NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "Prinsenland te Honselersdijk"

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan “Prinsenland te Honselersdijk” (hierna: de nota). Het doel van dit bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van 27 woningen aan de Burgemeester Hoogenboomstraat in Honselersdijk. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 2 oktober 2020 tot en met 12 november 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In totaal is er 1 zienswijze ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijze is opgenomen in de “Zienswijzen tabel”. Alle ingediende zienswijzen zijn schriftelijk ingediend. Er is geen mondelinge zienswijze ontvangen.

De zienswijzen zijn hieronder in de tabel van deze nota afzonderlijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien. Tevens is een voorstel gedaan of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. *In het kader van de inwerkingtreding van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), is de te publiceren zienswijzennota geanonimiseerd. De indieners van zienswijze hebben in de ontvangstbevestiging een registratienummer ontvangen waaronder de zienswijze bij ons is geregistreerd. Het nummer waaronder de zienswijze is geregistreerd, komt overeen met het registratienummer zienswijze in onderstaande tabel.*

Zienswijzen tabel

	Registratienummer zienswijze	Inhoud van de zienswijze	Reactie	Gevolgen voor het plan
Omwonende				
1	G20-002842, ontvangen op 9 november 2020.	<u>Nieuwe functie wonen:</u> Met het plan wordt beoogd om aan de Burgemeester Hoogenboomstraat nieuwe woningen te realiseren. Op dit moment rust ingevolge het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Honselersdijk’ op de locatie een agrarische bestemming. Dat betekende voor omwonenden dat de betreffende locatie geheel vrij van bebouwing was. De realisatie van 27 woningen brengt volgens de reclamant grote veranderingen met zich mee voor wat betreft hun woon- en leefomgeving.	<u>Nieuwe functie wonen:</u> De locatie is in het ‘Ruimtelijk Ontwikkelingskader Honselersdijk’ (vastgesteld op 22 januari 2013) al aangewezen als zoeklocatie woningbouw. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

		Recht van overpad: Voor het onderhoud aan de erfafscheiding aan de achterzijde van de woning/perceel, maken omwonenden nu gebruik van een gedeelte van de projectlocatie. Dit gebruik vindt al meer dan 10 jaar te goeder trouw plaats. Dit betekent dat door verjaring van rechtswege een erfdienstbaarheid is ontstaan (recht van overpad). Reclamant geeft aan dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met deze erfdienstbaarheid, om te voorkomen dat een beroep kan worden gedaan op een zogenaamde 'evidente privaatrechtelijke belemmering'. Omwonenden moeten immers wel gewoon gebruik kunnen blijven maken van deze strook. Reclamant verzoekt om het plan hierop aan te passen, althans de ontwikkelende partij op te dragen hiervoor een goede regeling te treffen met de bestaande bewoners. Reclamant geeft aan de het vrij eenvoudig is een regeling te treffen, de omwonenden kunnen beschikking krijgen over een sleutel voor de toegang van de betreffende ruime. Zolang een dergelijke regeling niet getroffen is, geeft reclamant aan dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld vanwege de betreffende evidente privaatrechtelijke belemmering. De projectontwikkelaar heeft volgens de reclamant laten weten dat de mogelijkheden in samenspraak met een notaris worden geïnventariseerd.	Recht van overpad: Van een evident privaatrechtelijke belemmering is pas sprake indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een bepaalde privaatrechtelijke aanspraak de verwezenlijking van een plan in de weg staat (zie bv. ABRS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1628, r.o. 4.2). Van een ingeschreven akte tot vestiging van een erfdienstbaarheid is geen sprake. Ook ligt er geen civielrechtelijk vonnis voor waarin een civiele rechter heeft vastgesteld dat sprake is van een erfdienstbaarheid door verjaring. Het komt ons derhalve voor dat hier geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. Bovendien wordt gesteld dat het gebruik meer dan tien heeft voortgeduurd, maar niet meer dan twintig jaar. Bovendien – en ten overvloede – meent de gemeente dat niet is voldaan aan de vereisten van de vermeende verkrijgende verjaring, aangezien niet is gebleken van minstens tien jaar voortdurend gebruik, zodanig dat ook naar derden toe kenbaar is geweest dat er een erfdienstbaarheid zou zijn, als ook dat er geen onduidelijkheden zijn in de openbare registers of dat er abusievelijk geen akte is ingeschreven. Eveneens ten overvloede merken wij op dat van verjaring te kwader trouw geen sprake is, aangezien niet gesteld, noch gebleken is, dat het vermeende gebruik langer dan twintig jaren heeft geduurd, nog los van het feit dat zulks in eerste instantie zou moeten worden aangenomen door een civiele rechter. De ontwikkelaar zal met reclamant in overleg treden over de genoemde strook.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

