

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Everdinapolder' heeft met ingang van 22 juni 2017 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er 26 zienswijzen ingediend.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is ook aangegeven hoe de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige inhoud betrokken.

In hoofdstuk 3 is aangegeven op welke wijze de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In onderstaand overzicht vindt u de indieners van een zienswijze. De samengevatte en beantwoorde zienswijzen corresponderen met de hieronder weergegeven nummering.

Nummer	Indiener	Datum	Registratienummer
1	LTO Noord	2 augustus 2017	134407
2	Indiener 2	7 juli 2017	132624
3	Indiener 3	11 juli 2017, 6 juli 2017 en 23 augustus 2017	132700 en 135994
4	Indiener 4	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135997
5	Indiener 5	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135970
6	Indiener 6	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135971
7	Indiener 7	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135972
8	Indiener 8	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135973
9	Indiener 9	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135977
10	Indiener 10	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135978
11	Indiener 11	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135979
12	Indiener 12	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135980
13	Indiener 13	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135982
14	Indiener 14	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135984
15	Indiener 15	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135985
16	Indiener 16	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135986
17	Indiener 17	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135987
18	Indiener 18	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135989
19	Indiener 19	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135990
20	Indiener 20	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135991
21	Indiener 21	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135992
22	Indiener 22	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135995
23	Indiener 23	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	135998
24	Indiener 24	23 augustus 2017	136000
25	Indiener 25	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	136001
26	Arag namens div.	6 juli 2017 en 23 augustus 2017	136126

Zienswijze 24 is te laat ingediend en wordt niet in behandeling genomen.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast zijn de door te voeren wijzigingen in het bestemmingsplan 'Everdinapolder' per zienswijze aangegeven.

Zienswijze 1 (LTO Noord)

- a. Reclamant verzoekt agrarische gronden zoveel mogelijk te sparen, en voor woningbouwontwikkelingen naar inbreidingslocaties te kijken alvorens over te gaan op het opofferen van agrarische grond.
- b. Reclamant verzoekt indien agrarische gronden worden gekocht om in goed overleg met de eigenaren en mogelijke gebruikers tot een eerlijke regeling te komen.
- c. Reclamant verzoekt om de begrenzing van het plangebied aan de noordkant aan te passen zodat hier een rechthoekig perceel komt, dat meer voor landbouw geschikt is.

Reactie gemeente:

- a. Er is gekeken naar inbreidingslocaties, maar zover deze beschikbaar zijn, zijn ze niet geschikt om het voorgestelde woningbouwprogramma te realiseren. Daarnaast is er op inbreidingslocaties niet voldoende ruimte om te voorzien in de woningbouwbehoefte voor de kernen Sommeldijk en Middelharnis, zoals die in onze woonvisie is bepaald.
- b. De gronden worden inmiddels niet meer agrarisch gebruikt en zijn al een aantal jaar in eigendom van een projectontwikkelaar.
- c. Het perceel ten noorden van het plangebied heeft al de bestemming wonen en kan dus niet meer voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Het heeft daarom ook geen zin om de begrenzing van het plangebied aan te passen.

Zienswijze 2 (Indiener 2)

- a. Het gehele plan is volgens reclamant niet noodzakelijk, uitbreiding van Westplaat in noordelijke richting ligt meer voor de hand. Daarnaast wordt gesteld dat een overgang van dorp naar buitengebied in overige dorpsranden ook niet (altijd) aanwezig is. Mocht een dergelijke overgang vereist zijn, dan kan dat volgens reclamant ook zonder bebouwing. Handhaving van open karakter wordt volgens reclamant niet verwezenlijkt, en leidt tot planschade aan de woning. Volgens reclamant is de locatie van het plan niet vastgelegd in het Woningbouwprogramma.
- b. Volgens reclamant beïnvloeden erfafscheidingen in de vorm van schuttingen en tuinmuren het open en landelijke karakter negatief. Reclamant ziet graag dat tuinmuren en schuttingen worden vermeden en de hoogte van bouwwerken wordt beperkt tot max. 3 m.
- c. Volgens reclamant leidt de ruime mogelijkheid tot realisatie van bijgebouwen en overkappingen tot minder doorzicht en een verdere beperking van het uitzicht, met planschade tot gevolg.
- d. In de regels bij het bestemmingsplan zijn een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen om af te kunnen wijken van de algemene bestemmingsregeling, zoals extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling. Wordt hiermee meer rijwoningen of twee-onder-een-kapwoningen bedoeld? Tezamen met de mogelijkheid om via de omgevingsvergunning afwijkingen in de bouwplannen en bestemmingsgrenzen te

regelen geeft dit volgens reclamant teveel ruimte om af te wijken van de huidige plannen mocht realisatie problemen geven. Een duidelijk beperking hierin lijkt volgens reclamant op zijn plaats.

- e. Rijwoningen zijn gezien de vereiste open structuur naar het landschap niet de meeste vriendelijk oplossing. Een aantal kleinere blokken zou volgens reclamant beter in het geheel passen en een betere menging met de vrijstaande woningen toelaten. Het ontstaan van een zelfs door water gescheiden apart wijkje met een ander sociaal karakter wordt voorkomen.

Dat in die wijk zogenaamde hangplekken kunnen ontstaan lijkt volgens reclamant zeker aanwezig, ondanks dat er opties in het plan aangeduid worden voor bijzondere architectuur; m.a.w. om meer zicht op dode hoeken te creëren. Reclamant vraagt dan ook het ontstaan van een apart wijkje te doen voorkomen.

- f. De bestemmingsomschrijving van beroep en bedrijf aan huis is volgens reclamant veel te ruim, zeker voor een rand van het dorp. Reclamant ziet graag een beperking of tenminste een lijst van wat wel en niet wordt toegestaan.

