar waar de specifieke bouwaanduiding juist de indruk wekt dat het gaat om aaneen gebouwde 'tiny houses'. In het verlengde van de zienswijzen die onder c is aangevoerd, wordt hiermee eveneens een ongewenste 'harde' invulling van het plangebied voor woningbouw mogelijk gemaakt.

#### Reactie

De aanduiding betreft een gebied waarbinnen de tiny houses gebouwd kunnen worden. Op deze locatie is met een aanduiding in de regels geborgd dat hier uitsluitend tiny houses zijn toegestaan. Zie hiervoor ook de regels 7.2.1 onder d. In de begripsbepaling onder 1.47 is aangegeven dat het om vrijstaande tiny houses gaat en dus niet om aaneen gebouwde bebouwing.



Voor de 'ongewenste harde invulling' die indiener beschrijft verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.3.3 a en 2.3.3 c.

### **Conclusie**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel vindt een aanpassing plaats op basis van het onder 2.3.3.a gestelde. Hier ligt een relatie met het gestelde in 2.3.3.d

### **2.3.4 Aanpassing peilhoogte**

Het peilniveau in de waterweg die direct achter de woning is gelegen, zou worden verhoogd of op zijn minst worden veranderd. Juist vanwege het feit dat indiener een oude woning heeft, voorziet hij de negatieve gevolgen van een dergelijk besluit omdat het nadelige gevolgen voor de fundering van de woning kan betekenen.

Indiener vreest dat de voorziene beschoeiing langst de waterwegen op zijn perceel wordt aangebracht en waarmee tevens buiten het onderhavige plangebied zal worden gewerkt. Belanghebbende wil graag weten hoe een en ander geregeld gaat worden.

De voorgenomen inrichting van het gebied naar de waterbestemming en wat als woongebied is bestemd, komt niet overeen met de afbeelding in het beeldkwaliteitsplan. De verschillen zijn dusdanig groot dat de bestemming 'Water' niet gelijk is aan wat de planwetgever thans voor ogen heeft wat betreft de inrichting van het gebied.

### Reactie gemeente

Het instrument 'bestemmingsplan' regelt niet het waterpeil. Het waterpeil wordt verder uitgewerkt samen met het waterschap, het watersysteem moet voldoen aan de eisen die het waterschap hier aan stelt. Uiteraard is voorwaarde dat zowel de omliggende percelen als de nieuwe wijk niet onder water komen te staan. Dit is overigens een gedeeld belang met de ontwikkelaar aangezien de nieuwe woonwijk lager ligt (-2.6m NAP) dan de tuin van indiener en de omliggende tuinen.

Het beeldkwaliteitsplan is uitvoerbaar op basis van dit bestemmingsplan omdat de bestemmingen 'Woongebied', 'Groen' en 'Water' een grote mate van overlap in functiemogelijkheden hebben. Waardoor met name de randen van de nieuwe woonbuurt flexibel zijn qua bestemmingslegging en ontwerp. Zo zijn op de bestemmingen Groen en Woongebied zowel water als groenvoorzieningen mogelijk. Op de bestemming Water zijn ook (ondergeschikte) groenvoorzieningen mogelijk. Wij verwijzen mede naar de beantwoording onder 2.3.1.

### **Conclusie**

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

### **2.3.5 Ophogen terrein**

De indiener merkt op dat niet is voorzien in een regeling wat betreft de verlening van een omgevingsvergunning voor het ophogen en/of bouwrijp maken van het terrein. Met name de praktische nadelen als bijvoorbeeld zandverstuiving—uitgaande van de heersende zuidwestelijke windrichting—vragen om specifieke aandacht ter voorkoming van hinder.



#### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt geen tijdelijke situaties zoals het bouwrijp maken van gronden. Dit is een onderdeel van de uitvoering. Door de ontwikkelaar is aangegeven dat hij de civiel aannemer meegeeft dat er (stofbeperkende) maatregelen moeten worden genomen bij de ontwikkeling van het gebied. Eerder is besproken in de individuele gesprekken met omwonenden en de ontwikkelaar dat hij maatregelen zal nemen om de overlast te beperken en dat hij op dat moment de voor die situatie meest passende oplossing/maatregel in acht laat nemen.

#### **Conclusie**

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

#### **2.3.6 Praktische zaken als onder meer bouwrijp maken van grond en zandverstuiving, heimethode, nulmeting aan woningen inzake bouwkundige staat**

De woning van indiener is van oudere datum en daarmee gevoelig voor mogelijke bouwschade. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan is het van belang dat het bevoegd gezag de aannemers bij vergunning opdraagt om nadere voorschriften te stellen wat betreft de heimethode (schroefboor?) en een zogeheten nulmeting inzake de staat van het onroerend goed dat in eigendom van belanghebbende verkeert.

#### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt niet aansprakelijkheid. De gemeente heeft wel aanvullend en contractueel met ontwikkelaar vastgelegd dat (bouw)werkzaamheden niet mogen leiden tot beschadiging van eigendommen van derden.

#### **Conclusie**

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

#### **2.4 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 4**

De volkstuinders zijn ingenomen met de woningbouw ontwikkeling. De zienswijze richt zich op de verplaatsing van de volkstuinen in westelijke richting. De tuinders schrijven dat hierover goed contact is met de gemeente. Tegelijk zijn de huurders van de tuinen niet overtuigd van nut en noodzaak. Aangehaald wordt een door de tuinders aan de gemeente verstuurd brief van 11 januari 2021 waarop geen reactie is ontvangen.

De volkstuinders schrijven in de zienswijze dat het lijkt alsof de maatregelen aan de westzijde op zichzelf staan en geen samenhang vertonen. De indieners beschrijven welke zaken aangepast moeten worden. Benoemd worden dat 65 parkeerplaatsen en 2 brenglocaties voor oud papier een plek moeten krijgen. De volkstuinders stellen dat niet op deze plek thuishoort vrachtwagen-parkeren en verhardens van gebieden die nu groen zijn. Een verwijzing naar Hoeksche Waard zoemt als initiatief voor biodiversiteit.

Beschreven worden de gebruikers van de parkeerplaatsen en welke gebruikers (op termijn) geen gebruik meer maken van de parkeerplaats. En hoe deze plaatsen op andere plekken kunnen komen. Te weten deels op de (niet volledig) in gebruik zijnde vrachtwagenparkeerplaats. Dit omdat niet alle plaatsen zijn verhuurd.



Deels op de ijsbaan tussen het museum Hoeksche Waard en het Hof van Asschendelft omdat de ijsbaan beperkt gebruikt wordt. Deels door het huidige skate park te verplaatsen omdat dit 10 parkeerplaatsen oplevert.

Aanvullend wordt aangegeven dat wellicht deels gebruik gemaakt kan worden van tijdelijke maatregelen voor het vrachtwagen parkeren tot wellicht een andere oplossing ontstaat. En dat de volkstuinten dan gehandhaafd worden. Benoemd worden de verschillende voordelen voor een andere oplossing waarbij de volkstuinten niet worden verplaatst.

Ook benoemd wordt de uitstraling van de volkstuinten naar de entree van het dorp. De gemeenteraad van Binnenmaas heeft hier bij vaststelling van de kaders aandacht voor gevraagd. De volkstuinters geven aan dat een haag voldoende zou kunnen zijn om de tuinen en diverse opstallen niet meer zichtbaar te laten zijn.

#### Reactie gemeente

In het bestemmingsplan wordt beschreven wat de reden van verplaatsing is. In de verdere beantwoording gaan wij hier aanvullend op in. De gemeente heeft niet schriftelijk op genoemde brief gereageerd en heeft in plaats daarvan contact gelegd om gesprekken in te plannen. Inmiddels vonden verschillende (circa 5 – 7) gesprekken plaats inclusief een bezoek ter plaatse.

De inrichting aan de westzijde van het gebied kent stedenbouwkundig en ruimtelijk wel degelijk samenhang. Deze samenhang is enerzijds op zichzelf in het gebied ten westen van de Tienvoet waar de volkstuinten zich bevinden. En bovendien nadrukkelijk verbonden met de nieuwe woonwijk ten oosten van de Tienvoet.

Beoogd is dat de woonwijk en het gebied ten westen elkaar versterken. En dat er een wandelverbinding komt tussen wijk en kreek. Het gebied is goed toegankelijk en kent een groen karakter met voor de omgeving passende wandelpaadjes langs water en (akker)land. Bovendien is dit de afronding van de zuidelijke kant van het dorp naar de N217. Daarbij moeten bestaande functies een plek krijgen in dit gebied, dat bovendien deels agrarisch wordt gebruikt.

De keuzes die gemaakt zijn:

- Aanleggen van parkeerplaatsen voor het sportcomplex grenzend aan het sportcomplex;
- Behoud vrachtwagen parkeerplaatsen waarvoor huurcontracten lopen met de chauffeurs;
- Goede / groene inpassing van de parkeerfuncties;
- Een wandelzone met pad en waterpartijen tussen Tienvoet en kreek;
- Een efficiënte indeling van de versnipperde agrarische percelen;
- Verbeteren ruimtelijke uitstraling van de flinke diversiteit aan bouwwerken voor de tuinen aan de toegangsweg naar het dorp door deze te verplaatsen naar de westzijde richting de kreek.

Er is dus wel degelijk sprake van een samenhangend geheel aan keuzes met als doel de gebieden aan het oosten en westen van de Tienvoet met elkaar te verbinden en voor langere termijn een kwaliteitsverhoging te geven ten opzichte van de huidige situatie. Die als bijkomend voordeel heeft dat voor het hele dorp, dit gebied ten zuiden van de dijken aantrekkelijker wordt om te verblijven.





De gemeente heeft afgewogen om het parkeren anders op te lossen. Hierover is met indiener gesproken. Een optie was om de volkstuinten deels te verplaatsen. Uiteindelijk is hiervoor niet gekozen omdat het een versnipperd geheel wordt. Het verharderen van de ijsbaan ziet de gemeente als een vermindering van de kwaliteit van het historische beeld dat op die plek bestaat. De skatebaan ligt op een plek in het dorp waar de gebruikers zonder al te veel overlast te veroorzaken gebruik van kunnen maken. En waarbij het tegelijk niet al te ver uit de buurt ligt en een logische combinatie is met sportcomplex en jeugdthunk. Een deel van de vrachtwagenparkeerplaatsen is niet in gebruik. Dit is een beperkt deel en lost onvoldoende op. Daarnaast is er op dit moment geen alternatief voor de huurders.

De uitstraling naar het dorp zou ook verbeterd kunnen worden met groen. We hebben berekend en met indieners besproken dat de strook die nodig is voor een kwalitatief goede inpassing dermate breed is, dat dit de tuinen ruim overlapt.

### **Conclusie**

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

## **2.5 Samenvatting en reactie op zienswijze van indiener 5**

### **2.5.1 bestemming Groen vervangen door Tuin**

De indiener merkt op dat ten noorden van het plangebied een bestemming Groen met aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen. Indiener wil de mogelijkheid om dit in te richten als tuin en wil graag alsnog met gemeente en ontwikkelaar in overleg over de keuze voor de ontsluiting van de 2 nieuwe woningen aan de Dorpsstraat (buiten het plangebied) via de nieuwe wijk Tienvoet of via de Dorpsstraat.

#### Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt geen eigendomssituaties. Ook de bestemming Groen maakt aanleg voor tuin/groen mogelijk, terwijl de aanduiding ontsluiting maakt dat deze grond gebruikt kan worden voor de ontsluiting van de 2 nieuwe woningen op het perceel aan de Dorpsstraat. De bestemming Groen voorkomt bouwmogelijkheden. Eerder is afgesproken dat de ontsluiting via de nieuwe wijk Tienvoet plaats zal vinden. De ontwikkelaar gaat alsnog met indiener en gemeente in overleg over de keuze en ligging van ontsluiting van de 2 nieuwe woningen. De huidige bestemming laat de mogelijkheid voor beide keuzes open.

### **Conclusie**

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



### 3. Beantwoording van de overlegreacties

#### 3.1 Samenvatting Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

##### 3.1.1 Paragraaf externe veiligheid

De VRZHZ kan zich vinden in de paragraaf Externe veiligheid

##### Bereikbaarheid

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). In het plangebied wordt veel water toegevoegd, dit kan tevens dienen als secundaire bluswatervoorziening. In verband met de eenzijdige bereikbaarheid van Dorpsstraat 1b via Tienvoet, wil de VRZHZ dit nader beoordelen aan de hand van het definitieve inrichtingsplan.

##### Advies bij nadere uitwerking

De VRZHZ doet aanbevelingen ten aanzien van de veiligheid rondom:

- mechanische ventilatie;
- Energie opwekking en opslag;
- zonnepanelen;
- oplaatpunten 'voor auto's';
- (duurzaam) materiaalgebruik;
- wateroverlast, droogte en hitte stres.

##### Betrokken blijven

De VRZHZ wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Het team veilig bouwen en gebruiken binnen de VRZHZ wil zo vroeg mogelijk betrokken zijn bij de uitwerking van de plannen voor de woningen zodat de keuzes voor de realisatie van een voldoende brandveilig gebouw op tijd mee kunnen worden genomen.

##### **Conclusie**

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

#### 3.2 Samenvatting overlegreactie Waterschap Hollandse Delta (WSHD)

De waterparagraaf dient nader te worden uitgewerkt, op basis van de diverse overleggen. Ook dient nader in te worden gegaan op de waterkerende functie van de Dorpsstraat.

##### **Conclusie**

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De berekening voor de waterbalans wordt beter inzichtelijk gemaakt en afgestemd. Voor de verdere uitwerking en de uitvoering van het plan, zal nadere afstemming plaatsvinden met het waterschap.



## 4. Ambtshalve aanpassingen

### 4.1 Begrip 1.36 kleine windturbine

In deze begripsbepaling staat abusievelijk horizontale as in plaats van verticale as.

#### Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan dient op dit punt te worden aangepast.

### 4.2 Volkstuinen

In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 3 'Agrarisch', abusievelijk de oppervlakte van de aanduiding voor volkstuin uit het vigerende plan overgenomen. Echter is de huidige volkstuin (na vergunning) in de huidige situatie groter en wel circa 7.000 m<sup>2</sup>. Om de oppervlakte van de volkstuin gelijk te houden aan de huidige situatie dient het bestemmingsplan op dit punt te worden aangepast.

#### Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan dient op dit punt te worden aangepast.

### 4.3 Woongebied

In de regels in paragraaf 7 is de regeling (met vernummering van de overige artikelen) aangevuld. Dit wordt als volgt aangepast.

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' voor gestapelde bouw en tevens voor maatschappelijke voorzieningen en (medische) dienstverlening;
- verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en fietspaden, in en uitritten en parkeerplaatsen;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' tevens een ontsluitingsweg van minimaal 3,5 m breed;
- ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house, zijn uitsluitend tiny houses toegestaan en tevens kleinschalige duurzame energiewinning en -opslag ten behoeve van de tiny houses;
- bijbehorende voorzieningen, zoals erven, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, water.

Er is een discrepantie tussen de begripsbepaling Tiny House en de regels onder 7.2.1 met de oppervlakte en vrijstaand. De afstand tot de perceelsgrenzen is per abuis niet opgenomen. Dit wordt als volgt aangepast.

#### Begrip 1.47 Tiny house

een Tiny House is een kleine volwaardige vrijstaande woningen van maximaal 35 m<sup>2</sup> vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk op een (tijdelijke) fundering.

##### 7.2.1 Bouwen woningen

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- op deze gronden zijn grondgebonden woningen toegestaan;



- c. ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house' zijn uitsluitend vrijstaande Tiny Houses met een oppervlakte van het bouwwerk van maximaal 35 m<sup>2</sup> toegestaan;
- e. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 142;
- f. het aantal gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15;
- g. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte.
- h. 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 aaneen gebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen niet aaneen gebouwd zijn, ten minste 1 m;
  - 4. bedraagt bij een appartementencomplex aan alle zijden ten minste 3 m.
  - 5. bedraagt bij een tiny house aan alle zijden ten minste 2 m.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van lantaarnpalen bedraagt ten hoogste 9 m;
- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m hoog en achter de voorgevelrooilijn 2 m mogen bedragen;
- c. bij de aanduiding Tiny house zijn uitsluitend erfafscheidingen in de vorm van groene beplanting toegestaan.

#### 7.2.2 Bouwen bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 40% bij vrijstaande woningen (niet zijnde Tiny houses) en 60% bij aaneengesloten woningen van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van:
  - 1. 75 m<sup>2</sup> bij percelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
  - 2. 100 m<sup>2</sup> bij percelen van 500 m<sup>2</sup> en groter;met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen;

### 7.3 Voorwaardelijke verplichting - kwaliteit buitenruimte.

- a. het is verboden zonder melding aan het college te starten met de bouw van een bouwwerk met de bestemming wonen;
- b. een melding wordt rechtsgeldig ondertekend en bevat ten minste:
  - 1. een plan voor verbetering van de kwaliteit van de bodem dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
  - 2. een ondertekend afschrift dat de bijdrage ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid, samenhangend met de kwaliteit, zoals opgenomen en gespecificeerd in bijlage 2, is voldaan of anderszins voldoende is verzekerd;
  - 3. het afschrift verwijst naar een rechtsgeldig opgelegde bestuurlijke geldschuld.
- c. een melding is niet verplicht als de bodemkwaliteit en financiële verplichting anderszins zijn verzekerd.