		Behoefte: Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig wordt geacht. Reclamant geeft aan dat hier wel degelijk sprake is van een stedelijke ontwikkeling omdat er meer dan 12 woningen worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat het vaste jurisprudentie van de Afdeling is dat een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen ladderplichtig is. Reclamant is van mening dat er alsnog een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking moet plaatsvinden.	Behoefte: Met het bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk woningbouw. Het woningbouwplan Prinsenland gaat onderdeel uitmaken van de kern Honselersdijk. Omdat hier sprake is van bestaand stedelijk gebied is er sprake van inbreiding en niet van uitbreiding. De locatie is in het Ruimtelijk Ontwikkelingskader Honselersdijk (vastgesteld,22 januari 2013) dan ook al aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. Een plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als het plan binnen bestaand stedelijk gebied ligt en voldaan wordt aan de behoefte. Ter verduidelijking is de behoefte nader onderbouwd in paragraaf 3.1 van de toelichting.	Zienswijze zijn aanleiding geweest voor aanpassing van de toelichting.
		Wateroverlast Reclamant geeft aan dat sprake is van een forse toename van verhard oppervlak waardoor de zogenaamde vasthoudcapaciteit van een gebied wordt verkleind. Hierdoor dient bij het bouwplan gezorgd te worden voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Reclamant geeft aan dat het gevolg hiervan is dat er sprake zal moeten zijn van extra waterberging. In de toelichting staat dat er in de nieuwe situatie 147 m3 aan waterberging gecompenseerd zal worden. Bij de watersleutel is uit gegaan van een verhoging in het maaiveld van + 0,13 m NAP naar +0,61 m NAP. Door deze ophoging is het volgens de reclamant heel reëel dat er hierdoor wateroverlast ontstaat bij de bestaande woningen. Reclamant verzoekt het college om op deze locatie niet toe te staan dat het maaiveld wordt verhoogd. Mocht hier toch voor worden gekozen dan dient een onderzoek naar de	Wateroverlast De NAP hoogtes van het plangebied variëren van circa + 0,50 m NAP tot -0,10 m NAP. De laagste gedeeltes zijn te vinden in het zuidelijke en oostelijke gedeelde van het plangebied. De bestaande tuinen aan de zuidkant van het plangebied liggen aanzienlijk hoger dan het aangrenzende deel van het plangebied. De hoogtes van de bestaande tuinen variëren van circa +0,30 m NAP tot +0,75 m NAP. De tuinen van de toekomstige woningen komen nabij het achterpad na ophoging op een hoogte van circa +0,50 m NAP te liggen. De tuinen van de toekomstige rijwoningen lopen schuin af richting het achterpad, waarbij het pad gemiddeld lager komt te liggen dan de achtertuinen van de bestaande woningen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de waterhuishouding in de verdere uitwerking van het project nader zal	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

		waterhuishoudkundige gevolgen van de ophoging voor omliggende woningen te worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk bureau dat gespecialiseerd is in dit onderwerp. Reclamant geeft aan dat de projectontwikkelaar bezig is met een onderzoek naar de geotechnische ondergrond en eventueel te verwachten wateroverlast.	worden bekeken en dat daar waar nodig maatregelen worden getroffen. Het ophogen van het maaiveld zal dan ook niet leiden tot wateroverlast bij de bestaande percelen. De ontwikkelaar is bezig met een regulier onderzoek naar de benodigde voorbelasting horende bij de ophoging van het plangebied. Uit dit onderzoek zal naar voren komen welke maatregelen genomen moeten worden om eventuele wateroverlast te voorkomen. Het aspect waterhuishouding zal door de ontwikkelaar met de reclamant worden besproken.	
		<u>Bouwhoogte:</u> Reclamant geeft aan dat door het ophogen van het perceel, de bouwhoogte van de woningen ook 0,5 meter hoger is. Reclamant geeft aan dat dit eveneens een negatief en nadelig effect is voor de kwaliteit van de stedenbouwkundige omgeving.	<u>Bouwhoogte:</u> Bij het realiseren van woningen wordt altijd uitgegaan van de (vernieuwde) hoogte van het maaiveld. Dit is bij de bestaande woningen dus ook het geval. De genoemde bouwhoogtes in het bestemmingsplan zijn zorgvuldig bepaald aan de hand van de omliggende bestemmingsplannen. Stedenbouwkundig ontstaat door het ophogen van het maaiveld geen nadelig effect op de omgeving. De nieuw te realiseren woningen zijn een toevoeging van de huidige structuur van Honselersdijk.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
		<u>Heien versus boren:</u> Reclamant geeft aan dat omwonenden zich grote zorgen maken over de wijze van bouwen. Door de bodem ter plaatse zeer slappe grond bevat, willen de bewoners dat er geboord gaat worden om schade aan hun woningen te voorkomen. Reclamant geeft aan dat omwonenden zich realiseren dat bouwen geen onderwerp is voor het bestemmingsplan maar maken zich hier wel grote	<u>Heien versus boren:</u> De wijze waarop de bouwwerkzaamheden feitelijk zullen worden uitgevoerd is een kwestie van uitvoering die thans niet aan de orde komt. In het Bouwbesluit zijn de nodige voorschriften verbonden aan de wijze van feitelijke uitvoering. Aan de ontwikkelende partij zal de zorg worden overgebracht met daarbij het verzoek om daar waar nodig voorzorgsmaatregelen te nemen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