Reactie gemeente:

- a. De Woonvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee is in 2015 aangevuld. In dit document zijn per kern de woningbouwprojecten in de periode 2016-2020 opgenomen. Hierbij is een afweging gemaakt welke locaties in aanmerking komen voor nieuwe woningbouw. Everdinapolder is één van deze projecten. Uitbreiding in noordelijke richting is hierin niet opgenomen. Landschappelijk gezien zou dat ook geen verschil maken, omdat hier eveneens sprake is van een locatie aan de stads- en dorpsrand van de kern Sommelsdijk. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is aangevuld met de meest recente Woonvisie, die door de gemeente Goeree-Overflakkee op 14 december 2017 is vastgesteld. Ook in deze woonvisie is de Everdinapolder genoemd als mogelijke locatie voor nieuwe woningbouw.
In de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland (geconsolideerde versie in werking per 12 januari 2017) zijn ter bescherming van het landschap kwaliteitskaarten opgenomen. De uitwerking van deze kaarten zijn verdeeld in vier lagen. In de laag van stedelijke occupatie is de rand van de kern Sommelsdijk aangewezen als stads- of dorpsrand. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de richtpunten, waaronder de overgangskwaliteit van de dorpsrand.
Met de ontwikkeling van Everdinapolder wordt invulling gegeven aan de Woonvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee. Omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft aan de rand van de kern Sommelsdijk, wordt tevens invulling gegeven aan de richtpunten die horen bij een stads- of dorpsrand, zoals beschreven in de Visie Ruimte en Mobiliteit.
Indien reclamant van mening is dat er als gevolg van de realisering van de woningen sprake is van een negatieve invloed op onroerende zaken, dan kan een planschadeclaim worden ingediend, teneinde een vergoeding van mogelijke waardevermindering van de onroerende zaken te ontvangen.
- b. Erfafscheidingen kunnen vergunningsvrij geplaatst worden. Het heeft daarom geen zin dit te verbieden. Wel zal er in overleg met de initiatiefnemer gekeken worden of de erfafscheidingen aan de achterzijde van de rijwoningen die met de achterzijde naar 's Landshaven zijn gericht kunnen worden mee ontworpen. In het bestemmingsplan Sommelsdijk is een maximale bouwhoogte van 5 meter voor bouwwerken geen gebouwen opgenomen. Dit is een gebruikelijke hoogte in stedelijk gebied.
- c. Bij de opzet van het plan is getracht planschade te voorkomen en is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijk oplossing die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot/beperking gebruiksmogelijkheden.

Voor zover inspreker van mening zijn dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan. De regeling voor bijgebouwen en overkappingen is gebruikelijk in het stedelijk gebied en sluit ook aan bij de regeling voor vergunning vrij bouwen.

- d. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat qua type woningen binnen de bestemming 'Wonen – 1' alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan en binnen de bestemming 'Wonen – 2' alleen aaneen gebouwde woningen (minimaal drie woningen aaneen) zijn toegestaan. Er is geen bepaling opgenomen met betrekking tot het wijzigen het type woningen. Dat wil zeggen dat het niet mogelijk is om aaneen gebouwde woningen om te zetten in vrijstaande woningen en vice versa. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit verduidelijkt worden.

Conclusie: In de toelichting wordt de zin "Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel." Aangepast in "Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden op het perceel".

- e. De rijwoningen zijn alleen in het zuidelijke deel van het plangebied geprojecteerd, staan op ruime afstand van de weg en worden omkaderd door een groensingel. Hierdoor ontstaat een coulissenwerking waardoor de bebouwing niet nadrukkelijk aanwezig is in de dorpsrand. Voor het overige deel langs de Prutweg zijn ruime kavels met vrijstaande woningen geprojecteerd. Ook deze kavels worden begeleid door bomen en een groenstructuur.
- f. De regeling komt overeen met wat er in de overige woonwijken van Sommelsdijk is toegestaan. Er is ruimtelijk gezien geen reden om aan de randen van de dorpen voor een andere regeling te kiezen dan op andere plekken in de dorpen.

Zienswijze 3 (Indiener 3)

- a. Reclamant verzoekt meer duidelijkheid te bieden over de verbreding van 's Landshaven, en verzoekt deze watergang met minimaal 15 m te verbreden.
- b. Reclamant verzoekt de watergang, geprojecteerd loodrecht op 's Landshaven te bestemmen als Water, en niet als Groen.
- c. Reclamant verzoekt een wandelpad aan te leggen tussen 's Landshaven en de woningen van deelgebied 6
- d. Reclamant verzoekt omwille van de openheid en zichtlijnen het kunstwerk in de watergang loodrecht op 's Landshaven geen duiker te laten zijn, maar een brug

Reactie gemeente:

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan is een tekening opgenomen met daarop de beoogde watergangen. 's Landshaven zal in de toekomstige situatie circa 10 meter breed worden. Dit is voldoende om te voldoen aan de opgave voor watercompensatie en garandeert ook dat er een ruime afstand is tussen de bestaande en beoogde woningen.
- b. Binnen de bestemming 'Groen' is het realiseren van water mogelijk. Omdat de ligging en breedte van de watergang – haaks op 's Landshaven – nog niet definitief is, is gekozen voor een meer flexibelere bepaling. Overigens moet binnen het plangebied voldoende watercompenserende maatregelen getroffen worden. Zeker is dat binnen de bestemming 'Groen' geen woningen gerealiseerd worden. Dit biedt voldoende zekerheid dat het gebied, in het verlengde van de Nicolaas Beetsstraat 13 een open uitstraling krijgt.

- c. In deelgebied 6 zijn vrijstaande woningen opgenomen. Voor vrijstaande woningen is een achterpad niet nodig. Het aanleggen van een recreatief pad langs de achterkanten van woningen is vanuit het oogpunt van sociale veiligheid niet gewenst. Aanleg van een recreatief pad zou ook betekenen dat een ieder vrij zicht heeft op de achtertuin, hetgeen de privacy niet ten goede komt.
- d. De exacte uitvoering van dit kunstwerk is nog niet bekend. Een brug betekent niet per definitie meer openheid dan een duiker.

Zienswijze 4 t/m 23 en 25 (Indiener 4 t/m 23 en 25)

Algemeen

- a. Reactie provincie Zuid-Holland niet opgenomen in Nota van inspraak en overleg. Reclamant wenst nazending van de reactie.

Reactie gemeente:

- a. De provincie Zuid-Holland heeft geen reactie gegeven op het bestemmingsplan. Daarom is deze ook niet opgenomen in de Nota van Inspraak en Overleg.
Conclusie: Het bestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden. In paragraaf 10.1 zal benoemd worden welke instanties gereageerd hebben en wordt verwezen naar de Nota van Inspraak en Overleg.

Actualisatie VRM 2016

- a. Reclamant stelt dat de locatie Everdinapolder (groter dan 3 ha) na goedkeuring van Gedeputeerde Staten in het Programma Ruimte is opgenomen, nadat de termijn van indiening van eventuele zienswijzen verstreken was. Dit is volgens reclamant in strijd met het recht op inspraak. Reclamant stelt dat de Everdinapolder daarom niet gezien kan worden als onderdeel van de noordrandontwikkeling (35 ha groot).

Reactie gemeente:

- a. De gemeente heeft binnen de termijn een zienswijze ingediend op het ontwerp-programma Ruimte om een bestaande uitbreidingslocatie bij Sommelsdijk te specificeren voor de locatie Everdinapolder, dit zodat onduidelijkheid hieromtrent wordt weggenomen. Dit verzoek heeft de provincie gehonoreerd. Tegen de vaststelling van de Actualisatie 2016 is beroep niet mogelijk. Middels dit bestemmingsplan hebben betrokkenen de mogelijkheid hun bezwaren tegen deze ontwikkeling kenbaar te maken.

Feitelijke situatie

- a. De beschreven feitelijke situatie komt volgens reclamant niet overeen met de werkelijkheid. Achtertuinen van de woningen Nicolaas Beetsstraat kenmerken zich niet door een dichte beplanting. De woningen van de P.C. Hooftstraat worden in de beschrijving niet meegenomen. Aangezien het hier de laatste woning van de straat betreft is geen sprake van een achterkantsituatie. De woningen hebben zicht op de Everdinapolder en er is zeker geen harde overgang noch het ontbreken van landschappelijke zichtlijnen.

Reactie gemeente:

- a. In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied, en de directe omgeving van het plangebied. Deze beschrijving is ter indicatie en wordt verduidelijkt met foto's op pagina 3. In het voorontwerpbestemmingsplan werd gesproken over dichte beplanting. Naar aanleiding van reacties tijdens de inspraakperiode is deze beschrijving aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan, dat op 19 juni 2017 op ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd wordt dan ook niet meer gesproken over dichte beplanting. Hoewel de woningen van de P.C. Hooftstraat zijdelings zijn georiënteerd ten opzichte van het plangebied, is het aanzicht hetzelfde als de woningen van de Nicolaas Beetsstraat. Conclusie: Ter verduidelijking wordt in de toelichting ook de situatie van de P.C. Hooftstraat beschreven.

Mismatch

- a. Volgens reclamant is er sprake van structurele overcapaciteit. Daarnaast mist de reclamant de motivatie waarom het plan Everdinapolder van categorie 3 (reserve) naar categorie 2a is geplaatst. Volgens reclamant is er ook sprake van een (kwalitatieve) mismatch bij de behoefte aan eengezinswoningen in de vrije sector. De gemeente en de initiatiefnemer stellen dat voor de volle 100% ontwikkelingen geprojecteerd worden op de huurmarkt in de grote steden en het direct daarmee verbonden randstedelijk gebied op Goeree-Overflakkee. Volgens reclamant is deze aanname subjectief en buiten de waarheid. Daarnaast vraagt reclamant af of er een termijn is afgesproken met de initiatiefnemer waarbinnen er geen sprake mag zijn van (vroegtijdig) uitponen van de huurwoningen.

Reactie gemeente:

De gemeente gaat uit van de WBR 2016 voor het bepalen van de behoefte. Op basis van de WBR 2016 is er vanaf 2018 tot en met 2031 een behoefte aan 1.450 nieuwe woningen op Goeree-Overflakkee. De ontwikkeling Everdinapolder is opgenomen in categorie 2a van het woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is vastgesteld op basis van de Verordening Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. Hiermee is de capaciteit voldoende getoond, en is er van overcapaciteit geen sprake. In de gemeentelijke woonvisie is de wens opgenomen om huurwoningen te realiseren voor mensen die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. De initiatiefnemer is voornemens deze doelgroep te bedienen. Omdat er ook behoefte is aan goedkopere woningen in de koopsector is er niet vastgelegd dat de woningen verhuurd moeten worden. Het plan voorziet zowel kwantitatief als kwalitatief in een behoefte.

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zijn de meest actuele cijfers opgenomen. Uit de meest recente Woonvisie, vastgesteld op 14 december 2017 door de gemeente Goeree-Overflakkee, blijkt dat er tot 2030 behoefte is aan 1.249 nieuwe woningen op Goeree-Overflakkee. De ontwikkeling Everdinapolder is ook in de nieuwe Woonvisie opgenomen in categorie 2a van het woningbouwprogramma.

Woningen in het duurdere segment

- a. In paragraaf 3.2.2 wordt aangegeven dat het plan voorziet in de realisatie van 16 vrijstaande woningen in het "duurdere segment" en er wordt vervolgens gesteld dat dit passend is in de Woonvisie 2014-2020. Volgens reclamant wordt niet gemotiveerd waarom deze toevoeging als passend gekenmerkt mag worden.
- b. Daarnaast constateert reclamant dat in de plantoelichting de maximalisatie van 5% in de realisatie van woningen in het duurdere segment niet is opgenomen.

Reactie gemeente:

- a. De motivering waarom deze toevoeging passend is in het duurdere segment ontbrak inderdaad in de toelichting van het bestemmingsplan. In de Woonvisie is opgenomen dat er behoefte is naar woningen in het duurdere segment in een landelijk woonmilieu. Uit de Woonvisie blijkt dat 5% van alle te realiseren woningen binnen de provincie Zuid-Holland in het duurdere segment moeten vallen. In de Woonvisie is tevens aangegeven dat er binnen de gemeente Goeree-Overflakkee een capaciteit is van 1.450 woningen. Dit betekent dat er 73 (5% van 1.450) woningen binnen Goeree-Overflakkee in het duurdere segment benodigd zijn. De vrijstaande woningen binnen Everdinapolder passen hier dus in.
- b. In de woonvisie is aangegeven dat "de gemeente wil inzetten op de ontwikkeling van nieuwe, onderscheidende woonconcepten, in alle marktsegmenten. (..) Huurkoopcombinaties en cascowoningen zullen de betaalbaarheid in de goedkopere / startersegmenten ten goede komen, maar het eiland biedt ook woongelegenheid in de top van de markt." (pag 15).
Van de zijde van de particuliere ontwikkelaars zijn er op dit moment nauwelijks initiatieven voor wat betreft de realisatie voor particuliere huurwoningen. Ondanks het feit dat er voldoende vraag is naar particuliere huurwoningen is er met betrekking tot deze categorie van woningen nauwelijks aanbod.