#### 7.7.4 Geluidproductie kleinschalige duurzame energiewinning

Het in gebruik nemen en houden van een voorziening ten behoeve van kleinschalige duurzame energiewinning zoals bedoeld in artikel 7.1 onder e, is uitsluitend toegestaan indien de geluidproductie niet meer dan 8,5 dB bedraagt op een afstand van 5 m van de betreffende voorziening.

#### **Conclusie**

Het ontwerpbestemmingsplan dient op dit punt te worden aangepast.



## 5. samenvatting lijst van aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan is richting de vaststelling op de volgende punten aangepast.

### 5.1 Toelichting

- In paragraaf 5.2.2 in de beschrijving van de bestemming 'Agrarisch' is de oppervlakte van de volkstuin aangepast naar 7.000 m<sup>2</sup>;
- in paragraaf 5.2.2 in de beschrijving van de bestemming 'Woongebied' is de regeling zoals opgenomen in artikel 7.3 als volgt toegelicht: *"De gemeente wenst kwaliteit van de ondergrond in Tienvoet de kwaliteit te geven zodat geen onaanvaardbaar risico ontstaat bij gebruik van de bodem voor wonen met tuin. Dat is nu nog niet het geval. Dat betekent dat zij het bouwen afhankelijk stelt van betaling als zij kosten moet maken. De activiteit bouwen is alleen toegestaan als de exploitatiebijdrage per woning is voldaan aan de gemeente of dat er per woning voldoende zekerheden zijn gesteld. De gemeente zal nadere eisen stellen bij de beschikking."*

### 5.2 Bijlage bij de toelichting

Het beeldkwaliteitsplan in bijlage 3 is aangevuld met een pagina met betrekking op de tiny Houses.

### 5.3 Regels

- in het begrip 1.36 kleine windturbine is 'horizontale as' vervangen door 'verticale as';

In het begrip Tiny house (1.47) is de oppervlakte gewijzigd in 35m<sup>2</sup>;

- In paragraaf 3.1 onder b is de toegestane oppervlakte van de volkstuin gewijzigd in 7.000m<sup>2</sup>;

- artikel 7 is op de volgende wijze aangevuld:

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' voor gestapelde bouw en tevens voor maatschappelijke voorzieningen en (medische) dienstverlening;
- verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en fietspaden, in en uitritten en parkeerplaatsen;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' tevens een ontsluitingsweg van minimaal 3,5 m breed;
- ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house, zijn uitsluitend tiny houses toegestaan en tevens kleinschalige duurzame energiewinning en -opslag ten behoeve van de tiny houses;
- bijbehorende voorzieningen, zoals erven, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, water.

#### 7.2.1 Bouwen woningen

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- op deze gronden zijn grondgebonden woningen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'Gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan;
- ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tiny house' zijn uitsluitend vrijstaande Tiny Houses met een oppervlakte van het bouwwerk van maximaal 35 m<sup>2</sup> toegestaan;
- het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 142;



- f. het aantal gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15;
- g. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de met de maatvoeringsaanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte.
- h. 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 aaneen gebouwde woningen aan de zijde waar hoofdgebouwen niet aaneen gebouwd zijn, ten minste 1 m;
  - 4. bedraagt bij een appartementencomplex aan alle zijden ten minste 3 m.
  - 5. bedraagt bij een tiny house aan alle zijden ten minste 2 m.

#### 7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van lantaarnpalen bedraagt ten hoogste 9 m;
- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m hoog en achter de voorgevelrooilijn 2 m mogen bedragen;
- c. bij de aanduiding Tiny house zijn uitsluitend erfafscheidingen in de vorm van groene beplanting toegestaan.