		zorgen over. Reclamant verzoekt het college om de wijze van funderen als nadere voorwaarde te stellen aan de te verlenen omgevingsvergunning en in het stadium van de planologische procedure dit expliciet toe te zeggen en schriftelijk te bevestigen aan de omwonenden. Reclamant geeft aan dat als toch gekozen wordt voor het klassieke heien, dit hoge risico's en kosten met zich meebrengt voor zowel de initiatiefnemer als de gemeente.		
		<u>Warmtepompen:</u> Reclamant heeft aan dat de omwonende vrezen voor overlast door warmtepompen. Het Bouwbesluit stelt nu 40 dB als geluidseis voor warmtepompen. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft echter het voornemen om de geluidseis voor buitenunits te verscherpen naar 35 dB (geldig vanaf januari 2021). Reclamant verzoekt het college dan ook om maatregelen te nemen dat de grens van 35 dB niet wordt overschreden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat er meerdere warmtepompen gerealiseerd worden en dat cumulatie van het geluid tot extra overlast kan leiden. Indien gekozen wordt voor buitenunits, verzoekt reclamant om deze in bergingen te realiseren. Reclamant is van mening dat het geluid van warmtepompen in het kader van deze planologische procedure meegenomen dient te worden. Het is namelijk bepalend voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden.	<u>Warmtepompen:</u> De manier waarop de woningen verwarmd worden is een kwestie van uitvoering die thans niet aan de orde komt. De daadwerkelijke manier van verwarmen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning duidelijk worden. Indien gekozen wordt voor een warmtepompvoorziening, dan moeten deze voldoen aan het dan geldende wettelijk kader voor geluidsoverlast.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
		<u>Vuurwerk:</u> Reclamant geeft aan dat in 2.1.1 van de toelichting staat beschreven dat verkoop van consumentenvuurwerk niet is toegestaan maar dat dit niet in de regels is verwerkt. Reclamant	<u>Vuurwerk:</u> De verkoop van consumentenvuurwerk is een detailhandelsactiviteit die alleen is toegestaan op bestemmingen die detailhandel toestaan. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan staan geen detailhandel toe. In	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

		verzoekt het college alsnog een verbod op te nemen.	de bestemming 'Wonen' staat expliciet opgenomen dat horeca- en/of detailhandelsactiviteiten niet zijn toegestaan. Het toevoegen van een verbod is hier dan ook niet nodig.	
		<u>Ecologisch onderzoek:</u> Reclamant geeft aan dat in de uitgevoerde Eco-effectscan staat aangegeven dat nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk is. Reclamant weet niet of dit onderzoek is uitgevoerd maar ziet wel dat er een ontheffing is verleend door Gedeputeerde State van Zuid-Holland. Reclamant vindt het belangrijk dat op zorgvuldige wijze onderzoek moet plaatsvinden en dat zo nodig maatregelen worden genomen om verstoring van vleermuizen en/of beschadiging of vernieling van verblijfplaatsen voor vleermuizen wordt voorkomen.	<u>Ecologisch onderzoek:</u> Aan de hand van de resultaten uit de Eco-effectscan (Aqua-terra Nova, d.d. 7 mei 2019) is een Soortgericht onderzoek uitgevoerd (Aqua-terra Nova, d.d. 8 juni 2020). Uit het soortgerichte onderzoek is naar voren gekomen dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd moet worden. Deze ontheffing is door de ontwikkelaar aangevraagd en op 12 oktober 2020 verleend door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. De resultaten van beide onderzoeken zijn kort samengevat in paragraaf 3.9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Beide onderzoeken zijn ook toegevoegd als bijlagen bij het bestemmingsplan. In zowel het ontwerpbestemmingsplan als het vastgestelde bestemmingsplan zijn dit bijlagen 7 en 8 bij de toelichting.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan