

Zienswijzennota Ontwerp bestemmingsplan Parapluherziening wonen en parkeernormen

In deze zienswijzennota worden de ingekomen zienswijzen in het kader van het 'Ontwerp bestemmingsplan Parapluherziening wonen en parkeernormen' samengevat en beantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 3 november 2022 tot donderdag 15 december 2022 ter inzage gelegen voor een ieder.

Er zijn drie zienswijzen/reacties binnen gekomen, deze zijn tijdig binnen gekomen en ontvankelijk. Als daartoe aanleiding is, is per zienswijze in de conclusie aangegeven of de reactie aanleiding geeft het ontwerp bestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen aan te passen.

Zienswijze 1 | Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Onze zienswijze heeft betrekking op het onderdeel parkeernormen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt met verwijzing naar de Verordening ruimte 2014 opgemerkt dat in het provinciale beleid geen specifieke regels met betrekking tot parkeren zijn opgenomen. Deze verordening is echter sinds 2019 niet meer in werking is en is vervangen door de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Hierin is in artikel 6.10b een artikel opgenomen ten aanzien van parkeernormen bij sociale huurwoningen. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan voor sociale huurwoningen in een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning mag voorzien. Verzonden op 14-12-2022 PZH-2022-822446468 dd. 14-12-2022 1/2 Ons kenmerk PZH-2022-822446468 DOS-2022-0006751 In het bestemmingsplan worden parkeernormen voor geheel Alblasterdam geregeld door te verwijzen naar het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Alblasterdam van 29 oktober 2019. Hierin wordt voor sociale huur een parkeernorm van 1,3 tot 1,6 parkeerplaatsen per woning opgenomen. In artikel 6.10b lid 2 van de verordening is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een hogere parkeernorm. Daarin is bepaald dat een gemeente een andere parkeernorm bij sociale huurwoningen kan opnemen wanneer de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld. Het genoemde beleidsdocument geldt niet als zodanig, omdat er geen gebruik is gemaakt van lokale data bij het bepalen van de parkeernormen.

Wij verzoeken u daarom de parkeernorm voor 0,7 parkeerplaatsen per sociale huurwoning op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan of, in geval van een hogere parkeernorm, deze nader te onderbouwen, gebaseerd op lokale data of tellingen. Conclusie Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij dat het ontwerpbestemmingsplan op het genoemde onderdeel niet in overeenstemming is met het provinciaal (ruimtelijk) beoordelingskader en daarom verzoeken wij u om het bestemmingsplan bij de vaststelling alsnog op dit punt aan te passen.

Reactie op zienswijze 1 | Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan uitgebreid met onderstaande afwijkingsbevoegdheid, welke het college bij vergunningverlening de mogelijkheid biedt om ten gunste van initiatiefnemer in geval sprake is van sociale huur woningen, af te wijken van de parkeernorm en deze norm te kunnen verlagen, mits initiatiefnemer aantoonbaar weet te maken dat deze verlaging verantwoord is en niet tot onevenredige overlast in de omgeving zal leiden. Ook wordt het begrip 'Sociale huurwoning' gedefinieerd in hoofdstuk 1 artikel 1 Begrippen.

Conclusie zienswijze 1 | Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

Hoofdstuk 1 Inleidende regels Artikel 5 Overige regels Paragraaf 5.2 Afwijken wordt als volgt gewijzigd:

5.2 Afwijken

5.2.1 Bijzondere omstandigheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit en;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

5.2.2 Sociale huurwoningen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1:

- a. indien er sprake is van sociale huur woningen en
- b. de aanvraag is onderbouwd met goede ruimtelijk onderbouwing en motivering waaruit blijkt dat de afwijking niet leidt tot onevenredige overlast in de omgeving.

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels Artikel 1 Begrippen wordt het volgende begrip toegevoegd:

1.10 Sociale huurwoning

1. Een huurwoning:

- a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- b. welke bij aanvang is verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; en
- c. in het geval van een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.

2. Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

Zienswijze 2 | ██████████

U deelt mee dat - om een viertal ontwikkelingen, zoals genoemd onder de punten 1 t/m 4 mogelijk te maken - het bestemmingsplan zal moeten worden gewijzigd. Dit betreft dus ook het nog niet onherroepelijk (door de Raad van State) vastgestelde bestemmingsplan Oost Kinderdijk 187A(kassen Jonker) . Wij maken er U op attent dat het procedureel zeer ongebruikelijk is dat een Ontwerp bestemmingsplan Parapluherziening ter inzage wordt gelegd dat betrekking heeft op een bestemmingsplan dat nog niet eens onherroepelijk is vastgesteld! Wij spreken nog geen oordeel uit over de 4 beweegredenen die U er toe hebben gebracht deze herziening voor te stellen, maar maken wel bezwaar tegen de bestuursrechtelijk zeer ongebruikelijke procedure die alleen maar tot onduidelijkheid en gecompliceerde situaties aanleiding zal kunnen geven in de nabije toekomst. Overigens heeft de wijze waarop de gemeente uitvoering heeft gegeven aan de wettelijke plicht om aangevraagde vergunningen te publiceren ons verbaasd. In tegenstelling tot alle andere verleende vergunningen en aangevraagde vergunningen die - zoals gebruikelijk in de Klaroen/Kontakt worden gepubliceerd op de pagina gemeentenieuws - is deze keer van dit gebruik afgeweken door deze voorgenomen Parapluherziening uitsluitend te publiceren in het Gemeenteblad Alblasserdam op het internet dat slechts door weinig inwoners wordt gelezen en al helemaal niet door inwoners die geen internetaansluiting hebben, dat zijn er nog altijd 600.000 in Nederland. Wij vinden deze handelwijze opmerkelijk en zeer betreurenswaardig.

Reactie op zienswijze 2

1. *Uit artikel 3.8, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat een besluit zes weken na bekendmaking in werking treedt. Dat betekent dat het bestemmingsplan vanaf zes weken na publicatie van kracht is. Vanaf dan is het bestemmingsplan geldend recht. Vanaf dat moment is het juridisch mogelijk om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen dat strekt tot wijziging van (een gedeelte van) het bestemmingsplan.*
2. *Op 1 juli 2020 is de Bekendmakingswet gewijzigd. In deze wet wordt geregeld op welke wijze besluiten (zoals bestemmingsplannen) moeten worden bekendgemaakt. Voorheen publiceerden gemeenten zowel in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Als aanvulling daarop gold de regel dat ook in lokale huis-aan-huisbladen kennis moest worden gegeven van de publicatie. Sinds 1 juli 2020 zijn deze bepalingen gewijzigd. In artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening staat dat het kennis geven van de publicatie in een huis-aan-huisblad niet langer wettelijk verplicht is. Er kan volstaan worden met een bekendmaking in het Gemeenteblad.*

Conclusie zienswijze 2

Gemeente Alblasserdam hanteert in het vervolg de gebruikelijke wijze met een publicatie in de Klaroen/Kontakt,.

Zienswijze 3 |

Het is op grond van dit bestemmingsplan mogelijk om het peil te verhogen, waardoor de feitelijke bouwhoogte ten opzichte van omliggende bebouwing ook hoger zou kunnen komen te liggen. Dat kan ongewenste gevolgen hebben voor de omgeving. Teneinde omwonenden zo veel mogelijk zekerheid te bieden verzoekt initiatiefnemer u om in het paraplubestemmingsplan op te nemen dat binnen het bestemmingsplan Oost Kinderdijk 187a het peil op -1,50 meter NAP ligt en dat dit niet gewijzigd kan worden door ophoging van gronden of anderszins. Als bijlage vindt u hierbij de tekening van de doorsnedes van de toekomstige bebouwing en de ligging van het peil op -1,5 meter NAP.

Reactie op zienswijze 3

De parapluperziening zorgt ervoor dat de aanduiding "overige zone - beschermd dorpsgezicht" wordt toegevoegd aan de volgende plangebieden:

1. *Pijlstoep 31, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-vg01);*
2. *Oost-Kinderdijk 137-145, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.pijlstoep31112-vg01);*
3. *Oost-Kinderdijk 187a, vastgesteld: 22 maart 2022 (NL.IMRO.0482.okinderdkassen110-vg01).*

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in de parapluperziening een maximum peil van -1,50 meter NAP voor het bestemmingsplan Oost-Kinderdijk 187a geregeld.

Conclusie zienswijze 3

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels Artikel 1 Begrippen wordt het volgende begrip toegevoegd:

1.9 Peil

- a. voor bouwwerken: -1,50 m NAP;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het NAP;
- c. in andere gevallen: -1,50 m NAP.

In Hoofdstuk 2 Algemene regels Artikel 3 Wijziging begrippen wordt onder een nieuw lid c het volgende toegevoegd:

- c. Het begrip peil als bedoeld in hoofdstuk 1 wordt gewijzigd in het volgende bestemmingsplan:

Oost Kinderdijk 187a (vastgesteld: 22 maart 2022)	NL.IMRO.0482.WHovenO-vg01
---	---------------------------