

## Nota zienswijzen

Beantwoording zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan ‘De Akkerranden’– versie 3 december 2019

---

### Inhoudsopgave

1. Terugblik .....	2
2. Inleiding .....	3
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen.....	4
Zienswijze 1 - Reclamant 1 .....	4
Zienswijze 2 - Den Hollander Advocaten namens reclamanten 2 (overal wijzigen) .....	5
Zienswijze 3 - Reclamant 3 .....	11
Zienswijze 4 - Waterschap Hollandse Delta.....	13
Zienswijze 5 - Provincie Zuid-Holland .....	14
Bijlage 1: Ambtshalve wijzigingen.....	17
Bijlage 2: Staat van Wijzigingen .....	19
Bijlage 3: Bezonningsstudie.....	25

## **1. Terugblik**

De uitvoering van het woningbouwproject ‘De Akkerranden’ in Oudendoorn is al een aantal jaren gaande. Ten behoeve van dit woningbouwproject is door voormalige gemeente Bernisse het bestemmingsplan Molenweg Oudendoorn opgesteld om het beoogde woningbouwplan met maximaal 220 woningen mogelijk te maken. De procedure om te komen tot een bestemmingsplan is reeds in 2014 gestart. Mede door een gemeentelijke samenvoeging (voormalige gemeenten Bernisse en Spijkenisse) is het bestemmingsplan in april 2016 vastgesteld.

Twee beroepen op het destijds vastgestelde bestemmingsplan hebben geleid tot een procedure bij de Raad van State. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan is vernietigd door de uitspraak van 23 november 2016. De belangrijkste punten waarop de vernietiging gebaseerd is, zijn:

- het door de gemeente regionaal afgestemde woningbouwprogramma (maximaal 180 woningen) kwam niet overeen met het maximaal aantal woningen in het bestemmingsplan (maximaal 220 woningen), waardoor niet voldaan kon worden aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- er was onvoldoende getoetst aan de kwaliteitseisen behorend bij het betreffende Gebiedsprofiel uit de provinciale Verordening ruimte 2014;
- er was onvoldoende inzichtelijk gemaakt wat de optredende geluidsbelasting op de bestaande woningen aan de Molenweg zou zijn op basis van de voorgenomen planvorming.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Nissewaard (hierna: het college) heeft in 2017 besloten een nieuw bestemmingsplan te maken. In september 2017 is de zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan “De Akkerranden” in gang te zetten. Ook heeft het college een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘De Akkerranden’ heeft vanaf 11 september 2017 gedurende een periode van 6 weken in het stadhuis te Spijkenisse ter inzage gelegen. De stukken waren eveneens via de gemeentelijke website in te zien en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeenteraad van Nissewaard. Er zijn 5 zienswijzen ingediend, te weten door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland (hierna: GS), Waterschap Hollandse Delta, Den Hollander Advocaten (namens een omwonende) en twee omwonenden.

## **2. Inleiding**

Vanaf 1 januari 2018 maakt Oudendoorn deel uit van gemeente Hellevoetsluis. Het volledige dossier omtrent het woningbouwproject ‘De Akkerranden’ is daarmee overgedragen aan Hellevoetsluis. Dit betekent onder meer dat het nu aan gemeente Hellevoetsluis is om zorg te dragen voor de behandeling van de zienswijzen en de besluitvorming over het bestemmingsplan De Akkerranden.

De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op

- Woningmarktafspraken
- Ruimtelijke kwaliteit
- Overlast (geluid, bezonning, aantasting woon- en leefomgeving)

### *Regioakkoord woningmarktafspraken*

Op 30 januari 2019 hebben de gemeenten die deel uit maken van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam het regioakkoord omtrent de woningmarktafspraken ondertekend. GS hebben ingestemd met het akkoord. Door ondertekening van dit akkoord kunnen de gemeenten aan de slag met de bouwplannen om samen te voorzien in de regionale opgave van zo'n 54.000 woningen in de periode 2019-2031. Iedere gemeente heeft een bieding gedaan voor het aantal toe te voegen woningen. Op basis van deze afspraken worden in Hellevoetsluis 1.160 woningen toegevoegd, waarbij zowel binnen- als buitenstedelijke locaties nodig zijn om in de behoefte te kunnen voorzien. Aan het woningbouwproject ‘De Akkerranden’ zijn 180 woningen toegekend, waarvan 36 sociale woningen.

### *Nota zienswijzen*

De voorliggende nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan ‘De Akkerranden’. Per zienswijze is aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Verder is als bijlage 1 een toelichting op de ambtshalve bestemmingsplanwijzigingen opgenomen en bijlage 2 bevat de Staat van Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In verband met privacywetgeving zijn de namen van de omwonenden – zoals gebruikelijk – niet vermeld in deze nota. In plaats van namen wordt gesproken over reclamant 1, reclamant 2 etc.

### 3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

#### Zienswijze 1 - Reclamant 1

##### Samenvatting

- a. De afwatering van de kavel van reclamant loopt vanaf de voorkant van de kavel via de achterzijde, in de richting van plangebied De Akkerranden. Reclamant spreekt zijn zorgen uit dat wanneer de gronden ter hoogte van het plangebied De Akkerranden door ophoging hoger komen te liggen, de afwatering van zijn kavel niet goed meer verloopt. Mogelijk ontstaat dan wateroverlast. Ook vreest reclamant mogelijke wateroverlast door andere factoren die met de bebouwing te maken hebben.
- b. De woning van reclamant is niet onderheid. Reclamant vreest schade aan zijn woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden en bijbehorend (bouw)verkeer.
- c. Ook vreest reclamant voor andere schade die zou kunnen ontstaan door de bouw van het project De Akkerranden.

##### Beantwoording

- a. Voor de inrichting van het plangebied zal een inrichtingsplan worden opgesteld. De zorgpunten van reclamant zullen worden meegenomen bij de uitwerking van het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan (en de uitwerking daarvan) zal worden afgestemd met onder meer de omwonenden.
- b. Dit betreft een uitvoeringsaspect, dat in het kader van de planologische procedure buiten beschouwing kan blijven. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal de ontwikkelaar door middel van een schouw de staat van de daarvoor in aanmerking komende gebouwen vastleggen. Mocht er schade ontstaan die een direct gevolg is van de bouw dan kan deze worden verhaald op de ontwikkelaar/aannemer.
- c. Dit onderdeel van de zienswijze is niet onderbouwd. Indien gewenst kan reclamant binnen vijf jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gebruik maken van de mogelijkheid een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

##### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

### Zienswijze 2 - Den Hollander Advocaten namens reclamanten 2

#### Samenvatting

- a. Reclamanten wijzen op de afstand van slechts vier meter tussen de percelen van reclamanten en het plangebied. In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’. Reclamanten hebben vrij uitzicht en een rustige woon- en leefomgeving met veel groen en flora en fauna. De woon- en leefomgeving zal volledig veranderen met alle overlast van dien door bijvoorbeeld verkeersbewegingen, geluid, licht, verstoring van uitzicht en stikstof en fijnstof.
- b. De waarde van de woningen van reclamanten zal door de ontwikkeling dalen.

#### **Natuurtoets onvolledig en ontheffing Wet natuurbescherming ontbreekt**

- c. Reclamanten menen dat in de ‘Natuurtoets Molenweg Oudenoord, Toetsing Wet natuurbescherming en NNN t.b.v. een bestemmingsplan’ van Antea Group d.d. 8 augustus 2017, slechts de effecten verdroging en verstoring door geluid en licht ten gevolge van het plan zijn gezien. Uit de Effectenindicator volgen meer effecten die bij de activiteit woningbouw een risico vormen. Oppervlakteverlies, versnippering, trillingen, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en verontreiniging hadden als effecten ook getoetst moeten worden.
- d. Uit de Natuurtoets is volgens reclamanten gebleken dat in het plangebied vleermuizen aanwezig zijn. De toekomstige sloop van het woonhuis leidt mogelijk tot verstoring en aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens zijn in het betreffende woonhuis broedvogels aanwezig, wiens nesten beschermd zijn. Er is geen ontheffing van de Wnb verleend, terwijl deze volgens reclamanten wel vereist is. Reclamanten achten daarom het plan niet uitvoerbaar.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

- e. Reclamanten geven aan dat in de plantoelichting is ingegaan op de kwantitatieve woningbehoefte. In de plantoelichting wordt aangegeven dat uit de provinciale Woningbehoefteraming 2016 zou blijken dat er in de gemeente Nissewaard een woningbehoefte zou bestaan van circa 2.200 tot 3.200 woningen. Reclamanten zijn het er niet mee eens dat de regionale woningbouwplanning inclusief het plan De Akkerranden binnen deze behoefte blijft. De woningbehoefte wordt overschat, omdat ook de behoefte buiten de planperiode is betrokken in de onderbouwing. De planperiode loopt echter van 2017-2027. De behoefte buiten deze periode moet buiten beschouwing gelaten worden. Op dat moment bedraagt de behoefte volgens de WBR slechts 724 tot 2097 woningen.
- f. De woningvoorraad in de plantoelichting is onduidelijk en/of onvolledig in beeld gebracht. Tabel 30 in paragraaf 4.4.2 geeft inzicht in de woningvoorraad op basis van het woningbouwprogramma Voorne-Putten. In de planperiode zijn 2.315 woningen gepland. Hiermee overstijgt de woningvoorraad de behoefte met 218 tot 1.591 woningen. De ontwikkeling is in strijd met de artikelen 3.1.6., lid 2 Bro en 2.1.1. VRZH (Verordening Ruimte Zuid-Holland).
- g. Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan op een objectieve wijze de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling dient te beschrijven aan de hand van actuele, concrete en cijfermatige gegevens. Uitdrukkelijk dient tot uitdrukking te komen dat de behoefte is afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij ook de planologische capaciteit een factor van belang kan zijn. In het bestemmingsplan is dit onvoldoende onderbouwd.

#### **Ruimtelijke kwaliteit**

- h. Reclamanten wijzen erop dat De Afdeling bij uitspraak van 23 november 2016 heeft geoordeeld dat de ontwikkeling tot een transformatie gerekend moet worden. Artikel 2.2.1. VRZH schrijft voor dat de ruimtelijke ontwikkeling enkel toegestaan is als de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Aandacht dient daarbij besteed te worden aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd. Ook moet rekening gehouden worden met de relevante richtpunten uit de provinciale kwaliteitskaart. Zo nodig moeten aanvullende ruimtelijke maatregelen getroffen worden, zoals bedoeld onder het 3<sup>e</sup> lid. Hoewel in het bestemmingsplan is ingegaan op de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, is volgens reclamanten nog steeds niet of nauwelijks aandacht besteed aan de fasering in ruimte en tijd.
- i. Verder is het gestelde ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit uit het beeldkwaliteitsplan, de ruimtelijke onderbouwing en de plantoelichting, niet in de planregels gewaarborgd.

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

- j. De richtpunten van de ‘kreek’ uit de provinciale kwaliteitskaart zijn niet gezien in het bestemmingsplan. Het plan is volgens reclamanten daarmee nog steeds in strijd met artikel 2.2.1 VRZH.
- k. De ontwikkeling is volgens reclamanten in strijd met de richtpunten van de kwaliteitskaart. Zo geldt ten aanzien van de zeekelepolders dat het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur dient te worden behouden. Het plan leidt volgens reclamanten juist tot het verdwijnen van de buitendijkse natuur en de binnendijkse akkerbouwpolders.
- l. Ook dient de dijk te worden behouden en versterkt als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalige open polder. Ook het lint moet herkenbaar blijven als bebouwingsvorm, er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing. Reclamanten menen dat met het bouwplan de herkenbaarheid van de dijk zal verdwijnen, omdat ten gevolge van het bouwplan de dijk wordt bebouwd. Ook zal de openheid van de polders worden aangetast. De richtpunten van de kwaliteitskaart zijn volgens reclamanten in het geding.

### **Strijd met Gebiedsprofiel Voorne-Putten**

- m. Reclamanten gaan in op het Gebiedsprofiel Voorne-Putten en de aanduidingen die gelden ter hoogte van het plangebied met de daarbij behorende uitgangspunten. Reclamanten stellen dat in de plandoelstelling niet wordt gemotiveerd hoe de in het Gebiedsprofiel opgenomen ambities zich verhouden tot de ruimtelijke ontwikkeling die in het plan is voorzien. Onduidelijk is of het Gebiedsprofiel in de belangenafweging is betrokken. Het besluit tot vaststelling van het plan is daarom niet zorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd.
- n. Het plan is volgens reclamanten in strijd met het Gebiedsprofiel. In het Gebiedsprofiel is bepaald dat kleinschalige ontwikkelingen goed passen bij het karakter van de polder. In dit plan is volgens reclamanten geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling, omdat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van 180 woningen. Oudenhorn neemt hierdoor aanzienlijk in omvang toe. Door aan de dorpsrand, buiten het bestaand stads- en dorpsgebied te bouwen, zal de weidsheid en openheid van de polder worden aangetast. Aan de rand van het plangebied is een watergang voorzien. Het Gebiedsprofiel gaat echter uit van een zachte dorpsrand. Het zicht tussen de bebouwing door naar de achterliggende polder zal daarnaast grotendeels verdwijnen, aldus reclamanten. De bebouwing is tot slot niet (overall) met de voorzijde georiënteerd naar de dijk.

### **Nadere afweging**

- o. Ingevolge artikel 7.4.1 en 8.4.1 zijn de voor Wonen en Woongebied bestemde gronden aangewezen voor beroep en kleine bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Voor de definitie van ‘kleinschalig bedrijfsmatig gebruik van een woning’ wordt verwezen naar artikel 1.52. In deze definitie zit de overweging “waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft”. Dit betreft volgens reclamanten een nader afwegingsmoment voor omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. Het is volgens reclamanten vaste rechtspraak dat in bouw- en gebruiksregels, geen nader afwegingsmoment mag worden gecreëerd. Het plan is daarom rechtsonzeker en ondeugdelijk gemotiveerd.