Inbreiding noch transformatie

- a. Reclamant constateert dat er onvoldoende creativiteit is toegepast bij de mogelijkheden van inbreiding en transformering van andere locaties binnen BSD. Specifiek voor de rijhuurwoningen is onvoldoende duidelijk gemaakt waarom er sprake moet zijn van de bouw van alle eengezinshuurwoningen op één nieuwe locatie (Everdinapolder). Bovendien is er niet gekeken naar mogelijkheden met betrekking tot realisatie op alternatieve inbreiding- en transformatielocaties binnen BSD. Bovendien staan er nogal wat bedrijfs- en kantoorpanden leeg in Middelharnis/Sommelsdijk. Reclamant verzoekt in dit verband de herinvulling van de locatie De Goede Ree met 80 woningen nog eens te heroverwegen. Reclamant stelt vast dat dit een prima locatie is voor de realisatie van de in het bestemmingsplan Everdinapolder opgenomen 30 huurwoningen, naast mogelijke andere ontwikkelingen binnen dit deel van het stedelijk gebied. Ook voor wat het zogenaamde dorpsrand wonen betreft, is niet onderzocht of binnen en/of buiten BSD (deel)mogelijkheden bestaan. Door beide woningtypen samen

te voegen in de Everdinapolder wordt volgens reclamant onnodig de noodzaak van een omvangrijke nieuwe verstedelijking gecreëerd in het buitengebied van Sommelsdijk, zonder dat adequaat onderzoek is verricht naar opties binnen BSD. Daarom wordt volgens reclamant niet voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Reactie gemeente:

- a. Het woningbouwprogramma voor Middelharnis en Sommelsdijk bevat naast de bijna afgeronde uitbreidingslocatie Westplaat vrijwel alleen inbreidingslocaties, zoals onder andere de locatie Goede Ree. Er zijn echter niet voldoende inbreidingslocaties om te voorzien in de behoefte naar woningbouw in de kernen Sommelsdijk en Middelharnis. Een uitbreidingslocatie zoals de Everdinapolder is daarom niet in strijd met de wens om meer op inbreidingslocaties te bouwen. Bovendien zijn niet alle inbreidings- en transformatielocaties beschikbaar en dus ook geen reëel alternatief. Daarnaast wordt de huurmarkt momenteel niet goed bediend en is de ruimte voor dergelijke woonconcepten niet te vinden binnen bestaand gebied en zijn er geen voornemens om dergelijke concepten te realiseren. Bovendien neemt de vraag naar huurwoningen toe, vooral van de zijde van de middeninkomens die op dit moment moeite hebben om een koopwoning te financieren en niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Voorts is voor deze categorie belangstelling van senioren die een eigen woning te verkopen hebben. Door de huidige druk op de woningmarkt richt deze groep zich op dit moment op de huurmarkt en niet meer op de koopmarkt. Ondanks de toenemende vraag naar duurdere huurwoningen zijn er binnen de gemeente weinig partijen die voor de bouw hiervoor initiatieven ontwikkelen. De corporaties dienen zich strikt te beperken tot de bouw van sociale huurwoningen. Willen zij zich toch richten op de bouw van duurdere huurwoningen voor de particuliere markt dan dient een scheiding te worden aangebracht tussen de sociale activiteiten en commerciële activiteiten die niet gelden als een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). De corporaties zien op dit moment beperkte mogelijkheden om zich te richten op de particuliere huurmarkt.

Duurzaamheidsambitie

- a. Reclamant mist in de plantoelichting een adequate onderbouwing op welke wijze de duurzaamheidsambitie van de gemeente (opgenomen in de Eilandvisie) is gewaarborgd. In de plantoelichting (8.10) wordt volgens reclamant slechts ingegaan op algemeen landelijke doelstellingen voor duurzaamheid. In de planregels is geen enkele borging opgenomen.

Reactie gemeente:

- a. De Eilandvisie is inderdaad niet in de plantoelichting opgenomen. In de Eilandvisie wordt verwezen naar de ambities van Energy Island; in 2020 wil de gemeente Goeree-Overflakkee minimaal evenveel duurzame energie produceren als het eiland verbruikt aan elektriciteit, gas en brandstof. De landelijke doelstelling alsmede wet- en regelgeving omtrent de energieprestaties van nieuwbouwwoningen voldoen aan deze ambitie. Sinds 1 januari 2015 dienen nieuwbouwwoningen aan een Energieprestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4 te voldoen. Conclusie: De voorgenomen ontwikkeling past binnen de duurzaamheidsambitie zoals deze gesteld is in de Eilandvisie, hoewel deze niet expliciet genoemd wordt. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Verkaveling

- a. Reclamant vraagt zich af waarom er in deze fase van het bestemmingstraject sprake is van een voorbeeldverkaveling

Reactie gemeente:

- a. De definitieve verkaveling is nog niet voorhanden. Wel is in het bestemmingsplan de hoofdstructuur vastgelegd, zoals watergangen, ontsluitingswegen en het maximaal aantal te bouwen woningen. Daarnaast is aan de oostrand van het plangebied een zone opgenomen waarbinnen geen hoofdgebouwen gerealiseerd mogen worden.
Conclusie: De definitieve verkaveling kan op kleine punten afwijken van de huidige voorbeeldverkaveling, maar dient te voldoen aan de regels zoals deze gesteld zijn in het voorliggende bestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan is de meest recente verkaveling opgenomen. Tegen het bouwplan kan te zijner tijd als de omgevingsvergunning wordt aangevraagd afzonderlijk bezwaar aangetekend worden, mocht daar aanleiding toe zijn.

Natura 2000

- a. Volgens reclamant wordt ten onrechte geen rekening gehouden met het op minder dan 1.500 m afstand gelegen Natura2000-gebied. Bovendien wordt volgens reclamant verzuimd in te gaan op de mate van verkeersgeneratie en de samenhang daarmee met stikstofdepositie in het Natura2000-gebied.