#### 7.2.2 *Bouwen bijbehorende bouwwerken*

- a. bijbehorende bouwwerken dienen in het achtererfgebied te worden gebouwd;
- b. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 40% bij vrijstaande woningen (niet zijnde Tiny houses) en 60% bij aaneengesloten woningen van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en/of achtererf, met een maximum van:
  - 1. 75 m<sup>2</sup> bij percelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
  - 2. 100 m<sup>2</sup> bij percelen van 500 m<sup>2</sup> en groter;met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het gezamenlijke zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedragen;

#### 7.3 **Voorwaardelijke verplichting - kwaliteit buitenruimte.**

- a. het is verboden zonder melding aan het college te starten met de bouw van een bouwwerk met de bestemming wonen;
- b. een melding wordt rechtsgeldig ondertekend en bevat ten minste:
  - 1. een plan voor verbetering van de kwaliteit van de bodem dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
  - 2. een ondertekend afschrift dat de bijdrage ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid, samenhangend met de kwaliteit, zoals opgenomen en gespecificeerd in bijlage 2, is voldaan of anderszins voldoende is verzekerd;
  - 3. het afschrift verwijst naar een rechtsgeldig opgelegde bestuurlijke geldschuld.
- c. een melding is niet verplicht als de bodemkwaliteit en financiële verplichting anderszins zijn verzekerd.

#### 7.7.4 *Geluidproductie kleinschalige duurzame energiewinning*

Het in gebruik nemen en houden van een voorziening ten behoeve van kleinschalige duurzame energiewinning zoals bedoeld in artikel 7.1 onder e, is uitsluitend toegestaan indien de geluidproductie niet meer dan 8,5 dB bedraagt op een afstand van 5 m van de betreffende voorziening.

## 5.4 bijlage bij de regels

- Het beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 is aangevuld met een pagina met betrekking op de tiny Houses.

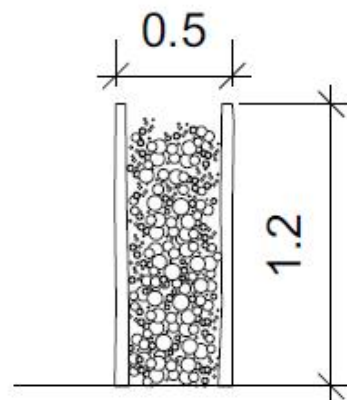
### Beeldkwaliteit erfafscheidingen rondom Tiny Houses



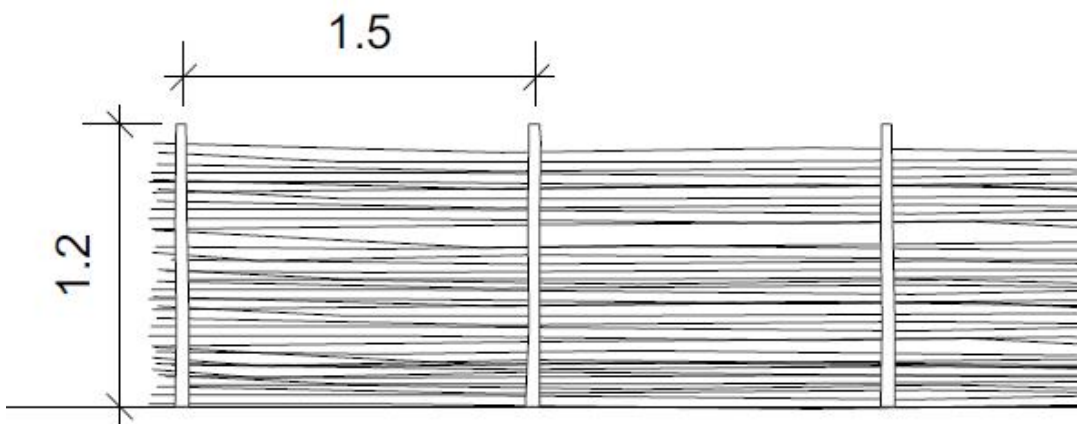
Takkenril bij aanleg



Takkenril met opgaande begroeiing



Technische tekening: dwarsdoorsnede 1:25



Technische tekening: aanzicht 1:25



- Er is een tweede bijlage opgenomen ten behoeven van de regeling zoals opgenomen in artikel 7.3 , de inhoud van deze bijlage luidt als volgt:

**“Bijlage2 kostenverhaal en kwaliteit buitenruimte**

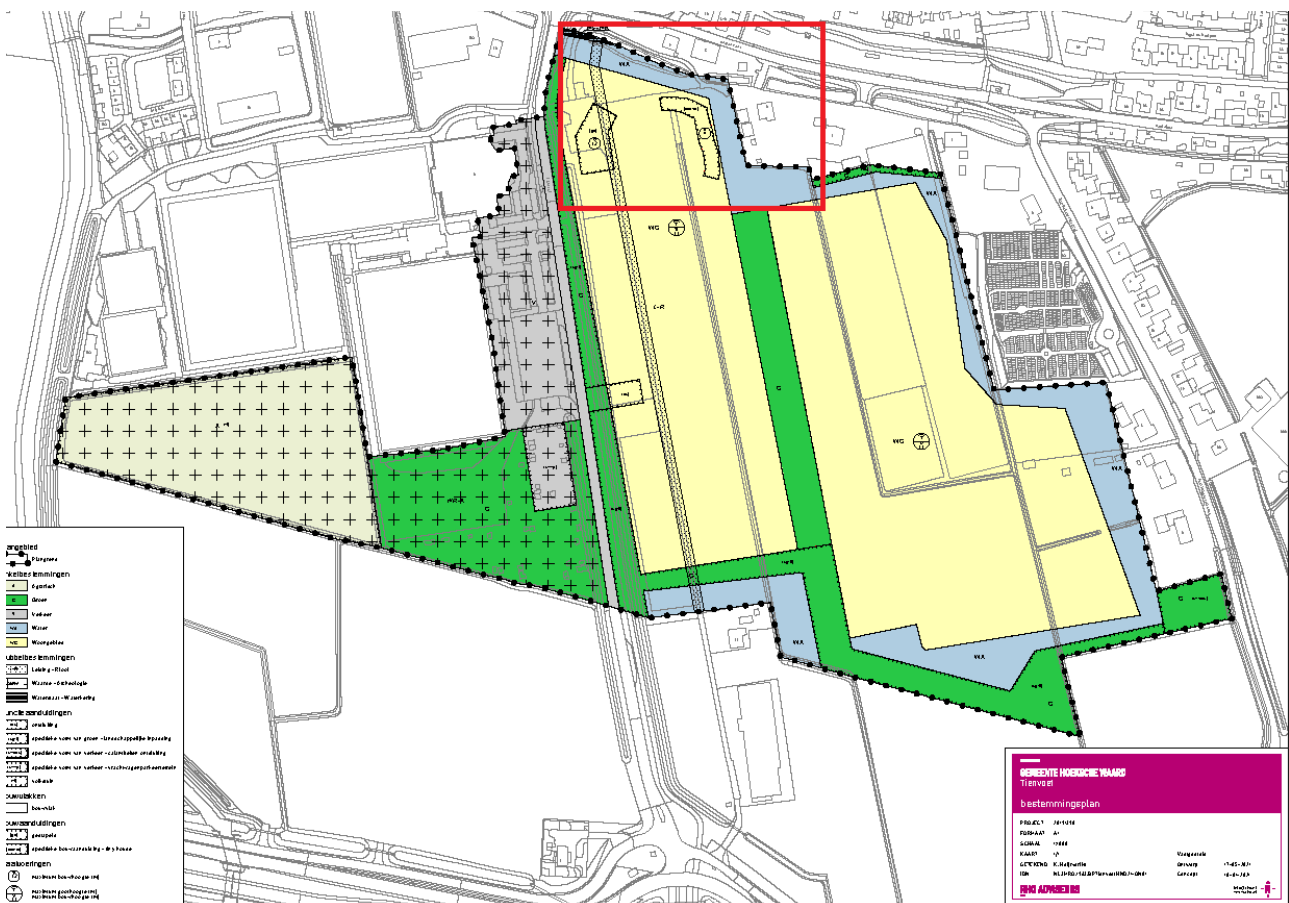
*De gemeente wenst kwaliteit van de ondergrond in Tienvoet de kwaliteit te geven zodat geen onaanvaardbaar risico ontstaat bij gebruik van de bodem voor wonen met tuin. Dat is nu nog niet het geval. Dat betekent dat zij het bouwen afhankelijk stelt van betaling als zij kosten moet maken.*

*De activiteit bouwen is alleen toegestaan als de exploitatiebijdrage per woning is voldaan aan de gemeente of dat er per woning voldoende zekerheden zijn gesteld. De gemeente zal nadere eisen stellen bij de beschikking.”*