### **Verkeer**

- p. In de plandoelstelling is volgens reclamanten aangegeven dat het waterschap Hollandse Delta in het kader van Duurzaam Veilig ervan uitgaat, dat op erftoegangswegen niet meer dan 6.000 voertuigen per etmaal kunnen worden afgewikkeld. Op de Molendijk (erftoegangsweg) tussen de Molenweg en Ravenseweg worden echter 6.148 voertuigen mvt/etmaal geschat ten gevolge van het plan. Reclamanten zijn van mening dat de verkeersbelasting hiermee te hoog is en kan leiden tot gevaarlijke situaties.
- q. In het plan is vervolgens aangegeven dat niet gerekend is met het worst case scenario, een groeipercentage van 1,5%, maar met een groeipercentage van 1%. Hiermee wordt niet voldaan aan de maximaal toegestane verkeersbelasting, namelijk 5.911 mvt/etmaal. Het is volgens reclamanten vaste rechtspraak dat bij het onderzoek naar de effecten van de uitvoering van een bestemmingsplan, uit wordt gegaan van de maximale planologische mogelijkheden. Het groeipercentage is ten onrechte aangepast van 1,5% naar 1%.

### Beantwoording

- a. Met het oog op wat goed is voor Oudenhorn is een aantal jaren geleden de beslissing genomen om woningbouw te realiseren binnen het plangebied. Dit brengt verandering van de

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

omgeving met zich mee en zeker voor omwonenden, waaronder reclamanten. Mede in verband met de zorgpunten van reclamanten wordt de afstand tussen de woning van reclamanten en de nieuw te bouwen woningen in het plangebied vergroot. Daarnaast worden naar aanleiding van de zienswijze enkele aanpassingen doorgevoerd in de regeling voor de woningen die het dichtst bij de bestaande woningen aan de Molendijk komen te staan (waaronder vastleggen uiterste achterste bouwgrens en opnemen eis dat deze woningen vrijstaand zijn). Als het gaat om milieuaspecten (verkeer, geluid, licht, etc) wordt opgemerkt dat – op basis van de uitgevoerde (milieu- en verkeers)onderzoeken – wordt voldaan aan de daarvoor geldende normen en eisen. Het geheel uitsluiten van overlast is echter niet mogelijk. Wat het uitzicht betreft is het vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) dat er geen blijvend recht is op vrij uitzicht (zie onder meer de uitspraak van 26 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1977).

- b. Indien gewenst kunnen reclamanten gebruik maken van de mogelijkheid een verzoek om planschadevergoeding in te dienen binnen vijf jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- c. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Haringvliet op 2 km afstand. De Effectenindicator geeft voor de combinatie Haringvliet en woningbouw de volgende potentiële effecten aan: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht, verstoring door trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Vanwege de grote afstand van 2 km kunnen al deze effecten blijkens de natuurtoets van Altea worden uitgesloten, mede gezien de wegen, gebouwen en intensieve landbouw in het tussenliggende gebied. Paragraaf 5.10 van de plantoelichting wordt op dit punt aangevuld.
- d. De Omgevingsdienst Haaglanden is namens het bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming (provincie Zuid-Holland) van oordeel dat een ontheffingsaanvraag voor vleermuizen niet aan de orde is. Uit het vleermuisonderzoek uit 2016 blijkt namelijk dat er géén verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Er waren enkel 2 verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuizen in bomen, maar deze bomen zijn inmiddels gerood. Volgens het vleermuisonderzoek uit 2016 waren ook de schuur en het woonhuis ongeschikt voor vleermuizen. De woning en schuur zijn inmiddels gesloopt. Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat de enige aanwijzing uit het onderzoek uit 2017 is de foto van een raam met uitwerpselen. Deze ene foto is volgens de ODH (mailbericht oktober 2017) niet voldoende om de aanwezigheid van vleermuizen aan te tonen. Uit de natuurtoets blijkt ook dat in de zomer van 2017 in de bebouwing in het plangebied en de directe omgeving van de bebouwing broedgevallen van spreeuw, witte kwikstaart en winterkoning zijn vastgesteld. Dergelijke nestplaatsen zijn niet jaarrond beschermd. Door de werkzaamheden/sloop buiten het broedseizoen te starten is er geen sprake van strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Paragraaf 5.10 van de plantoelichting wordt in verband met deze ontwikkelingen geactualiseerd.
- e. De nieuwe regionale woningmarktafspraken zijn door de 14 deelnemende gemeenten (verenigd in het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam), de 26 samenwerkende woningcorporaties in de regio Rotterdam (Maaskoepel) (de Federatie van Woningcorporaties) en de provincie ondertekend op 30 januari 2019. In het bijbehorende planaanbod is door de gemeente Hellevoetsluis een bouwprogramma van 180 woningen in het project De Akkerranden toegevoegd. Hierin is het planaanbod voor de periode tussen 2017 en 2030 opgenomen. Datgene wat in de periode hiervoor is gebouwd, is dus niet relevant. Elke gemeente in de regio Rotterdam heeft ten aanzien van de regionale woningmarktafspraken een bod gedaan om een bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave. De biedingen van de gemeenten zijn door de provincie getoetst en akkoord bevonden. Alle gemeenten zetten zich in om aan de opgaven van zo'n 54.000 woningen in de regio Rotterdam te voldoen. Deze opgave blijkt uit de actuele woningbehoefteraming 2019.
- f. De woningbouwplanning wordt door de regiogemeenten gemonitord en door de provincie nauwlettend gevolgd. De regio kan niet meer bouwen dan de berekende behoefte. De gemeente zet zich in om 1.160 woningen te bouwen. De Akkerranden is een van de locaties die noodzakelijk is om aan de behoefte te voldoen. De woningmarktafspraken zijn ook ondertekend door de provincie. De behoefte is nader onderbouwd in paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting.
- g. De behoefte blijkt uit de provinciale woningbehoefteraming (WBR) en de regionale woningmarktafspraken (Regioakkoord nieuwe woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018-2030, januari 2019). De behoefte voor de regio Rotterdam komt uit op 54.600 woningen in de

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

periode 2019 tot 2030. De regio zet zich daarom in om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 woningen uit te breiden. In regionaal verband is afgesproken dat Hellevoetsluis zich inzet om 1.160 woningen toe te voegen voor de periode 2019-2030. In de gemeente is op dit moment harde plancapaciteit voor circa 450 woningen.

- h. Nadere uitleg over fasering in ruimte en tijd wordt opgenomen in paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting. Het plan wordt vanaf 2020 binnen 10 jaar gerealiseerd om invulling te kunnen geven aan de behoefte in die periode. De twee fasen binnen het plangebied kennen een duidelijke begrenzing en het plan is in zijn geheel noodzakelijk om in de woningbehoefte te voorzien. De begrenzing van de eerste fase is zo gekozen, dat er na afronding van deze fase een volwaardig stuk Oudenhorn is toegevoegd, met nette planbegrenzingsen en een goed functionerende infrastructuur..
- i. De belangrijkste ruimtelijke relevante zaken (zoals stedenbouwkundige hoofdstructuur, bebouwingstypologie, rooilijnen, maximale omvang van bebouwing) waren reeds vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan is daaraan, mede naar aanleiding van de zienswijze van de provincie) nog een aantal zaken toegevoegd (waaronder vormgeving zuid- en westrand en belangrijke doorzichten). Zie ook de aangepaste paragraaf 2.3.1. van de plantoelichting. Zaken als gevelindeling en kleur- en materiaalgebruik, die mede de sfeer bepalen, zijn welstandsaspecten die niet in een bestemmingsplan thuishoren.
- j. Toetsing aan de uitgangspunten ten aanzien van de ‘kreek’ staat in paragraaf 3.1 van de plantoelichting. De bestaande watergang wordt behouden en vergroot.
- k. Het plangebied bevindt zich niet op de grens van de binnendijkse polder en de buitendijkse natuur. Deze grens ligt circa 1,5 km zuidelijker ter hoogte van de Zeedijk.
- l. In tegenstelling tot de bewering van reclamanten zal de Molendijk niet worden bebouwd. De provincie heeft onder de noemer ‘linten blijven linten’ in het Gebiedsprofiel richtlijnen gegeven voor ontwikkelingen die van invloed zijn op de bestaande linten. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1 bij de plantoelichting) is beschreven, wordt aan de voorwaarden voor het bouwen langs linten voldaan. In het voorliggende plan zijn naar aanleiding van de zienswijzen aangaande dit onderwerp diverse aanpassingen doorgevoerd om het bestaande lint Molendijk nog beter herkenbaar te maken. Deze aanpassingen zijn verankerd in de planregels en verbeelding:
- Daar waar het water achter de Molendijk het smalst was, is het water met circa 2 meter extra verbreed ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
  - De afstand van de nieuwe woningen tot de Molendijk is vergroot. De afstand van de nieuwe woningen die het dichtst bij de Molendijk staan tot de bestaande bebouwing aan de Molendijk is extra vergroot.
  - De woning aan de kruising Molenweg/Molendijk is op grotere afstand van de kruising gelegd. Zowel de afstand tot de Molenweg als die tot het water zijn vergroot.
- Er wordt niet aan het lint gebouwd en de Molendijk blijft dan ook als lint herkenbaar. De ontwikkeling van plan De Akkerranden betreft een transformatieopgave. Dit betekent dat het huidige karakter van het gebied zal veranderen: van grotendeels open landschap naar een woonbuurt. Deze transformatie voorziet in een woonbehoefte en helpt Oudenhorn een vitaal dorp te blijven. Dat het huidige, open beeld verandert is inherent aan het type opgave. De stedenbouwkundige invulling van het plan is erop gericht om een kwalitatieve ruimtelijke impuls aan Oudenhorn te geven. Hierbij staan het dorpse karakter en beleving van het landschap centraal. In de vorm van de centraal gelegen Brink wordt een openbare ruimte van betekenis aan Oudenhorn toegevoegd, een wederhelft van de bestaande ‘Ring’, waaraan Oudenhorn is ontstaan. Een pad langs het water aan de zuidzijde en zichtlijnen vanuit het plan zorgen voor beleving van het polderlandschap. Een fijnmazige aansluiting op het bestaande dorp zorgt ervoor dat ook de huidige bewoners van Oudenhorn van deze kwaliteiten kunnen profiteren. Ook de architectuur zal aansluiten op de gewenste dorpse uitstraling; richtlijnen hiervoor zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
- Er wordt voldaan aan de relevante richtpunten uit de kwaliteitskaart. Paragraaf 3.2.2. wordt waar nodig aangevuld.
- m. In paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting en bijlage 1 bij de plantoelichting is ingegaan op dit Gebiedsprofiel en is getoetst aan de uitgangspunten. In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige kenmerken en kwaliteiten. Conclusie is dat wordt voldaan aan de ambities uit het Gebiedsprofiel.
- n. De ruimtelijke kwaliteit zoals de provincie deze wenst voor de ‘nieuwe zeekleipolders’, waarvan de locatie onderdeel uitmaakt, betreft behoud van openheid en weidsheid van het polderlandschap. Daarnaast is het de wens het regelmatige grootschalige verkavelingspatroon



## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

te handhaven. Herkenbaarheid van het dorp in het landschap en voorkomen van dichtgroeien van de ruimte tussen stad en dorp zijn belangrijke uitgangspunten. Door het toevoegen van het plangebied aan de bestaande bebouwing wordt een logische afronding van het dorp bewerkstelligd die aan drie kanten al is ingesloten door bebouwing. Daarmee wordt ook bereikt dat de bestaande openheid in het meer zuidelijk gelegen gebied open kan blijven.

In het Gebiedsprofiel Voorne-Putten van de provincie Zuid Holland is, in tegenstelling tot de suggestie van reclamanten, niet benoemd dat kleinschalige ontwikkelingen goed passen bij het karakter van de polder.

In het Gebiedsprofiel wordt bij het thema ‘linten blijven linten’ benoemd dat bebouwing met de voorkant op de dijk is georiënteerd. Aan de westkant van het plan ligt de Molendijk, hier is bebouwing met de voorkant naar de dijk gericht. Het plangebied bevindt zich echter achter de dijk, afgescheiden door een watergang. Juist om het lint herkenbaar te houden, is besloten om het plan stedenbouwkundig los te houden van het lint. De bestaande watergang is hiertoe verbreed, er is een bloemrijke rand met groene erfscheiding toegevoegd en de verkaveling is zo gekozen dat duidelijk is wat het lint is en wat het nieuwe plan. Dat woningen met hun tuin op de Molenweg zijn gericht is dus een bewuste keuze ter behoud van de identiteit van het lint.

Plan De Akkerranden betreft een zogenaamde ‘transformatie-opgave’, waarbij een nieuw landschap ontstaat. Het plan is een uitbreiding van het bestaande dorp Oudendoorn en betekent het verschuiven van de dorpsrand richting het zuiden. Ruimtelijk past de locatie naadloos in de structuur van Oudendoorn en vormt op de schaal van het dorp een logische afronding van de bebouwingscontour. Er wordt een aantal openbare ruimtes toegevoegd die een aanwinst zijn voor Oudendoorn, zoals de aanleg van een Brink en een wandelpad langs het water.

De transformatie van de locatie wordt aangegrepen om de dorpsrand opnieuw vorm te geven en deze toegankelijk te maken. Dit is in overleg met de provincie gebeurd. De bebouwing is aan de nieuwe dorpsrand laag en de overgang tussen polder en plangebied is duidelijk herkenbaar vormgegeven, zoals de provincie wenst. In overleg met de provincie is een rietzone opgenomen langs de zuidelijke hoofdwatgang. Het is de ambitie, zoals ook omschreven in het BKP, om aan de noordzijde van deze watgang een natuurvriendelijke oever te realiseren. In het Gebiedsprofiel is, in tegenstelling tot de bewering van reclamanten, een zachte dorpsrand geen uitgangspunt. Wel is de ambitie dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van kwaliteit in de overgang tussen stad/dorp en land op basis van de landschappelijke kwaliteiten. De beoogde ontwikkeling past binnen deze ambitie. De zuid- en westrand van het plan zijn groen vormgegeven als nieuwe bloemrijke rand; een zone met ruimte voor bloemrijke begroeiing. Doordat ook de groene erfscheidingen langs de betreffende randen worden meegenomen in het ontwerp en zijn geborgd in het bestemmingsplan, is het nodige gedaan om de ruimtelijke kwaliteit van de planranden voor nu en de toekomst te waarborgen.