Reactie gemeente:

- a. De invloed van de voorgenomen planontwikkeling op omliggende Natura2000-gebieden is in paragraaf 5.2 beschreven. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Haringvliet) ligt op 1.600 m en is niet stikstofgevoelig. Gezien de schaal van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebied (Grevelingen op meer dan 6 km afstand) zijn de effecten ecologisch gezien verwaarloosbaar. Overigens is de Natuurbeschermingswet 1998 inmiddels niet meer van kracht en overgegaan in de Wet Natuurbescherming 2017. Dit leidt echter niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
Conclusie: De invloed op omliggende Natura2000-gebieden is voldoende beschreven. De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard, en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Flora en fauna

- a. Reclamant schrijft dat er meerdere zeldzame vogels in het plangebied zijn gesignaleerd, en vraagt zich af waarom er geen degelijk veldonderzoek is uitgevoerd. Daarnaast vraagt reclamant zich af of het onderzoek naar vleermuizen al heeft plaatsgevonden. In de tekst van de plantoelichting is namelijk nog een PM opgenomen.

Reactie gemeente:

- a. Op basis van een quickscan is afgewogen welke onderzoeksmethode gehanteerd moet worden. Hieruit is geconcludeerd dat een bureauonderzoek (onderdeel van de quickscan) voldoende is. In paragraaf 5.2 zijn de uitkomsten van de quickscan beschreven. Gezien het ontbreken van bebouwing en hoog opgaande beplanting zijn in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen te verwachten van vogels waarvan de vaste verblijfplaats jaarrond beschermd is. Mogelijk is het plangebied wel onderdeel

van een foerageergebied van vogels die in de omgeving een vaste verblijfplaats hebben, maar het plangebied is hooguit van marginaal belang gezien de grootschalige openheid / het ontbreken van bomen. Er is bovendien voldoende alternatief foerageer-/jachtgebied in de directe omgeving aanwezig.

Alleen in het schuurtje in de paardenweide in de zuidwesthoek van het plangebied is kans op de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats. Op 2 maart 2018 is door Ecolybrum een quickscan uitgevoerd waarbij gekeken is of het schuurtje geschikt is als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Dit blijkt niet het geval. Hiermee is nader onderzoek in het kader van flora en fauna niet noodzakelijk. De uitkomsten van dit onderzoek worden in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen, en zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid met 'PM'. Hiermee wordt op dit punt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

Conclusie: De invloed van beschermde flora en fauna is middels bureauonderzoek inzichtelijk gemaakt. In februari 2018 is een quickscan uitgevoerd waaruit blijkt dat het plangebied niet geschikt is als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard. Wel wordt de toelichting aangevuld met de resultaten van de quickscan, in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid met 'PM'.

Uitleglocaties

- a. In de Woonvisie 2014-2020 is opgenomen dat uitleglocaties in het woningbouwprogramma teruggedrongen dienen te worden. Volgens reclamant van 35% naar minder dan 25%. In de plantoelichting zou een motivatie ontbreken waarom toch voor een nieuwe uitleglocatie, zoals de Everdinapolder, wordt gekozen. De bewuste locatie zou volgens reclamant alleen al voor een toename van ongeveer 5% van de totale woningbouwplanning zorgen.

Reactie gemeente:

- a. De vraag naar huurwoningen blijkt lastig voor de markt en vraagt om bijzondere woonconcepten die niet op iedere locatie in te vullen is. In het kader van het regionale woningbouwprogramma is nagegaan of een plan als 'Everdinapolder' ook binnen bestaand dorpsgebied is te realiseren. Conclusie is dat er binnen bestaand gebied geen geschikte locaties beschikbaar zijn, zoals beschreven op pagina 10 van de toelichting.

Dorpsrand

- a. Reclamant stelt dat het plangebied niet volledig binnen de stads- of dorpsrand is gelegen, zoals weergegeven in kwaliteitskaart 'stedelijke occupatie' van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Dit geldt ook voor het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee.

Reactie gemeente:

- a. De aanduiding dorpsrand is indicatief en geeft globaal de invloedssfeer aan en de bijbehorende richtpunten voor ontwikkelingen in dit gebied. Het is niet zo dat alleen op de plek waar de aanduiding dorpsrand zit gebouwd mag worden. Bij de ontwikkeling van het plan zijn de richtpunten als uitgangspunt genomen en hebben doorwerking gekregen in de gekozen planopzet zodat hiermee voldaan wordt aan de VRM.
Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zogenaamde verrommeling:

- a. Reclamant stelt dat niet volledig is ingegaan op de inspraakreactie van de reclamant. Volgens reclamant kan op basis van enkele foto's niet gesteld worden dat er sprake is van totale verrommeling aan de achterzijde van de woningen aan de Nicolaas Beetsstraat.

Reactie gemeente:

- a. In het ontwerpbestemmingsplan zoals deze op ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd is de passage over verrommeling niet opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan werd inderdaad ten onrechte gesproken over verrommeling. Naar aanleiding van de inspraakprocedure is deze passage aangepast.
Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. Volgens reclamant is geen sprake van een plan wat qua aard een passende ontwikkeling is, omdat een deel van het plan buiten de dorpsrand zou liggen. Hierdoor kan volgens reclamant niet worden geconcludeerd dat voldoende ruimtelijke maatregelen zijn genomen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren omdat sprake zou zijn van een ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap in het buitengebied van Sommeldijk (artikel 2.2.1 lid 1 onder b).

Reactie gemeente:

- a. De aanduiding dorpsrand is indicatief en geeft globaal de invloedssfeer aan en de bijbehorende richtpunten voor ontwikkelingen in dit gebied. Het is niet zo dat alleen op de plek waar de aanduiding dorpsrand zit gebouwd mag worden. Bij de ontwikkeling van het plan zijn de richtpunten als uitgangspunt genomen en hebben doorwerking gekregen in de gekozen planopzet zodat hiermee voldaan wordt aan de VRM. De VRM is begin 2017 overigens aangepast. Artikel 2.2.1 is anders geformuleerd.
Conclusie: De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast aan de gewijzigde VRM.