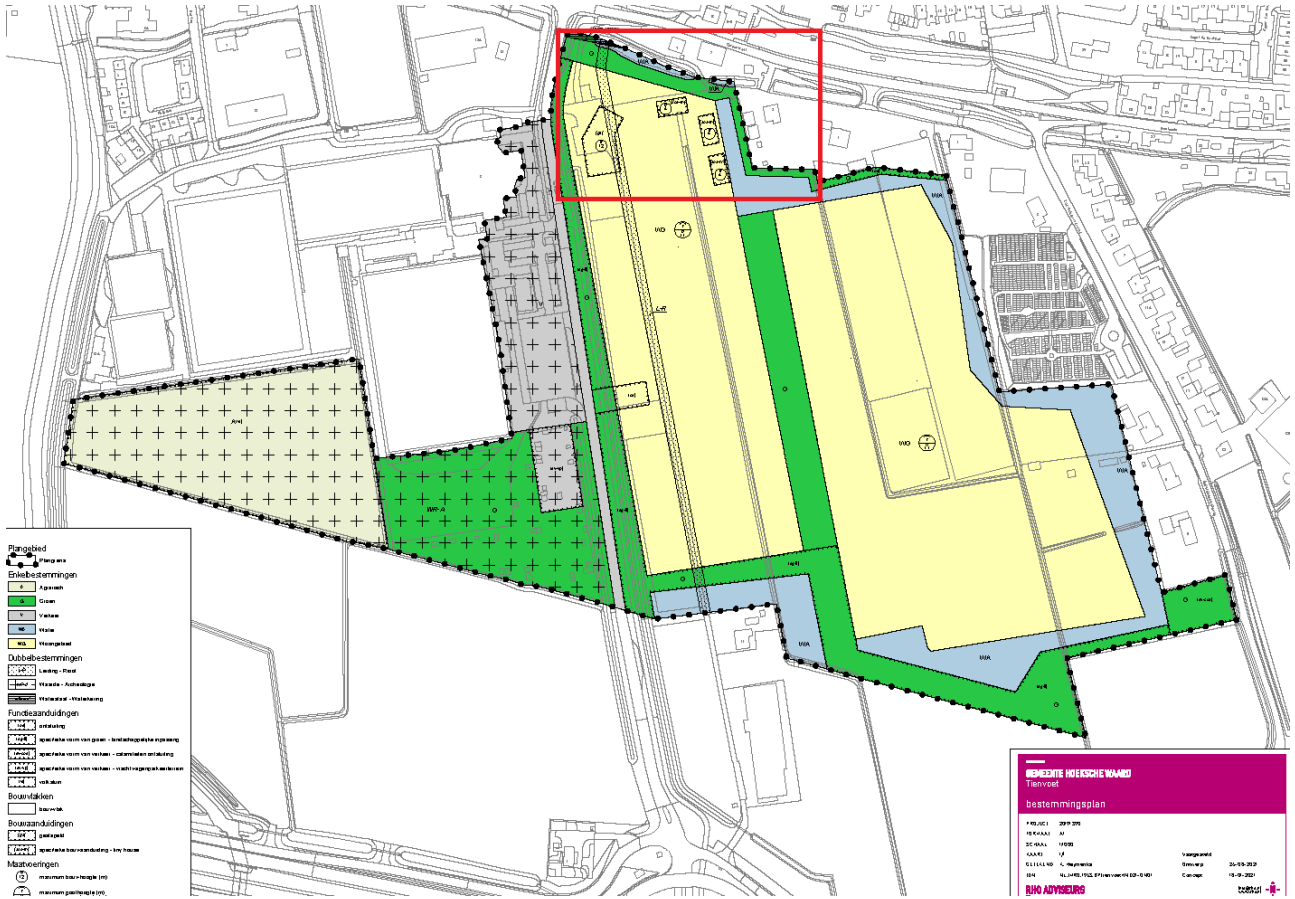
### 5.5 Verbeelding

- Het aanduidingsvlak voor de Tiny house is opgeknipt in 3 blokken;
- Aan de noordzijde van het plangebied is een strook met de bestemming ‘Water’ aangepast in de bestemming ‘Groen’.

Om de aanpassingen duidelijk zichtbaar te maken zijn op figuur 2 de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en op figuur 3 de nieuwe verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan weergegeven. De aanpassingen bevinden zich in het rode kader.



Figuur 2 verbeelding ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 3 verbeelding vast te stellen bestemmingsplan.