- o. Ingevolge de artikelen 7.4.1 en 8.4.1 van de planregels is op de aldus aangewezen gronden onder andere kleinschalig bedrijfsmatig gebruik van een woning toegestaan. Blijkens de definitiebepaling in artikel 1.52 is daarvoor vereist dat de woonfunctie behouden blijft. De vraag of de woonfunctie behouden blijft kan worden beantwoord zonder dat daarvoor een nader afwegingsmoment of nader onderzoek nodig is. De bepaling bevat geen norm die nader dient te worden geobjectiveerd. Enkel indien sprake is van een nader in te vullen norm, eventueel door middel van nader onderzoek, is sprake van een nader afwegingsmoment, hetgeen in beginsel niet is toegestaan. Zoveel blijkt uit de bestaande rechtspraak van de Afdeling, zie onder andere ABRvS 29 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:833, ABRvS 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2791 en de door inspreker genoemde uitspraak ABRvS 1 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU7032. Van een dergelijke planregel of situatie is in het onderhavige plan geen sprake. Uit de vaste rechtspraak van de Afdeling over de vraag wanneer een bouwwerk voor bewoning geschikt is, blijkt voldoende duidelijk dat daarvan sprake is indien een toilet, keukenruimte en badkamer aanwezig zijn. Zie daarvoor onder andere ABRvS 11 februari 2009 ECLI:NL:RVS:2009:BH2534. De genoemde planregels zijn daarmee voldoende rechtszeker.
- p. Mede naar aanleiding van recente tellingen is een update van het verkeersonderzoek uitgevoerd. In de update komen de verkeersintensiteiten in 2030 nergens boven de 6.000 mvt/etmaal uit. In paragraaf 5.4 van de plantoelichting wordt nader ingegaan op de uitkomsten van het nieuwe verkeersonderzoek.
- q. In de update van het verkeersonderzoek is gerekend met een groeipercentage van 1,5%. Zie de beantwoording onder p.

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

### Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

- op de verbeelding wordt de afstand tussen de bestaande woningen aan de Molendijk en de nieuwe woningen vergroot
- voor de woningen tegenover de woning van reclamanten wordt een strak bouwvlak opgenomen en wordt vastgelegd dat deze vrijstaand moeten zijn
- de bouwmogelijkheden op de hoek Molendijk/Molenweg worden aangepast (aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen’ opgenomen)
- op een aantal punten nadere doorwerking beeldkwaliteitsplan in bestemmingsplan
- diverse aanvullingen plantoelichting:
  - o aanvulling tabel 3.1 in paragraaf 3.2.2 ten aanzien van stads- en dorpsrand
  - o actualisatie h.4 gelet op nieuwe woningmarktsituatie en woningmarktafspraken en aangepaste fasering
  - o aanvulling paragraaf 5.10 ecologie

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

### Zienswijze 3 - Reclamant 3

#### Samenvatting

- a. Achter de woning van reclamant is een groenstrook ingetekend. Reclamant wijst op de onduidelijkheden hoe deze groenstrook wordt aangebracht en op welke wijze de beschoeiing van zijn achtertuin wordt geregeld.
- b. Achter de woning van reclamant is de bouw ingetekend van 8 aaneengesloten woningen. Deze woningen zijn op 12 meter van de achtertuin van reclamant gesitueerd en krijgen een bouwhoogte van 11 meter. Reclamant spreekt zijn zorgen uit over het verdwijnen van een groot gedeelte van de zon in zijn tuin. Reclamant geeft aan dat dit gebied altijd voorbestemd was als agrarisch gebied. Met name de korte afstand van de woningen op zijn tuin wordt door reclamant onredelijk gevonden. Hiertegen wordt ernstig bezwaar gemaakt.
- c. Reclamant wijst er op dat de bouwwerkzaamheden 6 jaar in beslag gaan nemen, in verband met de 3 bouwfases van ieder 2 jaar. Reclamant is van mening dat door deze lange periode de nieuwbouw onredelijke vormen van overlast met zich mee brengt.
- d. Reclamant voorziet een flinke waardevermindering van zijn woning en zou hierin vergoed willen worden.
- e. In het beeldkwaliteitsplan is geen rekening gehouden met het vrij zicht vanaf de hoek Molenweg/Molendijk richting de kerk. Dit was volgens reclamant in eerdere plannen wel toegezegd.
- f. Reclamant geeft aan het recht voor te behouden om zaken waar mogelijk overlast van ondervonden gaat worden met de gemeente te bespreken alvorens deze zaken worden uitgevoerd.

#### Beantwoording

- a. Voor het gebied zal een inrichtingsplan worden opgesteld. De door reclamant aangegeven punten zullen in de uitwerking van het inrichtingsplan worden meegenomen. Het inrichtingsplan (en de uitwerking daarvan) zal worden afgestemd met onder meer de omwonenden.
- b. Met het oog op wat goed is voor Oudenhorn is een aantal jaren geleden de beslissing genomen om woningbouw te realiseren binnen het plangebied. Dit brengt verandering van de omgeving met zich mee en zeker voor omwonenden, waaronder reclamant. Het geheel uitsluiten van overlast is niet mogelijk. Blijkens vaste jurisprudentie van de Afdeling is er geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie de beantwoording bij reclamanten 2). De achtergevel van het hoofgebouw van deze nieuwe woningen kan niet dichterbij dan 15 meter vanaf de tuin van reclamant komen te liggen. Deze afstand achten wij aanvaardbaar.  
Reclamant maakt zich zorgen over het afnemen van de hoeveelheid zon in zijn tuin ten gevolge van plan De Akkerranden. Hoewel er geen recht op zon in de tuin bestaat, is er niettemin een bezonningsstudie (zie bijlage 3 bij deze nota) uitgevoerd voor de volgende data: 21 maart, 21 juni, 23 september en 22 december. Op basis van de bezonningsstudie, die een tijdsinterval van 2 uur kent, is te concluderen dat de schaduwwerking in de tuin van reclamant niet van zodanige aard is dat het plan aanpassing behoeft. Weliswaar ligt de tuin van reclamant op 22 december in de middag in de schaduw, maar dit betreft de meest ongunstige dag. Op de gemiddelde dag in maart en september is de schaduwwerking nihil. De bezonningsstudie betreft bovendien de bezonning van de tuin, de bezonning van de achtergevel zal altijd gunstiger zijn dan die van de tuin.
- c. De gemeente en de ontwikkelaar willen de overlast tijdens de bouw fase zo veel als mogelijk beperken en zullen voorafgaand aan de bouw afstemming hebben met in ieder geval de omwonenden. Inmiddels wordt uitgegaan van 2 fasen. Zie de aangepaste paragraaf 2.2.2 van de plantoelichting.
- d. Reclamant kan indien gewenst een verzoek om planschadevergoeding indienen binnen vijf jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- e. Vrij zicht specifiek vanaf de hoek Molenweg/Molendijk op de kerk wordt in het stedenbouwkundig plan niet gezien als kwalitatief doorslaggevend argument. Zicht op de kerk is in zijn algemeenheid wel degelijk een kwaliteit; dit zicht blijft rond Oudenhorn en het plangebied ruimschoots aanwezig. De kerk zal overigens ook prima zichtbaar zijn vanaf plekken direct naast de kruising.
- f. Voor vragen en opmerkingen kan reclamant terecht bij de gemeentelijke projectleider van De Akkerranden.

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

### Zienswijze 4 - Waterschap Hollandse Delta

#### Samenvatting

- a. Het waterschap verwijst naar de kennisgeving op 7 september 2017 van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ‘De Akkerranden’ en geeft aan het plan voldoet aan de waterstaatkundige uitgangspunten die het waterschap hanteert.
- b. De vergunning voor de uit te voeren vergunningplichtige activiteiten is afgegeven.

#### Beantwoording

- a. De instemming van het waterschap wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. Op 23 mei 2017 is vergunning door het waterschap verleend. Mede naar aanleiding van zienswijzen wordt het plan op onderdelen gewijzigd. Hiervoor zal opnieuw een aanvraag om een vergunning worden ingediend.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 5 - Provincie Zuid-Holland

#### Samenvatting

##### **Woningbouw in relatie tot de regionale behoefte**

- a. De provincie Zuid-Holland geeft aan dat onvoldoende is aangetoond dat behoefte is aan de beoogde 180 woningen. Hierdoor wordt niet voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.1 Verordening ruimte).
- b. In het kader van de aanvaarding van de geactualiseerde woonvisies/woningbouwprogramma's van regio Rotterdam, heeft de subregio Voorne-Putten te veel plannen opgevoerd in het woningbouwprogramma. Omdat het totaal van deze subregio boven de berekende subregionale woningbehoefteramingen uitkomt, hebben Gedeputeerde Staten het voornemen om enkele plannen, waaronder dit plan, niet te aanvaarden.
- c. De provincie Zuid-Holland meent dat vooral landelijke en suburbane woonmilieus worden gebouwd in subregio Voorne-Putten. Dit is, aldus de provincie, tegengesteld aan de geconstateerde behoefte en niet in lijn met eerder gemaakte afspraken.

##### **Ruimtelijke kwaliteit**

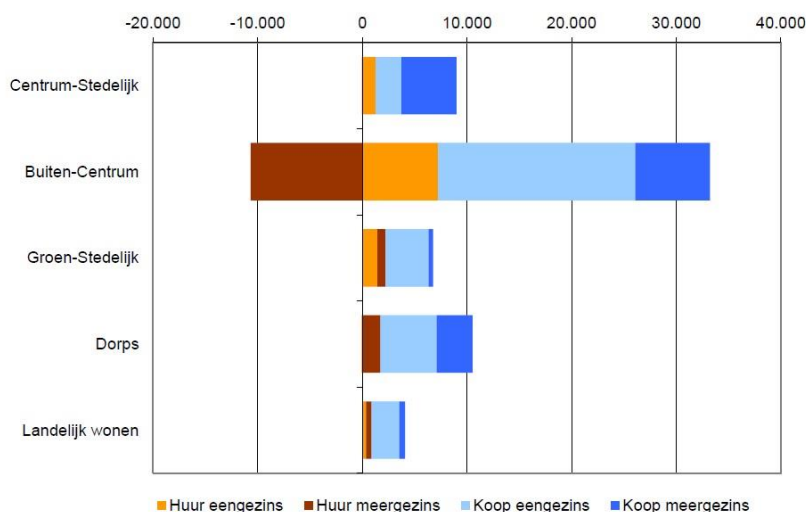
- d. De provincie Zuid-Holland is van mening dat de verkaveling en verkeersstructuur in het plangebied slecht aansluit op het bestaande dorp. De interne verkeersstructuur is omslachtig en maakt de fasering van de bouw lastig.
- e. Het herkenbaar houden van het lint Molendijk als bebouwingsvorm en op gepaste afstand nieuwbouw situeren, is onvoldoende vormgegeven en knelt vooral op de kruising Molendijk/Molenweg.
- f. De provincie Zuid-Holland stelt dat via de nieuwbouwuurt nieuwe langzaamverkeerroutes nodig zijn tussen dorp en landschap. Deze zijn (nu nog) niet logisch en compleet.

#### Beantwoording

- a. Inmiddels is de regionale woningbouwopgave, door middel van de regionale woningmarktafspraken, afgestemd met de provincie (Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030, januari 2019). Er worden 180 woningen, waarvan 36 sociaal, in De Akkerranden gerealiseerd. Een aangepaste ladderonderbouwning is opgenomen in paragraaf 4.2.3 van de plandoelstelling.
- b. De veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen maken zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De actuele prognose (Trendraming) voor de regio Rotterdam komt immers uit op 54.600 in de periode 2019-2031. Iedere gemeente (ook binnen de subregio Voorne-Putten) heeft een bieding gedaan voor het aantal toe te voegen woningen. Op basis van deze afspraken worden in Hellevoetsluis 1.160 woningen toegevoegd. Om aan de regionale behoefte te kunnen voldoen, zijn zowel binnenstedelijke locaties als locaties buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk. De Akkerranden is een van de locaties buiten bestaand stedelijk gebied die in regionaal verband zijn afgestemd.
- c. Om aan de regionale behoefte te kunnen voldoen moeten alle subregio's zich inzetten om voldoende woningen te bouwen. Ook de subregio Voorne-Putten moet bijdragen om te kunnen voorzien in de regionale woningbehoefte. De Akkerranden is een van de locaties die in regionaal verband zijn afgestemd. De provincie heeft het regioakkoord mee ondertekend. Er wordt gesteld dat er op Voorne-Putten voornamelijk landelijke en suburbane woonmilieus gebouwd worden. Door middel van woningbouw wordt invulling gegeven aan een woonmilieu. De omgeving vormt het woonmilieu. Het ligt dan ook voor de hand dat er vooral in landelijke en suburbane woonmilieus gebouwd wordt op Voorne-Putten. De kernen Spijkenisse en Hellevoetsluis zijn vrijwel volledig gecategoriseerd als een gebied met een suburbaan woonmilieu. De overige kernen en het gebied om de kernen heen staan gekenmerkt als een dorps of landelijk woonmilieu. Elke woningbouwontwikkeling op Voorne-Putten valt hiermee dan ook binnen het suburbane of landelijke woonmilieu. De behoefte aan dorps woonmilieus blijkt uit een in opdracht van de provincie uitgevoerd onderzoek (Woningmarktverkenning regio's Zuid-Holland 2016, november 2016). Dit onderzoek is door de provincie aangemerkt als het referentiekader voor het bepalen van de behoefte.

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

Figuur 8-5: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en type, 2017-2030



De provincie heeft vervolgens zelf kanttekeningen geplaatst bij dit onderzoek (bijlage 5 in brief aan Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam), omdat er een groeiende vraag naar goedkope en middeldure huurwoningen wordt verwacht. De provincie ziet minder behoefte in buitenstedelijke woonmilieus en dure koop. Deze aantallen zouden meer binnenstedelijk en in groenstedelijke/suburbane en dorpse woonmilieus moeten worden gebouwd. Het initiatief geeft invulling aan een dorps woonmilieu en er worden 36 sociale woningen gebouwd. In paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting is de behoefte nader onderbouwd.

- d. Uitgangspunt bij het ontwerp van De Akkerranden is het creëren van een dorpse uitbreiding van Oudenhorn. Een middel hiertoe is de vormgeving van het stratenpatroon. Dat is niet 'rechttoe rechtaan', maar biedt interessante doorkijkjes en wendingen van perspectief, passend bij de schaal en het dorpse karakter van Oudenhorn. De openbare ruimtes sluiten op een vanzelfsprekende manier aan op het bestaande dorp en zijn opgezet met profielen en typologieën die passen bij Oudenhorn. Ook de architectuur draagt bij aan de dorpse uitstraling van het plan. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan (BKP). De inspiratie voor het BKP is opgedaan in de streekeigen kenmerken van de bebouwing in Oudenhorn en directe omgeving. Het BKP is opgesteld in samenspraak met de gemeente Nissewaard en is overgenomen door de gemeente Hellevoetsluis. Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) is er een fijnmazige aansluiting op het bestaande dorp. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is een extra langzaamverkeerverbinding naar de Molenweg toegevoegd. Naast de twee auto-ontsluitingen, die ook door langzaam verkeer kunnen worden gebruikt, zijn er nu zes langzaamverkeeraansluitingen tussen het plan en de bestaande omgeving. Dit is royaal en ruim voldoende om de gewenste fijnmazige aansluiting op het bestaande dorp te bewerkstelligen. Daarnaast heeft de gemeente Hellevoetsluis momenteel in onderzoek of het mogelijk is het landschap ten zuiden van het plangebied te ontsluiten voor voetgangers door middel van de aanleg van een stelsel van zogenaamde 'klompenpaden'. Realisatie van dergelijke (deels) onverharde paden ten zuiden van het plangebied sluit aan bij de wens om ook het omringende landschap te ontsluiten voor recreanten.

De kortste route door het plan is altijd via een langzaamverkeerroute, mede om langzaam verkeer te bevorderen. De auto is niet dominant in het plan, routes voor autoverkeer dus ook niet. Doelstelling is om vanzelfsprekende auto-ontsluitingen te realiseren, waarbij het centrum van Oudenhorn niet onnodig extra wordt belast. Parkeren is voor een groot deel opgelost in parkeerkoffers.

Het plan is goed faseerbaar, iedere fase voegt een in zichzelf afgerond deel aan het dorp toe. Er ontstaan geen ongewenste achterkantsituaties. Na afronding van de eerste fase bestaan de randen van het plan uit woningen die met hun voorkanten zijn gericht op de openbare ruimte en uit woningen die met hun achtertuin zijn gericht naar het water dat de eerste fase begrenst.

- e. De afstand tussen bestaande woningen aan de Molendijk en de nieuw te bouwen woningen is naar aanleiding van deze zienswijze vergroot ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De afstand van de nieuwe woningen die het dichtst bij de Molendijk staan tot de bestaande

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

bebouwing aan de Molendijk is extra vergroot. Als overgang tussen het woongebied en de te verbreden watergang wordt het talud achter de achtertuinten van de nieuwe woningen ingericht als ‘bloemrijke rand’. De bloemrijke rand bestaat uit een met gras begroeid talud van 3 meter breed. Het gras wordt extensief beheerd en ingezaaid met een bloemenmengsel. De overgang tussen de achtertuin en het talud zal bestaan uit een haag van 1 meter hoog. De bloemrijke rand wordt, net als de haag, uitgegeven op eigen terrein. Voor zowel talud als erfscheiding wordt in het bestemmingsplan een instandhoudingsverplichting opgenomen. Daar waar het water achter de Molendijk het smalst was, is het water met circa 2 meter extra verbreed ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijze ter hoogte van de kruising Molenweg/Molendijk een woning verwijderd. Hierdoor ontstaat er meer ‘lucht’ in het plan en een gepaste afstand van woningen tot de kruising Molenweg/Molendijk. De woning aan de kruising Molenweg/Molendijk is op grotere afstand van de kruising gelegd. Zowel de afstand tot de Molenweg als die tot het water is vergroot. De garage van deze woning zal aan de oostkant van de woning komen te liggen, waardoor de hoek aan de zijde Molenweg/Molendijk representatief kan worden vormgegeven.

- f. Plan De Akkerranden krijgt twee aansluitingen voor autoverkeer in combinatie met langzaam verkeer (voet/fiets): één aan de Molenweg en één aan de Heullaan. Voor langzaam verkeer zijn aan de zijde van de Heullaan twee langzaamverkeeraantakkingen gemaakt, op plekken die op logische wijze passen binnen de routestructuur van Oudendoorn. Ook aan de Molenweg worden twee aansluitingen voor langzaam verkeer in het ontwerp opgenomen, één hiervan is toegevoegd naar aanleiding van de zienswijze. Deze nieuwe route sluit aan op het informele perenlaantje achter de Molenweg en loopt via een publiek toegankelijk pad naar de Brink. Aan de kant van de Molendijk zal plan De Akkerranden worden verbonden met de Molendijk door middel van een brug over de watergang. Hiermee is het plan verbonden met zowel het dorp als het omringende landschap. Aan de zuidzijde van het plan komt een openbaar toegankelijk pad langs het water. Hierdoor wordt niet alleen het beeld van de nieuwe dorpsrand gereguleerd, maar ook een interessante route toegevoegd op de grens van dorp en polderlandschap. Overige extra verbindingen aan de zuidzijde dan wel westzijde zijn niet mogelijk, omdat de gronden aan deze zijden in het bezit zijn van particulieren. De gemeente heeft in onderzoek of het mogelijk is om (onder andere) ten zuiden van het plangebied een stelsel van klompenpaden te realiseren en hiermee het landschap te ontsluiten voor langzaam verkeer.

### Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- op de verbeelding is de afstand tussen de bestaande woningen aan Molendijk en de nieuwe woningen vergroot
- de bouwmogelijkheden op de kruising Molenweg/Molendijk zijn aangepast in de bestemmingsregeling (aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen’ opgenomen) en in deze hoek zijn diverse aanpassingen in het stedenbouwkundig plan doorgevoerd
- de invulling van de westelijke en zuidelijke rand is aangepast in het beeldkwaliteitsplan en vastgelegd in de bestemmingsregeling
- een aangepaste ladderonderbouw is opgenomen in paragraaf 4.2.3 van de plantoelichting
- extra langzaamverkeersverbinding naar Molenweg (opgenomen in het beeldkwaliteitsplan)



## Bijlage 1: Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen aan het plan als gevolg van de ingediende zienswijzen, worden er ook enkele wijzigingen in het plan doorgevoerd naar aanleiding van nieuwe dan wel gewijzigde inzichten. Hieronder wordt een overzicht gegeven van deze aanpassingen en wordt een toelichting hierop gegeven:

### Regeling

1. In artikel 1 is een begripsbepaling opgenomen voor peil. Het onderdeel peil is geschrapt bij de wijze van meten in artikel 2.
2. De begripsbepalingen (artikel 1) en wijze van meten (artikel 2) zijn afgestemd op voorgeschreven wijze van meten in SVBP 2012. Dit betreft de onderdelen bouwen (artikel 1 lid 1.22), hoofdgebouw (artikel 1 lid 1.48) en goothoogte (artikel 2 lid 2.7).
3. Binnen de bestemming Water is verduidelijkt dat bruggen uitsluitend *ten dienste van langzaam verkeer* zijn toegestaan.
4. Vanwege de zichtlijn vanaf de nieuwe Brink naar de polder is in artikel 7 lid 7.4.2 en artikel 8 lid 8.4.2 voor de oeverzones aan weerszijden van het water een maximale hoogteligging ten opzichte van het waterpeil opgenomen.
5. Het aandeel sociale woningbouw is vastgelegd in de artikelen 7.1 onder a en 8.1 onder a (minimaal 20%). In verband hiermee zijn in artikel 1 begripsbepalingen toegevoegd voor sociale huurwoning en sociale koopwoning.
6. De bouwregels in artikel 7 en 8 zijn op een aantal onderdelen verduidelijkt, onder andere ten aanzien van bungalows.
7. Het is van belang dat de beoogde watergang binnen de bestemming Woongebied een doorgaande structuur krijgt. Dit is vastgelegd in artikel 8 lid 8.2.5.
8. Er zijn diverse aanpassingen doorgevoerd in de algemene regels (om redenen van juridisch-technische aard dan wel vanwege aansluiting op de standaard van Hellevoetsluis).
9. Het artikel over de werking van wettelijke regelingen (artikel 12 in het ontwerpbestemmingsplan) is geschrapt. Een dergelijke fixering is niet wenselijk als het gaat om bijvoorbeeld de nieuw toegevoegde begripsbepalingen voor sociale huur- en koopwoningen.

### Verbeelding

1. Heel de nieuwe fase 1 is gedetailleerd bestemd (Wonen (met bouwvlakken), Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Groen). In verband hiermee is binnen de bestemming Wonen ook een regeling opgenomen voor de gronden met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - variabel - 2’.
2. In het bestemmingsvlak ten noordoosten van de nieuwe Brink vervalt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bebouwingswand’. Deze aanduiding is niet meer nodig, omdat het bouwvlak nu op de verbeelding is aangegeven.
3. Hoofdgebouwen zijn uitgesloten in een zone van 3 m grenzend aan de tuinen van Molenweg 3A-9. Hier is de bestemming Tuin’ opgenomen.
4. Vanwege de zichtlijn op de nieuwe Brink vanuit het oosten is op de bouwkvavels aan de noordzijde van de ontsluitingsweg een strook met de bestemming Tuin opgenomen.
5. Er zijn diverse aanpassingen doorgevoerd vanwege aanpassingen in stedenbouwkundig plan:
  - o De aanduiding ‘water in het westelijk deel van het plangebied is verschoven (knik eruit);
  - o In het noordwesthoekje van het plangebied is de bestemming Groen in plaats van Water opgenomen.
6. De bestemming van de nieuwe Brink is aangepast: bestemming Groen (en deels Water) in plaats van Woongebied. Zo is beter zichtbaar wat hier de beoogde invulling is.
7. Ter plaatse van de beoogde verblijfsplek aan de zuidzijde van de nieuwe Brink is de bestemming Groen in plaats van Water opgenomen. Zo is het mogelijk hier bijvoorbeeld een vlonder te realiseren.
8. Er is een maximale goothoogte (10,5 m) voor het appartementengebouw opgenomen.
9. Langs de westrand worden uitsluitend vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan. In verband hiermee is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - variabel - 2’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - variabel - 1’.

### Toelichting

1. Diverse aanpassingen vanwege nieuwe woningmarktafspraken en omdat Oudendoorn nu onderdeel is van de gemeente Hellevoetsluis.
2. Aanpassingen vanwege wijzigingen in beeldkwaliteitsplan en ruimtelijke onderbouwing.
3. Actualiserend (verkennd) bodemonderzoek opgenomen als bijlage.

## **NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”**

4. Aanpassing en update waterparagraaf.
5. Update verkeersonderzoek in verband met nieuwe gemeentelijke tellingen. Mede in verband hiermee ook update akoestisch onderzoek en onderzoek stikstofdepositie.
6. Update onderzoek stikstofdepositie met nieuwe Aerius Calculator 2019 (naar aanleiding van de stikstofuitspraken Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).
7. Aanpassen tekst over parkeren, met vermelding van de parkeernormen van Hellevoetsluis.
8. Memo milieuhinder aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de DCMR.
9. Memo externe veiligheid aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de DCMR en de Veiligheidsregio Rijnmond.
10. Archeologisch vooronderzoek opgenomen als bijlage (inclusief brief provincie Zuid-Holland).
11. Nieuwe vormvrije mer-beoordeling opgesteld en toegevoegd als bijlage (vanwege geactualiseerde onderzoeken en het tijdsverloop).
12. Aanpassingen in juridische planbeschrijving vanwege gewijzigde verbeelding en regels.
13. Overige ondergeschikte aanpassingen.

## Bijlage 2: Staat van Wijzigingen

### Artikel 1 Begrippen

- Lid 1.15 wordt vervangen en als volgt gelezen:

**1.15 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

- Lid 1.18 wordt vervangen en als volgt gelezen:

**1.18 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

- In lid 1.22 vervalt de zinsnede ‘,alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;’.

- Lid 1.48 wordt vervangen en als volgt gelezen:

**1.48 hoofdgebouw**

een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

- De leden 1.60 en 1.61 worden vernummerd tot 1.61 en 1.62.

- Een nieuw lid 1.60 wordt toegevoegd, luidende:

**1.60 peil**

- a. voor bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld na voltooiing van de aanleg van dat terrein;
- b. indien aan de weg wordt gebouwd, dient de kruin van de weg aangehouden te worden;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd dient het plaatselijk peil, dan wel het afgewerkte maaiveld aangehouden te worden.

- De leden 1.62 t/m 1.74 worden vernummerd tot 1.65 t/m 1.77.

- Een nieuw lid 1.63 en 1.64 worden toegevoegd, luidende:

**1.63 sociale huurwoning**

woning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

**1.64 sociale koopwoning**

woning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

### Artikel 2 Wijze van meten

- In lid 2.7 vervalt de zinsnede ‘, waarbij in geval van een hellend dakvlak de drieplijn wordt bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak;’.

- Lid 2.10 vervalt. Lid 2.11 wordt vernummerd tot lid 2.10.

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

### Artikel 3 Groen

- In lid 3.1 worden een nieuw sub g en sub h toegevoegd, luidende:
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - centrale ontmoetingsruimte': uitsluitend groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen met aanhorige verhardingen, paden en parkeervoorzieningen ten behoeve van een centrale ontmoetingsruimte;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bloemrijke rand': uitsluitend een bloemrijke rand met voetpad.

### Artikel 6 Water

- In lid 6.1 onder b wordt na de zinsnede 'bruggen' toegevoegd de zinsnede 'ten dienste van langzaam verkeer'.
- In lid 6.1 wordt een nieuw sub e toegevoegd, luidende:
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - natuurvriendelijke oever': uitsluitend een natuurvriendelijke oever, zoals een rietoever.

### Artikel 7 Wonen

- In lid 7.1 onder a wordt na de zinsnede 'bedraagt' toegevoegd de zinsnede 'en binnen beide bestemmingen gezamenlijk minimaal 20% van de woningen uit sociale huur- en koopwoningen bestaat'.
- In lid 7.2.1 worden sub b t/m o vernummerd tot sub d t/m q.
- In lid 7.2.1 worden een nieuw sub b en c toegevoegd, luidende:
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - variabel - 2' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde, drie-aaneengebouwde, aaneengebouwde, vrijstaande en geschakelde woningen toegestaan;
- In lid 7.2.1 onder b (thans d) en onder d (thans f) vervalt de zinsnede 'bungalows,'.
- In lid 7.2.1 onder j (thans l) wordt de zinsnede 'sub i' gewijzigd in 'sub k'.
- In lid 7.2.2 onder a wordt de zinsnede 'aanduiding 'oever'' gewijzigd in de zinsnede 'aanduidingen 'specifieke vorm van tuin - oever 1' en 'specifieke vorm van tuin - oever 2'.
- In lid 7.2.3 onder a wordt de zinsnede 'aanduiding 'oever'' gewijzigd in de zinsnede 'aanduidingen 'specifieke vorm van tuin - oever 1' en 'specifieke vorm van tuin - oever 2'.
- Lid 7.2.3 onder c wordt gewijzigd en als volgt gelezen:

de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een afscheiding die gebouwd wordt voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw of grenzend aan de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - oever 1' dan wel 'specifieke vorm van tuin - oever 2' dan wel 'specifieke vorm van groen - bloemrijke rand' ten hoogste 1 m bedraagt;
- In lid 7.3.2 wordt de zinsnede 'sub k' gewijzigd in 'sub m' en wordt de zinsnede 'sub l' gewijzigd in 'sub n'.

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

- Een nieuw lid 7.4.2. wordt toegevoegd, luidende:

### 7.4.2 Oeverinrichting en randen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - oever 2' is het maaiveld niet hoger gelegen dan -1,65 m NAP.
- b. Gebruik voor wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - variabel - 5' is uitsluitend toegestaan, indien in de strook direct grenzend aan de bestemming Groen en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bloemrijke rand' binnen 1 jaar na oplevering van de woningen een haag met een hoogte van 1 m is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

## Artikel 8 Woongebied

- In lid 8.1 onder a wordt na de zinsnede 'bedraagt' toegevoegd de zinsnede 'en binnen beide bestemmingen gezamenlijk minimaal 20% van de woningen uit sociale huur- en koopwoningen bestaat'.
- In lid 8.1 vervalt sub c en worden sub d t/m h vernummerd tot c t/m g.
- In lid 8.2.1 onder a vervalt de zinsnede 'bungalows,'.
- In lid 8.2.1 wordt sub b vervangen door een nieuw sub b, luidende
  - b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduidingen 'oever' en 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen' geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd;
- In lid 8.2.1 wordt een nieuw sub c toegevoegd, luidende:
  - c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen, geen bungalows zijnde, zijn toegestaan; ter plaatse van deze aanduiding worden hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gebouwd;
- In lid 8.2.1 worden sub c t/m r vernummerd tot sub d t/m s.
- In lid 8.2.1 onder c (thans d) wordt na de zinsnede 'geldt dat' toegevoegd de zinsnede 'uitsluitend' en vervalt de zinsnede 'tevens'.
- In lid 8.2.1 onder d (thans e) vervalt de zinsnede ', waaronder bungalows'.
- In lid 8.2.1 onder e (thans f) vervalt de zinsnede 'bungalows,' en wordt na de zinsnede 'woningen' toegevoegd de zinsnede 'zijn'.
- In lid 8.2.1 onder h (thans g) wordt de tekst na 'met dien verstande dat' als volgt aangepast:
  1. een minimale afstand van 1 m en maximale afstand van 2 m geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingwand';
  2. deze bepaling niet geldt voor de gronden aan de Molenweg welke zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen' en voor de gronden welke zijn voorzien van de aanduiding 'vrijstaand';
- In lid 8.2.1 onder h (thans i) vervalt de zinsnede ', waaronder bungalows'.
- In lid 8.2.1 onder l (thans m) wordt de zinsnede 'sub j' gewijzigd in de zinsnede 'sub l'.

## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

- In lid 8.2.2 onder a wordt de zinsnede ‘aanduiding ‘oever’ gewijzigd in de zinsnede ‘aanduidingen ‘specifieke vorm van tuin - oever 1’, ‘specifieke vorm van tuin - oever 2’, ‘specifieke vorm van tuin - oever 3’ en ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten - hoofdgebouwen”.
- In lid 8.2.3 onder a wordt de zinsnede ‘aanduiding ‘oever’ gewijzigd in de zinsnede aanduidingen ‘specifieke vorm van tuin - oever 1’, ‘specifieke vorm van tuin - oever 2’ en ‘specifieke vorm van tuin - oever 3”.
- In lid 8.2.3 onder c wordt na de zinsnede ‘hoofdgebouw’ toegevoegd de zinsnede ‘of grenzend aan de gronden met de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin - oever 3’ dan wel ‘specifieke vorm van groen - bloemrijke rand”.
- Lid 8.2.5 wordt gewijzigd en als volgt gelezen:

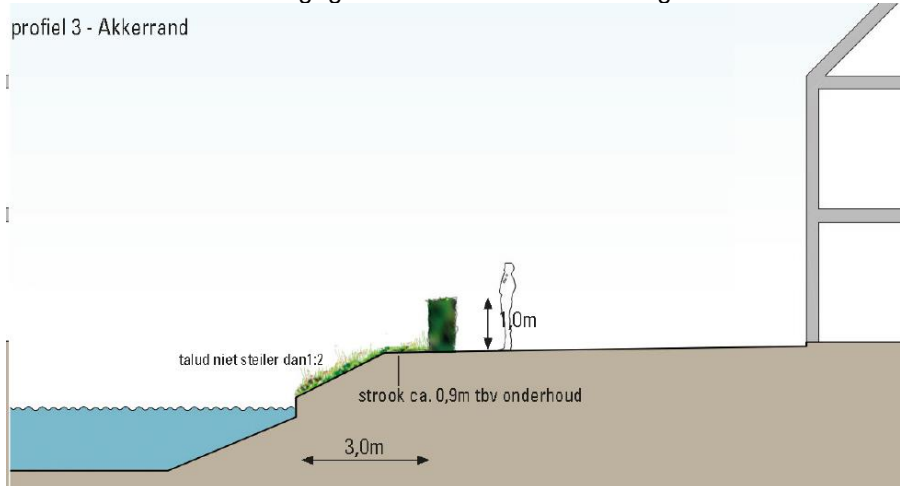
### 8.2.5. Waterverbinding

De waterverbinding ter plaatse van de aanduiding ‘water’ heeft een doorgaande structuur en (met uitzondering van de duikers) een minimale breedte van 3,5 m.

- In lid 8.3.2 wordt de zinsnede ‘sub n’ gewijzigd in ‘sub o en wordt de zinsnede ‘sub o’ gewijzigd in ‘sub p’. Na de zinsnede ‘geschonken.’ wordt toegevoegd de zin ‘Deze afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’.’
- Een nieuw lid 8.4.2 wordt toegevoegd, luidende:

### 8.4.2 Oeverinrichting en randen

- a. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin - oever 2’ is het maaiveld niet hoger gelegen dan 0,6 m boven het gemiddelde waterpeil;
- b. De gronden met de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin - oever 3’ worden niet beschouwd als erf zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;
- c. Gebruik voor wonen op de bouwpercelen grenzend aan de aanduiding ‘specifieke vorm van oever - 3’ is uitsluitend toegestaan, indien:
  1. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin - oever 3’ een bloemrijke rand wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De rand bestaat uit een met gras begroeid talud niet steiler dan 1:2 en een onderhoudsstrook. Het gras wordt extensief beheerd en ingezaaid met een bloemenmengsel;
  2. in de strook direct grenzend aan de aanduiding ‘specifieke vorm van tuin - oever 3’ binnen 1 jaar na oplevering van de woningen een haag met een hoogte van 1 m is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De haag mag worden onderbroken door een toegangshek met een breedte en een hoogte van ten hoogste 1 m;een en ander zoals weergegeven in de onderstaande figuur:



## NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”

3. in de strook direct grenzend aan de bestemming Groen en voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bloemrijke rand' binnen 1 jaar na oplevering van de woningen een haag met een hoogte van 1 m is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

### Artikel 11 Algemene bouwregels

- Lid 11.1 wordt vervangen en als volgt gelezen:

#### 11.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten geldt het volgende:

- a. voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
  - b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
  - c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken, als opgenomen in dit plan, niet van toepassing.
- Lid 11.2 vervalt.
  - Lid 11.3 wordt vernummerd tot 11.2.

### Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Dit artikel vervalt.

De artikelen 13 t/m 17 vernummerd tot 12 t/m 16.

### Artikel 13 (thans artikel 12) Algemene afwijkingsregels

- Lid 12.1 wordt vervangen en als volgt gelezen:

#### 12.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, mits stedenbouwkundig verantwoord en na akkoord Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### Artikel 14 (thans artikel 13) Algemene wijzigingsregels

- Lid 13.1 wordt vervangen en als volgt gelezen:

#### 13.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

## **NOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “DE AKKERRANDEN”**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

### **Artikel 15 (thans artikel 14) Overige regels**

- Lid 14.1 wordt vervangen en als volgt gelezen:

#### **14.1 Parkeerregeling**

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of elders in het plangebied niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
  - b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de nota 'Parkeernormen Hellevoetsluis 2011' bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
  - c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.
- De leden 14.2 en 14.3 vervallen.



## **Bijlage 3: Bezonningsstudie**

# Oudenhorn De Akkerranden

**BEZONNINGSSTUDIE Molenweg**

**11 februari 2019**

bezonningsstudie uitgevoerd voor woningen langs Molenweg,  
op basis van maximale bebouwingsmogelijkheden binnen  
ontwerp bestemmingsplan 'De Akkerranden' dd. 05-09-2017.

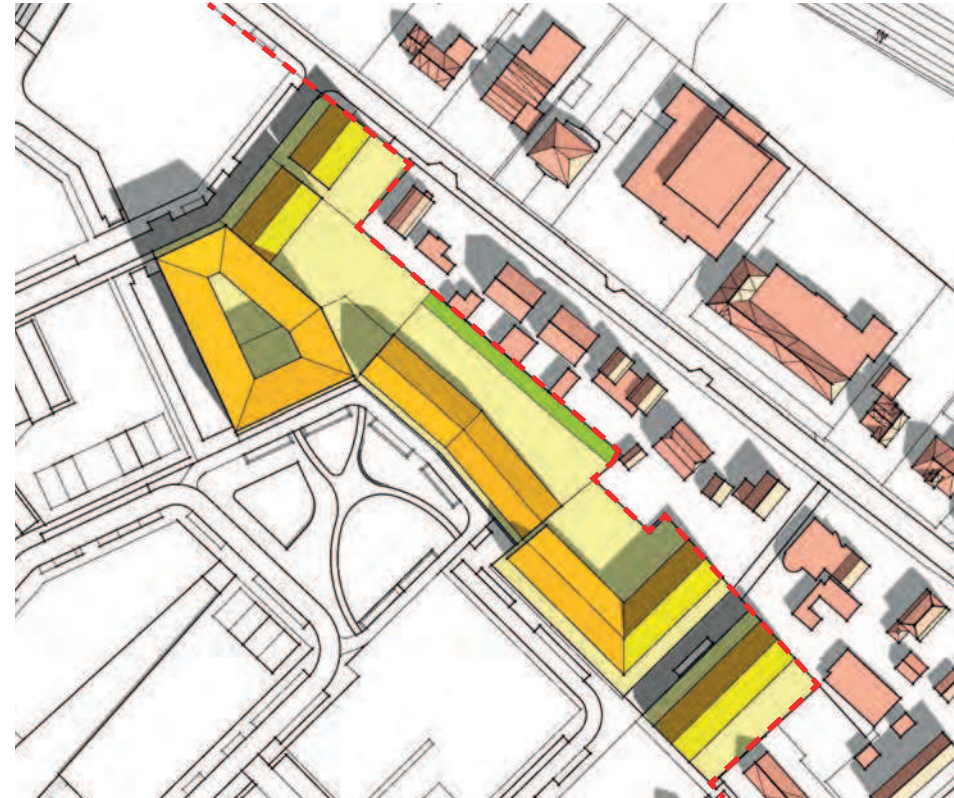
# Situatie 21 maart - wintertijd

Zonsopgang: 06:42

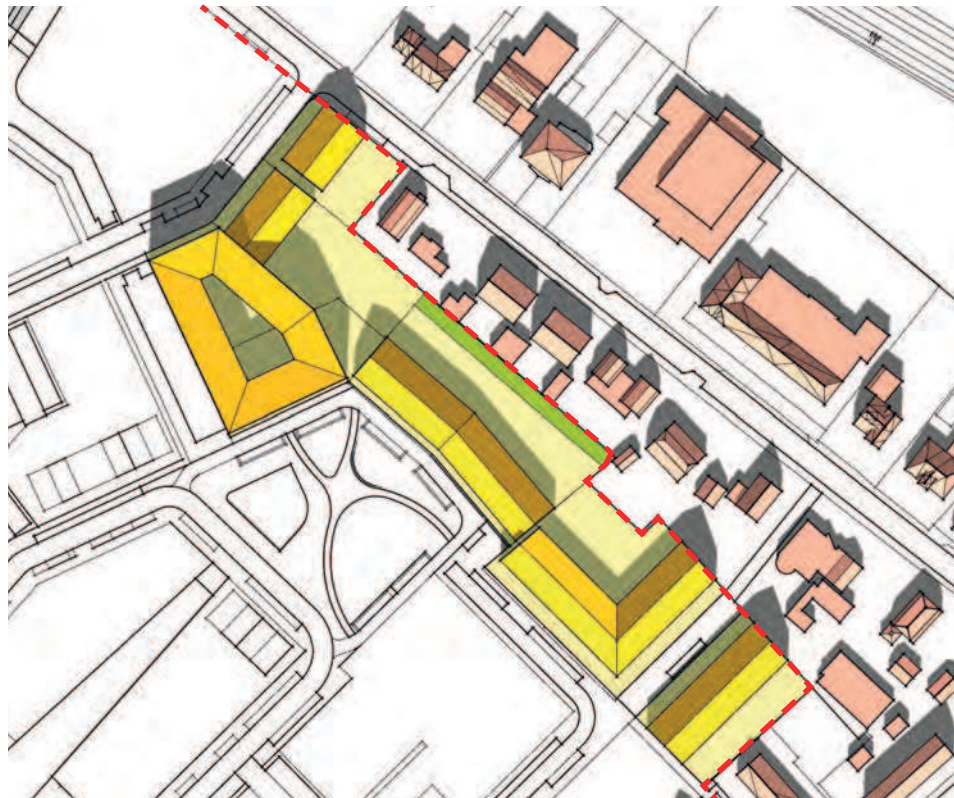
TIJD: 0900




TIJD: 1100




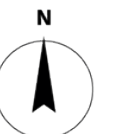
TIJD: 1300



 woonbestemming grenzend aan bestaande bebouwing Molenweg, incl maximale bebouwingsmogelijkheden binnen bestemmingsplan

 Bestaande bebouwing

 grens bestemmingsplan

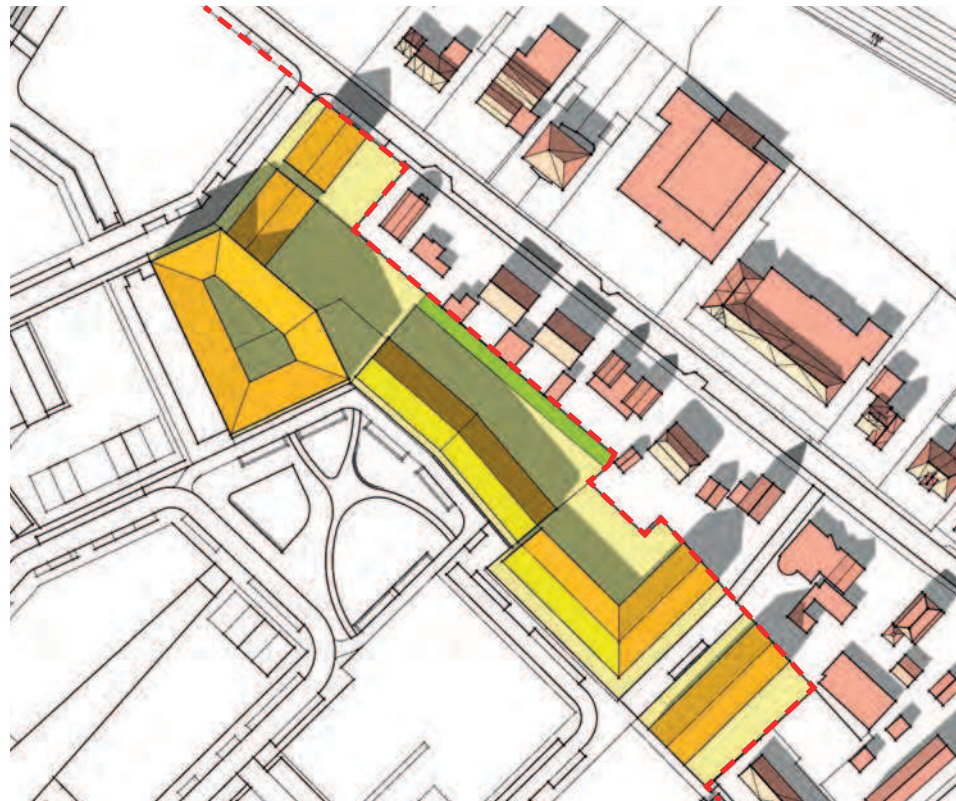




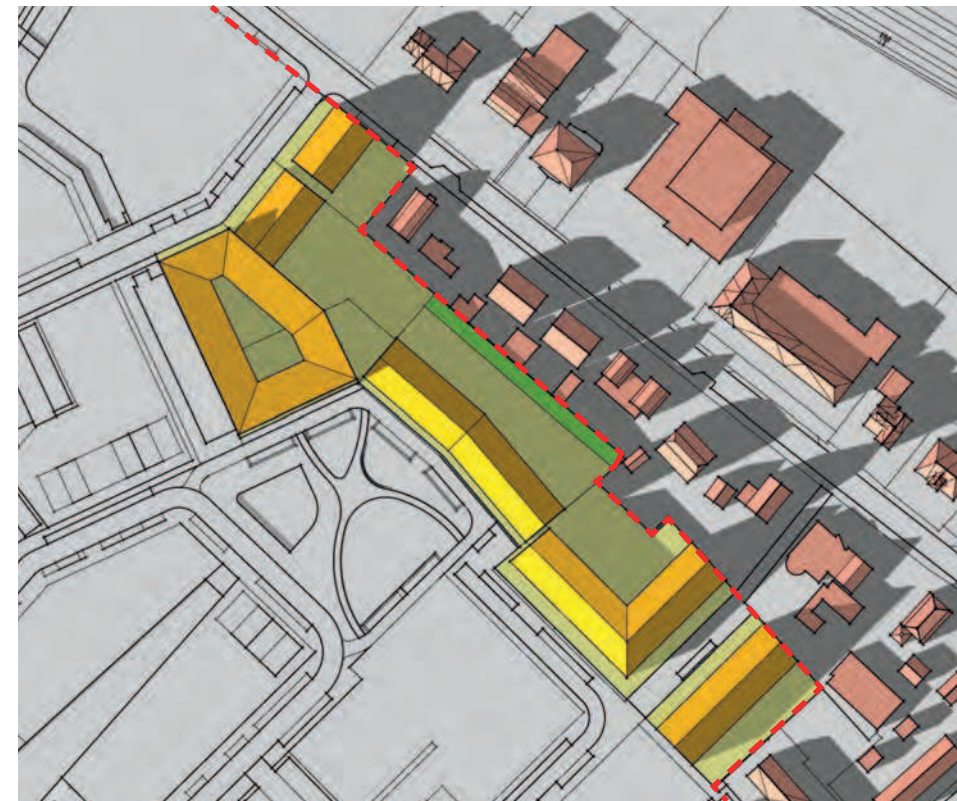
# Situatie 21 maart - wintertijd

Zonsondergang: 18:58

TIJD: 1500




TIJD: 1700




TIJD: 1800



 woonbestemming grenzend aan bestaande bebouwing Molenweg, incl maximale bebouwingsmogelijkheden binnen bestemmingsplan

 Bestaande bebouwing

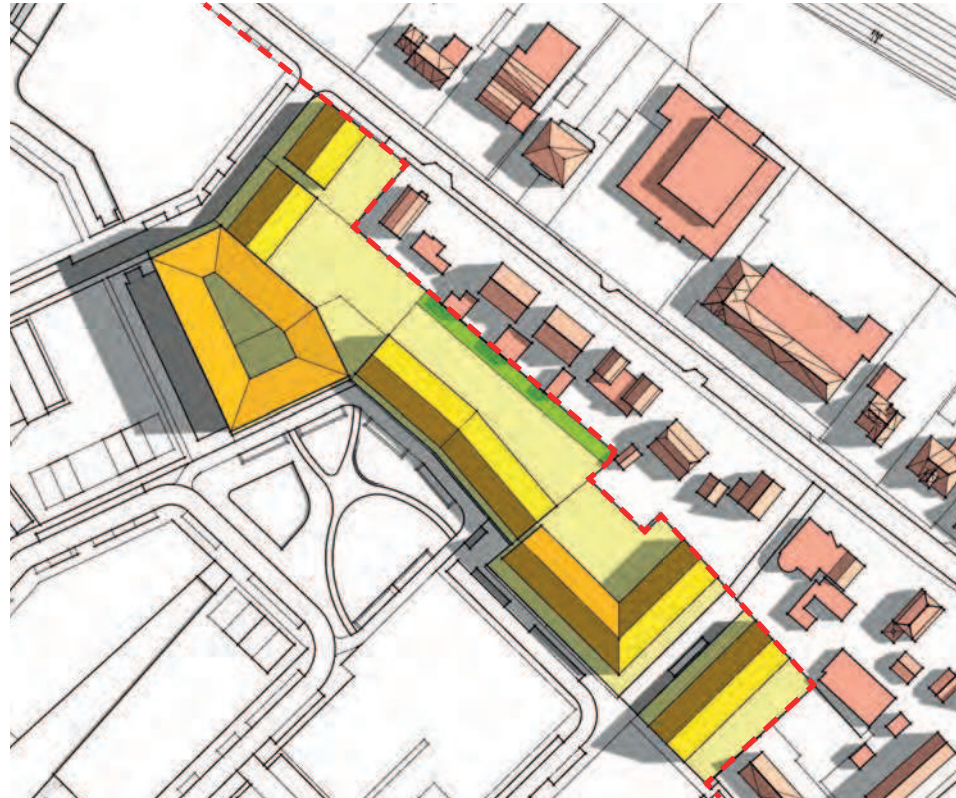
 grens bestemmingsplan



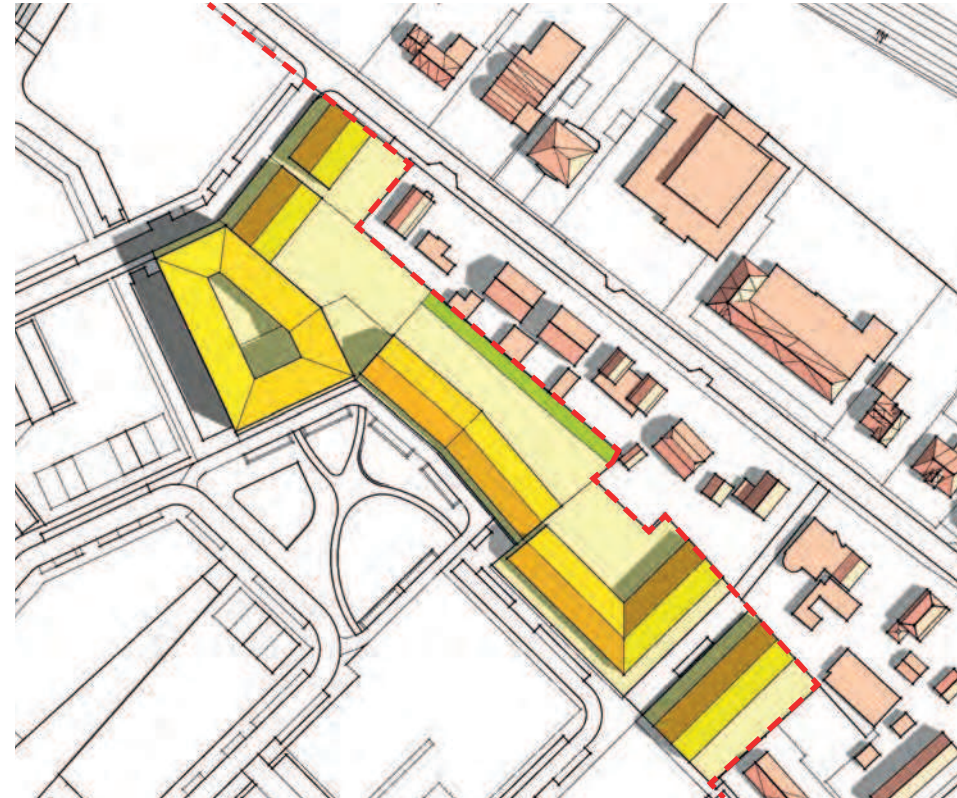
# Situatie 21 juni

Zonsopgang: 05:24

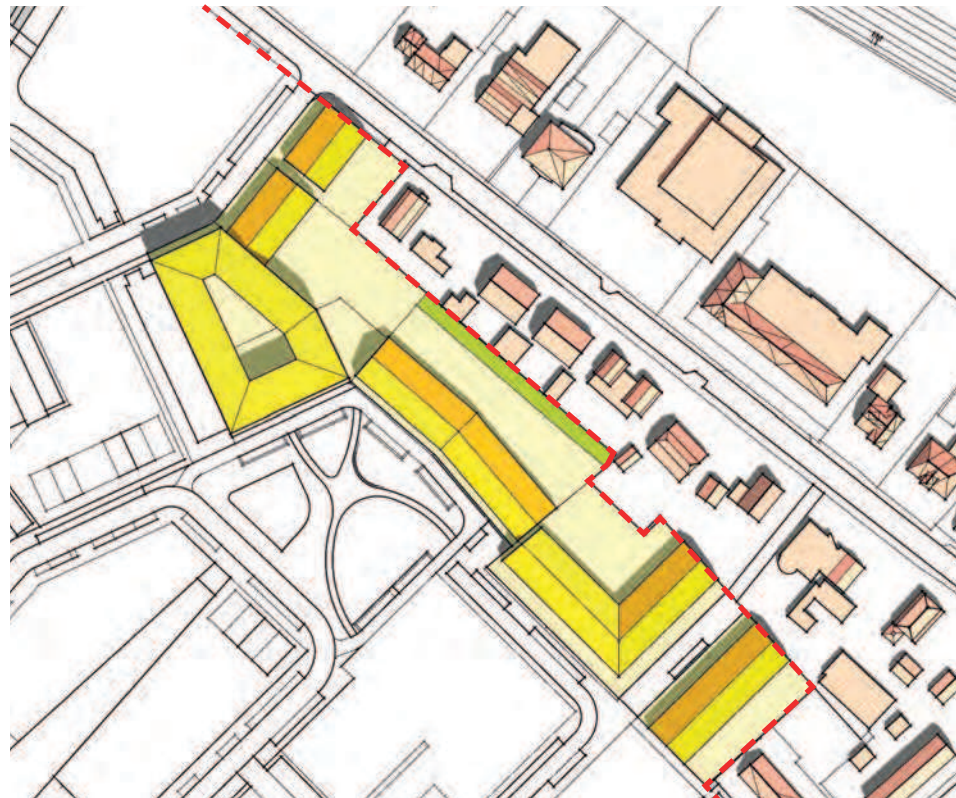
TIJD: 0900




TIJD: 1100




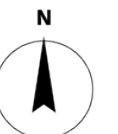
TIJD: 1300



 woonbestemming grenzend aan bestaande bebouwing Molenweg, incl maximale bebouwingmogelijkheden binnen bestemmingsplan