Landschappelijke inpassing

- a. Volgens reclamant wordt de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand juist aangetast in plaats van verbeterd door de realisatie van 16 woningen op ruime kavels en bijna het dubbele aantal dicht op elkaar geplaatste rijhuurwoningen.

Reactie gemeente:

- a. Om te kunnen bepalen of sprake is van kwaliteitsverbetering heeft de provincie gebiedsprofielen opgesteld. Binnen het plangebied zijn twee kaarten uit het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee relevant:
- Herkenbaar open zeekleilandschap: het plangebied valt binnen de aanwasolders. Hier is ruimte voor ontwikkelingen die een beperkte verdichting / schaalverkleining van het open polderlandschap betekenen en bij voorkeur een meervoudiger karakter hebben, zoals nieuwe landgoederen.
 - Kwaliteit van de dorpsrand: Dorpsranden aan het open polderlandschap hebben een directe (zicht)relatie met het landschap. De randen kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven, maar het onderscheid tussen de beslotenheid van het dorp en de openheid van het landschap is altijd maximaal. Een belangrijk kenmerk van de dorpsranden is de informele en dorpse uitstraling. Dit betekent dat de inrichting continu varieert; de ene keer wordt de rand gevormd door achtertuinen, de volgende keer door een dorpsweg en dan weer een sportveld of dorpsbosje. Op die manier heeft de dorpsrand ook betekenis voor de bewoners. Vanwege de openheid van het landschap zijn de dorpen met vaak groene dorpsranden goed zichtbaar. Zij liggen als groene massa's in het vlakke land. Het dorpsilhouet, maar ook de inrichting van de dorpsentree, zijn belangrijk voor de oriëntatie. De overgang van dorp naar landschap ligt niet vast. Door ontwikkelingen kan de dorpsrand opschuiven.

Door toepassing te geven aan deze gebiedsprofielen wordt voldaan aan de richtpunten als bedoeld in de VRM.

Daarnaast wordt in het kwaliteitshandboek uitvoerig aandacht geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit van de voorgenomen ontwikkeling.

1. De Prutweg, vormt een heldere begrenzing tussen het bebouwd gebied en het open agrarische landschap. De dorpsrand aldaar krijgt een groen karakter.
2. Afronden aanleg waterpartij aan noordzijde van het plangebied waardoor de visuele verbinding tussen het dorp en het open agrarische landschap wordt versterkt.
3. 's Landshaven verbinden met het afwateringssysteem in het open landschap (buitengebied). Hiermee kan worden bijdragen aan een 'zachte' overgang tussen dorp en landschap.
4. Door het verbreden van 's landshaven wordt de capaciteit van de waterberging en de zichtbaarheid van de waterstructuur vergroot.
5. Wegen en paden binnen het plangebied sluiten aan op het landschappelijke en dorpse karakter van de omgeving.
6. De dorpsentree en de wijkontsluitingsroute zijn in profiel voldoende ruim van opzet en worden landschappelijk ingericht, om bij de dragen aan de overgang tussen buitengebied en dorp en de herkenbaarheid van de wijkontsluitingsroute te vergroten.

Door deze kwaliteitseisen ontstaat een groene overgang van landelijk naar bebouwd gebied.

Conclusie: Het kwaliteitshandboek biedt voldoende ruimtelijke eisen waar het plan aan moet voldoen, waardoor de kwaliteit van de dorpsrand gewaarborgd wordt. Er is geen aanleiding om op dit punt het bestemmingsplan aan te passen.

Gastransportleiding

- a. In de nabijheid van de planlocatie is een gastransportleiding aanwezig. In de toelichting is hier geen enkele aandacht aan besteed.

Reactie gemeente:

- a. De desbetreffende gastransportleidingen zijn in paragraaf 8.8 beschreven. Deze leidingen liggen op meer dan 275 m van het plangebied en hebben een invloedsgebied van 100 m. Dit betekent dat genoemde risicobronnen niet van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.
Conclusie: Op dit punt wordt de zienswijze ongegrond verklaard, en leidt dit niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Ontsluiting plangebied

- a. Volgens reclamant wordt in paragraaf 2.3 gesproken over drie ontsluitingswegen vanaf de Prutweg. In de beantwoording in de Nota voor Inspraak en Overleg is aangegeven dat het aantal ontsluitingswegen is beperkt tot twee. Wat is nu het juiste aantal en waar komen die precies? Daarnaast de vraag wat bedoeld wordt met oost en noord in de bewuste planlocatie.

Reactie gemeente:

- a. Zowel in het ontwerpbestemmingsplan (pagina 5) als de Nota voor Inspraak en Overleg (pagina 6 onder reactie 6) worden drie ontsluitingswegen aan de Prutweg genoemd. Deze zijn ook opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp in het Kwaliteitshandboek (pagina 26). Op de verbeelding zijn twee ontsluitingswegen aan de Prutweg met de functieaanduiding 'ontsluiting' aangegeven. De derde ontsluitingsweg betreft alleen de ontsluiting van een aantal vrijstaande woningen. De exacte ligging is niet op de verbeelding aangegeven, maar zal tussen de twee andere ontsluitingswegen in komen te liggen, daar waar op de planverbeelding de watergang onderbroken is door de bestemming 'Groen'.
Conclusie: Op dit punt wordt de zienswijze ongegrond verklaard, en leidt dit niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Kwaliteitshandboek en planregels

- a. Waarom is in het bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte opgenomen?
- b. Wat is de reden dat er geen verplichting is opgenomen over de wijze en aard van de erfafscheiding. Reclamant verzoekt de verplichting op te nemen in paragraaf 7.2 om een groene erfafscheiding op te nemen van 2 meter.
- c. De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor de woningen geschiedt onder de voorwaarde dat de vergroting vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is. Reclamant merkt op dat deze criteria altijd rechtsonzekerheid met zich meebrengen, omdat op voorhand niet kan worden ingeschat hoe de beoordeling daarvan zal uitpakken. Deze criteria zijn - anders gezegd - onvoldoende objectief begrensd.
- d. In de verbeelding is door middel van de aanduiding sba-ob een uiterste bebouwingslijn opgenomen. Reclamant constateert dat deze niet overal dezelfde breedte kent ten opzichte van 's Landshaven. Hierdoor is de afstand tussen de achtergevel in het

nieuwe plan met de woningen van Nicolaas Beetsstraat 25 en 27 groter dan die van Nicolaas Beetsstraat 1 en 3 of P.C. Hooftstraat 18. Het lijkt of hier geen rekening mee gehouden is in de planontwikkeling. Reclamant verzoekt dit wel te doen, zodat overal een gelijke afstand ontstaat.