 Bestaande bebouwing

 grens bestemmingsplan

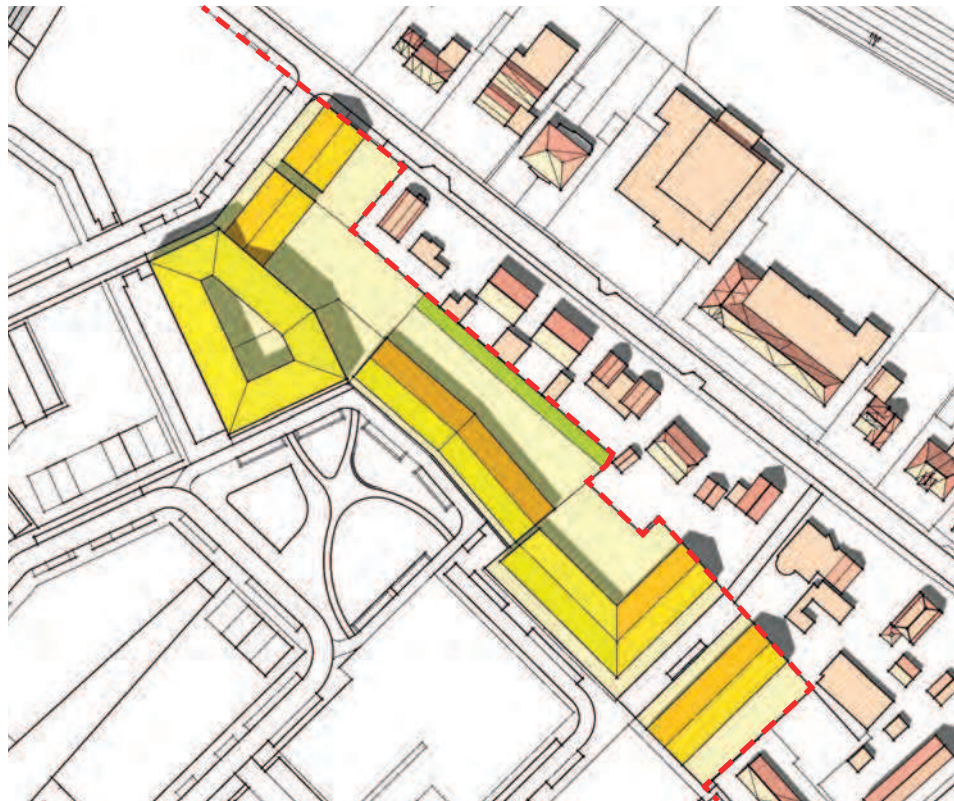




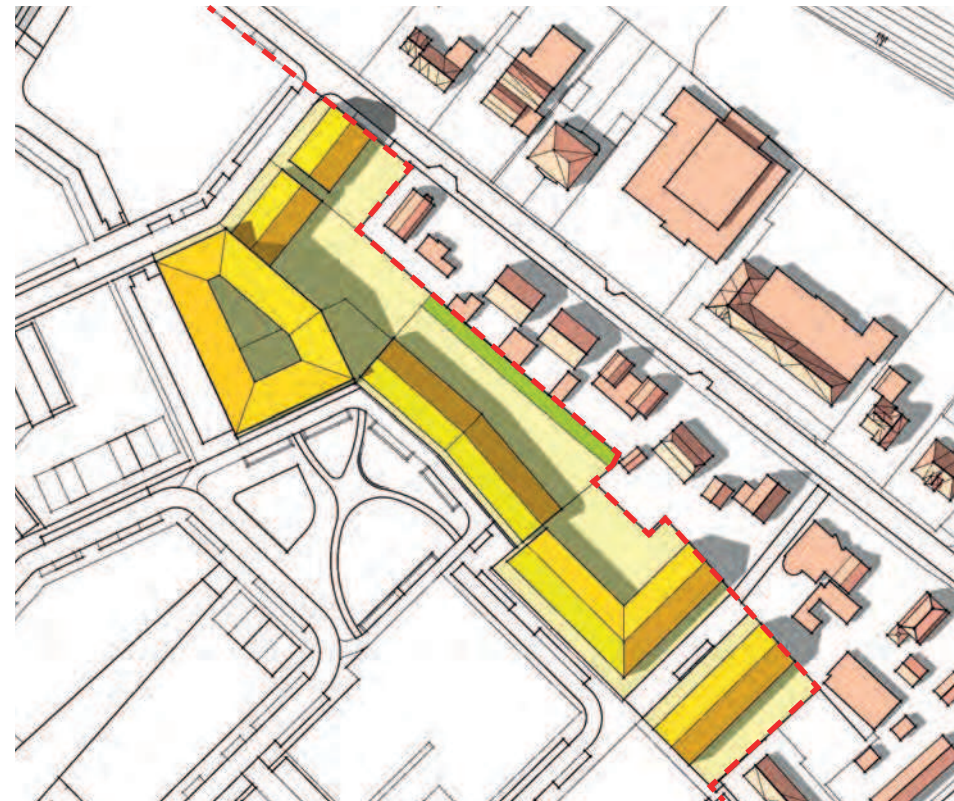
# Situatie 21 juni

Zonsondergang: 22:06

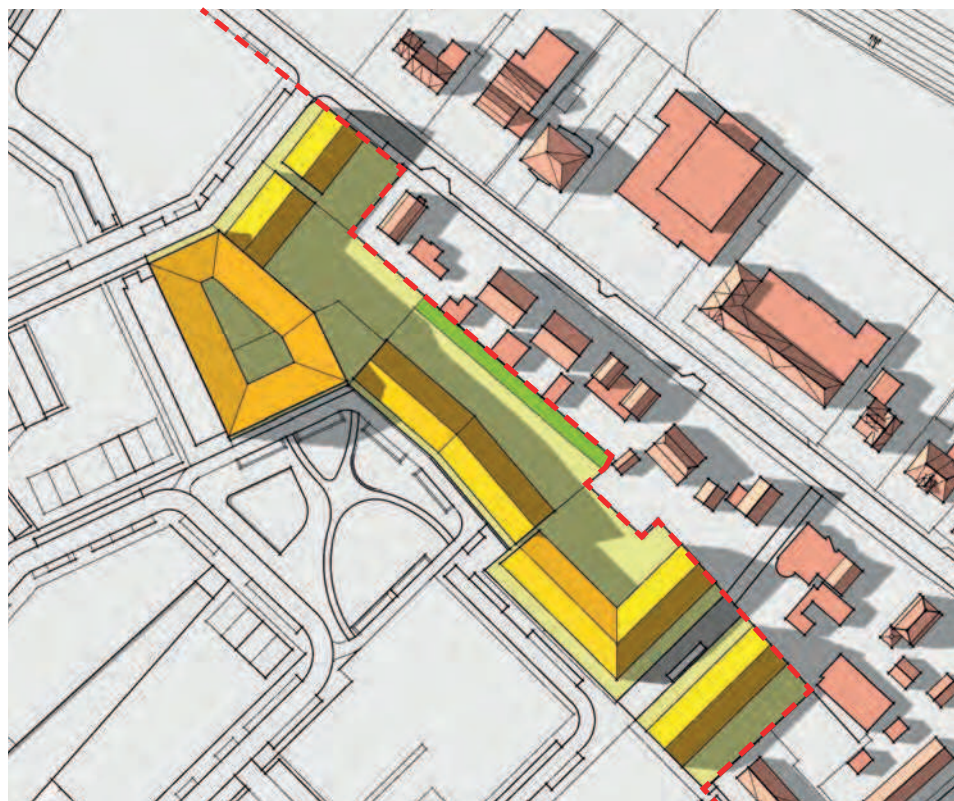
TIJD: 1500



TIJD: 1700






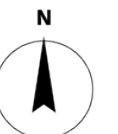
TIJD: 1900



TIJD: 2000



-  woonbestemming grenzend aan bestaande bebouwing Molenweg, incl maximale bebouwingmogelijkheden binnen bestemmingsplan
-  Bestaande bebouwing
-  grens bestemmingsplan

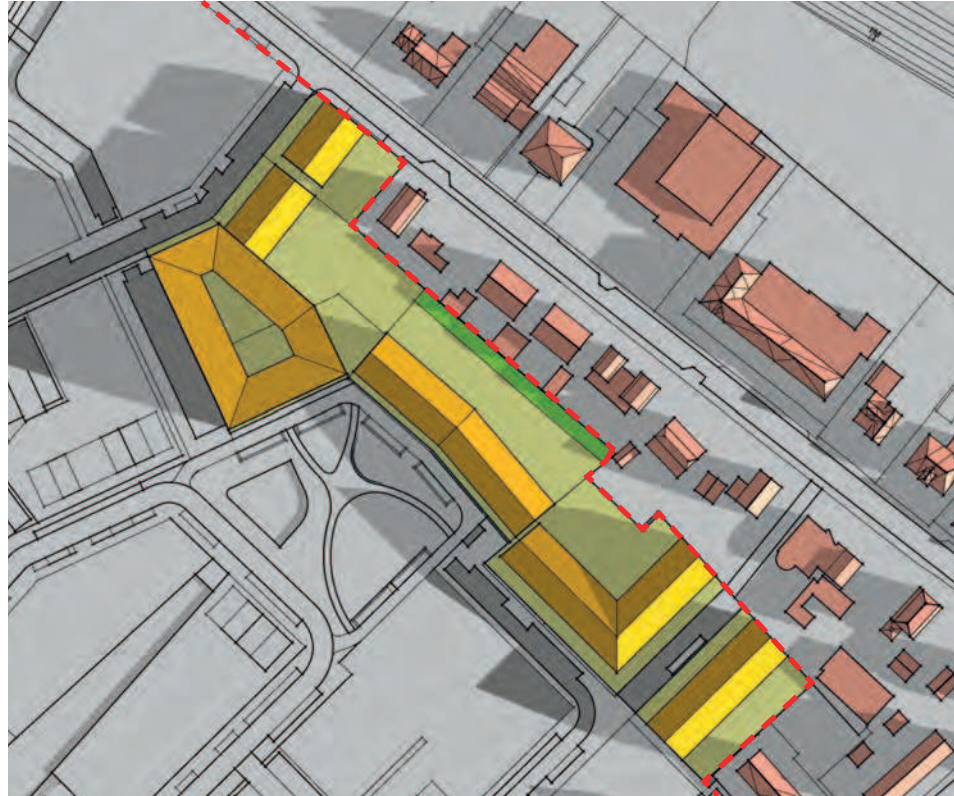




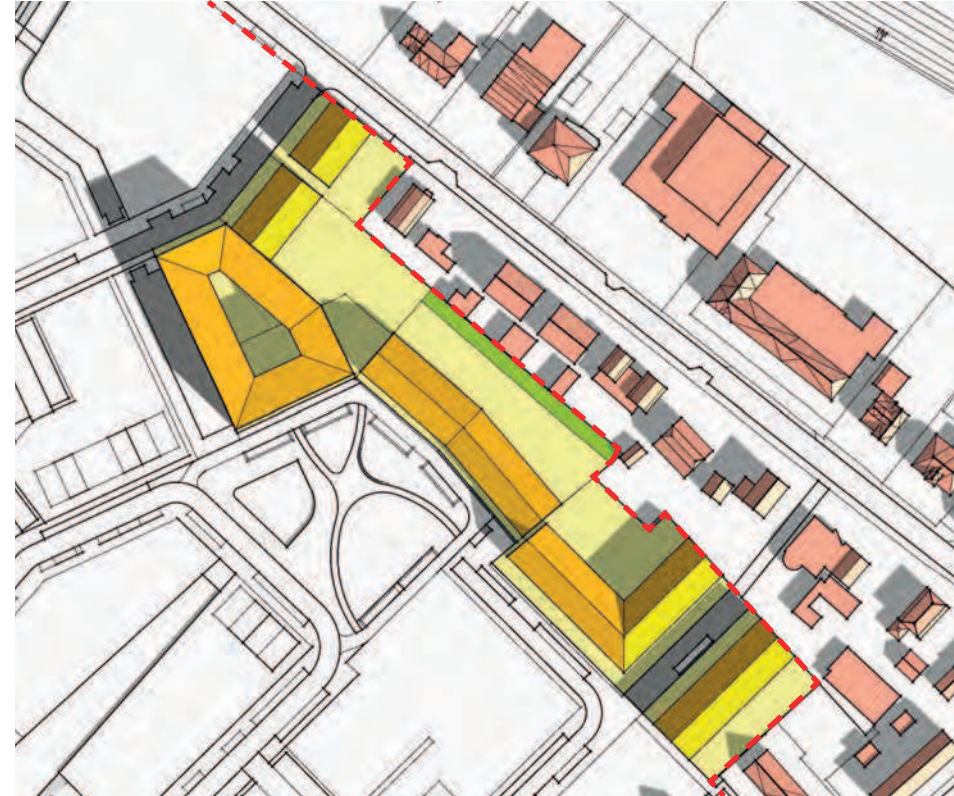
# Situatie 23 september - zomertijd

Zonsopgang: 07:31

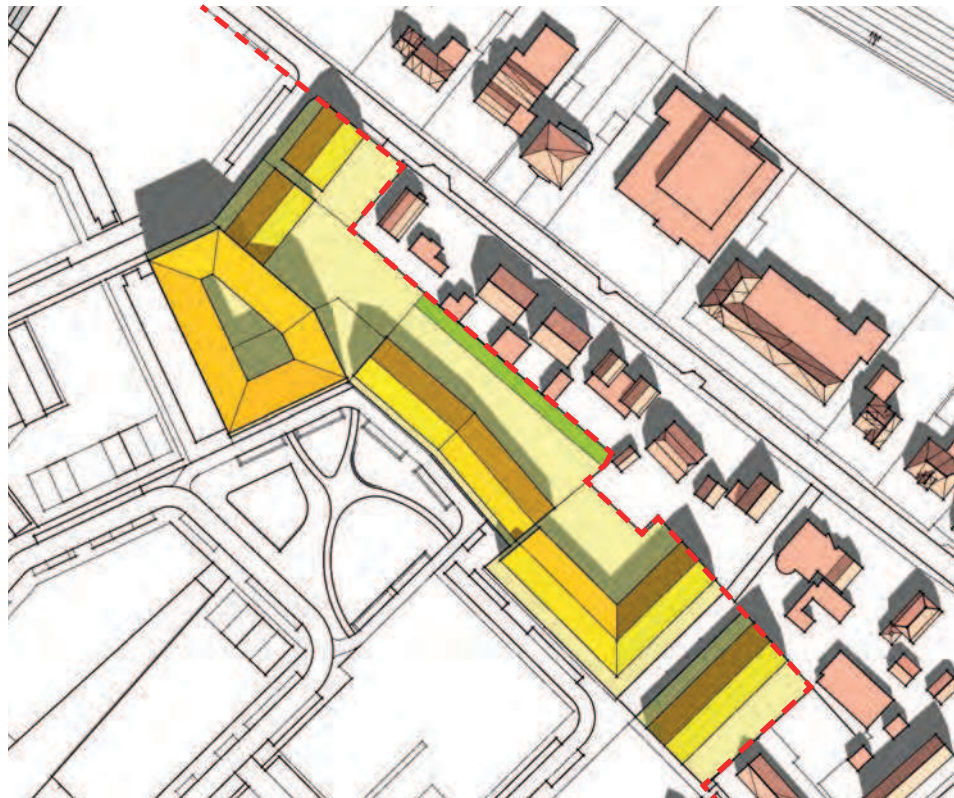
TIJD: 0900






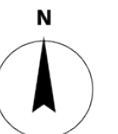
TIJD: 1100



TIJD: 1300



-  woonbestemming grenzend aan bestaande bebouwing Molenweg, incl maximale bebouwingsmogelijkheden binnen bestemmingsplan
-  Bestaande bebouwing
-  grens bestemmingsplan

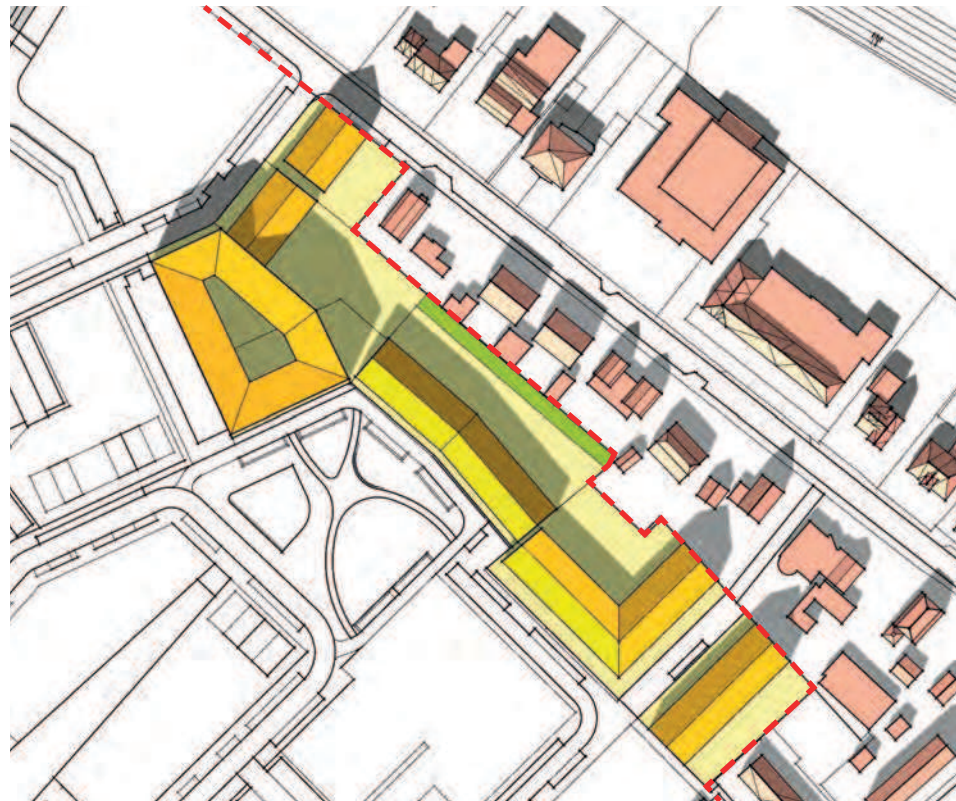




# Situatie 23 september - zomertijd

Zonsondergang: 19:40

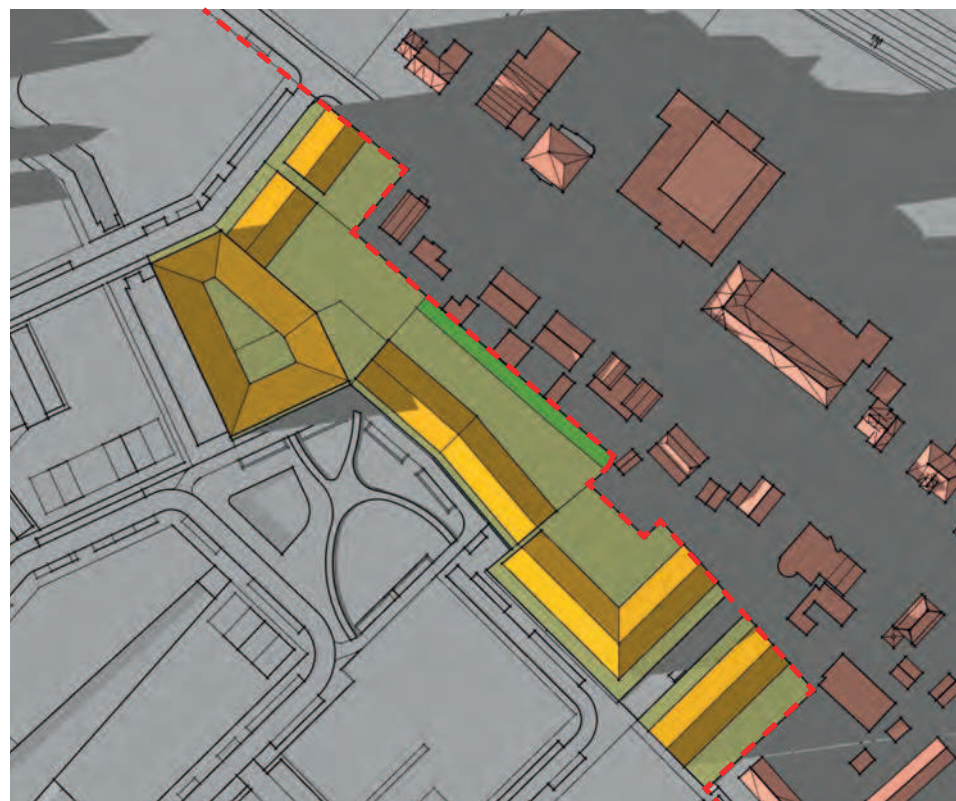
TIJD: 1500






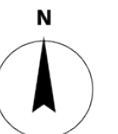
TIJD: 1700



TIJD: 1900



-  woonbestemming grenzend aan bestaande bebouwing Molenweg, incl maximale bebouwingsmogelijkheden binnen bestemmingsplan
-  Bestaande bebouwing
-  grens bestemmingsplan

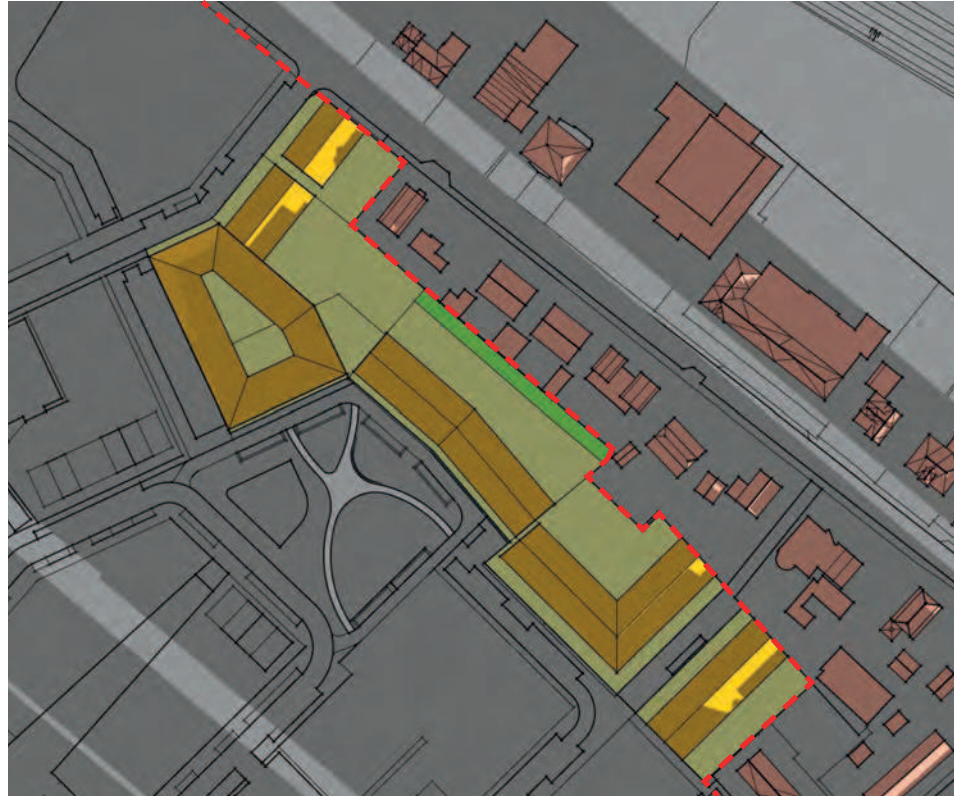




# Situatie 22 december

Zonsopgang: 08:48

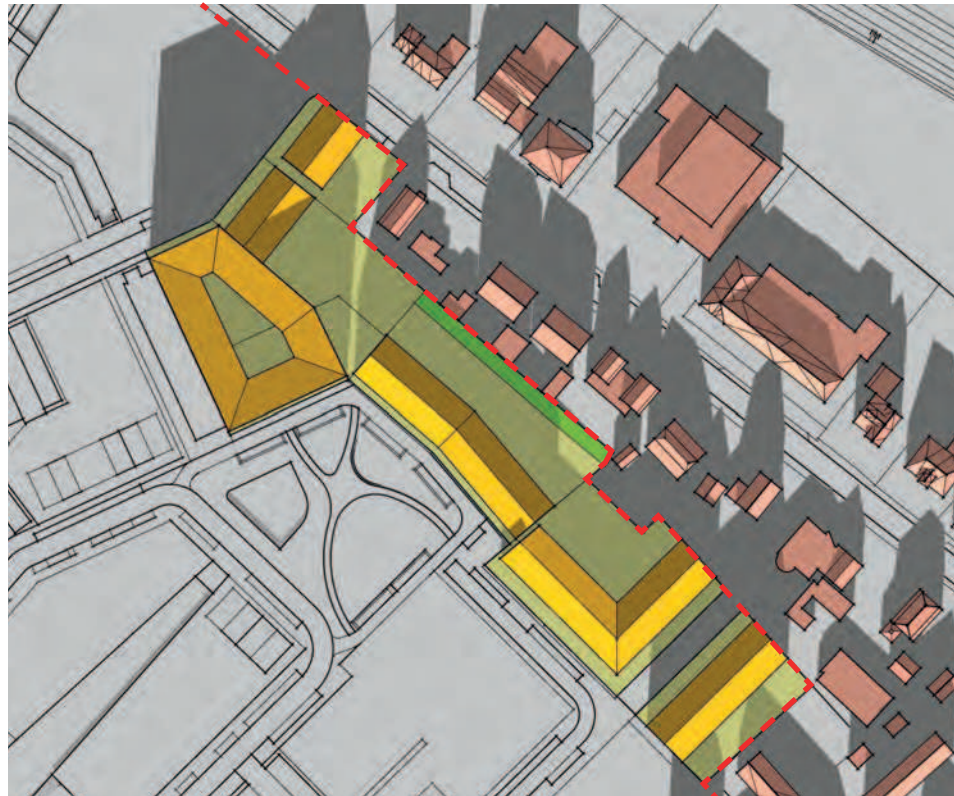
TIJD: 0900






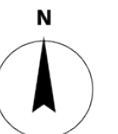
TIJD: 1100



TIJD: 1300



-  woonbestemming grenzend aan bestaande bebouwing Molenweg, incl maximale bebouwingmogelijkheden binnen bestemmingsplan
-  Bestaande bebouwing
-  grens bestemmingsplan





# Situatie 22 december




Zonsondergang: 16:35

TIJD: 1500



TIJD: 1600



-  woonbestemming grenzend aan bestaande bebouwing Molenweg, incl maximale bebouwingsmogelijkheden binnen bestemmingsplan
-  Bestaande bebouwing
-  - - - - - grens bestemmingsplan