- e. Daarnaast constateert reclamant dat beide zijden tot en met de waterkant van de te realiseren brug ter hoogte van de P.C. Hooftstraat openbaar toegankelijk gebied wordt. Dit tast volgens reclamant de privacy aan van de bewoners van P.C. Hooftstraat 18. Verzocht wordt om van genoemde gronden geen openbaar gebied te maken. Verder valt het reclamant op dat de lijn niet is doorgetrokken ná de te realiseren fietsbrug met de P.C. Hooftstraat. Reclamant verzoekt dit ook tot op dit gebied door te trekken.
- f. Reclamant vraagt zich af wat de minimale voorgeschreven aanplanthoogte wordt van de diverse beplantingen? Reclamant mist een opname hiervan in de planregels en het kwaliteitshandboek, alsmede het moment wanneer initiatiefnemer en perceeleeigenaren hiertoe over moeten gaan.
- g. Verder is op de tekening een dubbele stippellijn opgenomen in het gebied dat zich bevindt bij 's Landshaven. Reclamant wil graag weten wat de bedoeling is van deze dubbele stippellijn.
- h. In paragraaf 6.1 van het kwaliteitshandboek staat beschreven waarom afgeweken wordt van de woningdichtheid in andere delen van het plangebied. Hiertoe is volgens het handboek besloten om de rijhuurwoningen in hun "dorpse" architectuurstijl te kunnen aansluiten op de bestaande bebouwing. Dit is volgens reclamant werkelijk een onnavolgbare redenering, omdat het enige contactpunt met de bestaande bebouwing, de vrijstaande woningen aan het begin van de Nicolaas Beetsstraat betreffen. Aan de zuidzijde van de planlocatie is er sprake van een volledig groen gebied (met bomen en grasweide) dat het thans bestaande landschappelijke karakter in hoge mate versterkt.

Reactie gemeente:

- a. Dit is onjuist; de maximale bouwhoogte is wél in het bestemmingsplan opgenomen en bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' 11,5 m.
- b. De betreffende erfafscheidingen grenzen niet aan het openbare gebied en zijn in het beeldkwaliteitplan niet verplicht. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is er dus geen reden om hier een verplichting op te nemen.
- c. De voorwaarde in de afwijkingsbevoegdheid verplicht burgemeester en wethouders om hun besluit te motiveren op onderwerpen stedenbouw, landschap en milieu. Alhoewel die niet geheel rechtszeker is biedt het wel de zekerheid dat afwijkingen alleen mogelijk zijn als de genoemde onderwerpen zorgvuldig zijn afgewogen en voorzien zijn van een motivering. Daarnaast is een maximale inhoud voor woningen binnen de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen. Hierdoor is in voldoende objectief begrensd is wat de maximaal toelaatbare maat van een woning wordt na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. In aanvulling hierop zal ook voor de bestemming 'Wonen – 2' een maximale inhoudsmaat worden opgenomen (maximaal 900 m³). De afwijkingsbevoegdheid is zodoende voldoende objectief begrensd en daarmee voldoende rechtszeker.
- d. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – onbebouwd' ligt evenwijdig aan de aan te leggen weg (ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'. Er is een minimale afstandsmaat aangehouden.
- e. Om het contact met het open landschap van de voormalige Everdinapolder te behouden en waar mogelijk te versterken is er voor gekozen om een brede groenstrook op te nemen in het verlengde van de brug voor langzaam verkeer over 's Landshaven. Het gebied wordt als grasstrook ingericht, en sluit middels de brug aan op het

bestaande openbare gebied tegenoverde woningen aan de P.C. Hooftstraat. De nieuwe groene inrichting zal de privacy niet nadelig beïnvloeden van omliggende woningen. De reden dat de lijn niet is doorgetrokken is dat het de P.C. Hooftstraat buiten het plangebied van het bestemmingsplan valt. Een deel van de gronden ter hoogte van de P.C. Hooftstraat hebben de bestemming Groen, wellicht dat aansluiting gezocht kan worden op de voorgenomen groenstructuur in de Everdinapolder.

Conclusie: Op dit punt wordt de zienswijze ongegrond verklaard, en leidt dit niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

- f. Er is geen minimale aanplanthoogte bepaald. Dit kan betekenen dat het enige tijd duurt voordat alle beplanting volwassen is. Op termijn heeft dit wel de garantie dat het plan aangelegd wordt zoals beloofd.
- g. In het verlengde van de P.C. Hooftstraat is een brug voor langzaam verkeer geprojecteerd. Deze brug is in het stedenbouwkundig ontwerp op pagina 26 van het Kwaliteitshandboek Everdinapolder weergegeven. Op de planverbeelding van het bestemmingsplan is de locatie aangeduid met de functieaanduiding 'brug'.
Conclusie: Dit punt van de zienswijze betreft slechts een verduidelijking, en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
- h. Het plangebied grenst aan de bestaande dorpskern van Sommelsdijk. Deze wordt in hoofdzaak gekenmerkt door rijwoningen. Ook in de nabij gelegen straten van het plangebied, zoals de Willem Bilderdijkstraat en Isaäk da Costastraat, zijn rijwoningen gelegen. Het plangebied sluit in het zuidelijke deel aan op deze bestaande verkaveling. Verder naar het noorden toe krijgt de bebouwing een ruimer karakter, en worden vrijstaande woningen gerealiseerd. Conclusie: Op dit punt wordt de zienswijze ongegrond verklaard, en leidt dit niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Verkeer

- a. Reclamant vraagt of er advies is ingewonnen bij werkgroep Verkeer en waarom het eventueel gegeven advies geen onderdeel uitmaakt van de plantoelichting.
- b. Reclamant vraagt zich af of de maximumsnelheid op de Prutweg omlaag wordt gebracht naar 30km/u
- c. Reclamant vraagt of aangegeven kan worden welke bushalte er wordt bedoeld in 3.2.2

Reactie gemeente:

- a. Er is advies ingewonnen bij de werkgroep Verkeer. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een beperkte toename van het verkeer, zoals beschreven in paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan. Hoewel de Prutweg al een drukke weg is, zal de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van de woningen in de Everdinapolder geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling. De Prutweg is berekend op een dergelijke verkeerscapaciteit.
- b. De huidige maximum snelheid blijft gehandhaafd. In het plangebied worden diverse ontsluitingswegen aangelegd en verbindingen voor langzaam verkeer, zodat er alternatieve routes voor de Prutweg ontstaan voor fietsers en voetgangers. Daarnaast wordt ook langs de Prutweg een voetpad aangelegd.
- c. Bushalte Sommelsdijk Noord (lijnen 436 en 437) is de dichtstbijzijnde bushalte vanuit het plangebied. Deze ligt op circa 400 m.

Water

- a. Reclamant vraagt waar extra watergangen worden gegraven en welke waterpartijen worden verbreed; in de toelichting wordt namelijk maar één watergang aangeduid (thv Nicolaas Beetsstraat 13).

Volgens reclamant is langs 's Landshaven geen onderhoudsstrook opgenomen, en vraagt zich af hoe onderhoud plaats zal vinden en wie eigenaar is van de waterkant en wie verantwoordelijk is voor onderhoud.

Reclamant stelt dat ontwikkeling 3,8 ha is (p12 toelichting), maar dat 'de bestemmingen' een oppervlakte hebben van 2,7 ha (p22 toelichting). Er zou volgens reclamant daardoor een tekort aan compensatie optreden. Op p21 wordt 3.755 m² aan compensatie genoemd, hoe is dit getal opgebouwd?

In de toelichting wordt tevens over 882 m² uit bestaande watergang in plangebied genoemd; buiten voorliggende stedelijke ontwikkeling. Hoe verklaart zich dat?

Reactie gemeente:

- a. Op pagina 21 van de toelichting is de bestaande en toekomstige situatie met betrekking tot de watergangen weergegeven. De bestaande watergang die door het plangebied loopt wordt gedempt, de overige bestaande watergangen worden verbreed. Daarnaast wordt in het plangebied een nieuwe watergang gegraven en is de reeds gegraven watergang aan de noordkant van het plangebied groter dan voor de ontwikkeling van de Prutweg noodzakelijk was. Omdat deze watergang in hetzelfde peilgebied ligt als de Everdinapolder, kan deze overcapaciteit worden benut in de watercompensatie voor de voorliggende planontwikkeling van dit bestemmingsplan. Ook 's Landshaven wordt verbreed. In de bestaande situatie is sprake van 1811 m² (aan de Prutweg van zuid naar noord respectievelijk 14, 220 en 80 m², 's Landshaven en de bestaande watergang in het plangebied zijn 1497 m²). De toekomstige situatie bestaat uit 4626 m² ('s Landshaven en de reeds gegraven watergang aan de noordkant 3755 m², nieuw te graven watergang in het plangebied en een deel langs de Prutweg 660 m² en de rest van de Prutweg 212 m²).

Voor het onderhoud van de hoofdwatergang 's Landshaven is een de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen. De waterstaatsbelangen zijn in deze onderhoudsstrook van het waterschap primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen. Onderhoud aan de hoofdwatergangen wordt door het Waterschap uitgevoerd en bekostigd. De gronden langs de watergang zijn in het bezit van de toekomstige bewoners, verhuurder of de gemeente.

Volgens tabel 3.1 waarin de woningbouwlocaties binnen Goeree-Overflakkee zijn opgenomen, bestaat de locatie Everdinapolder uit ca 5 ha. Dit is het bruto oppervlak, inclusief groene ruimte en/of bestaand stads- en dorpsgebied. In de voorgenomen plantontwikkeling krijgt een deel van het plangebied de bestemming Groen of Water. Deze bestemmingen tellen niet mee voor de benodigde watercompensatie, omdat deze niet verhard zijn. Het totale plangebied is in werkelijkheid 4,3 ha. In het worstcase-scenario zijn alleen de bestemmingen opgenomen die (deels) verhard worden. In dit geval betreft dit de bestemming Wonen. Het oppervlak hiervan betreft 30.485 m², en niet zoals in het bestemmingsplan wordt vermeld 27.820 m². De totale watercompensatie bedraagt hiermee 3.049 m². Met de compensatie van 2.815 m² is dat 234 m² te weinig. Op basis van de voorgenomen planontwikkeling (pagina 22) is te verwachten dat 20.481 m² wordt verhard. De benodigde watercompensatie van 2.048 m² valt ruimschoots binnen het toegenomen oppervlak aan water.

Conclusie: In de toelichting wordt het worstcase-scenario aangepast. Om te voorkomen dat de bestemming 'Wonen' volledig verhard wordt (en er onvoldoende watercompenserende maatregelen zijn getroffen) wordt een maximaal bebouwingspercentage (90%) opgenomen. Zodoende wordt voldoende

watercompensatie gerealiseerd voor een planologisch maximale invulling van het plangebied.

Overige opmerkingen

- a. Is de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing, zo ja op welke gronden?
- b. Verificatie van een 'onafhankelijke' derde partij van voorliggend bestemmingsplan ontbreekt volgens reclamant
- c. Reclamant twijfelt aan economische haalbaarheid, er zou meer aanbod ontstaan dan vraag naar vrijstaande woningen in de categorie vanaf 500.000 euro. Reclamant baseert zich op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren.
- d. Waarom maakt de anterieure overeenkomst geen onderdeel uit van de stukken behorende bij het bestemmingsplan?
- e. Volgens reclamant behoudt hij alle rechten om eventueel te zijner tijd een aanvraag te doen voor planschade.

Reactie gemeente:

- a. De Chw is in werking getreden tijdens de crisis om in beginsel een aantal projecten versneld uit te kunnen voeren. De Chw is echter niet gekoppeld aan de crisis, en het staat gemeente en initiatiefnemer vrij om gebruik te maken van de instrumenten die de Chw biedt.
Conclusie: Op dit punt wordt de zienswijze ongegrond verklaard, en leidt dit niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De Chw is op grond van artikel 1.1 gelezen in samenhang met artikel 3.1 bijlage I Chw. De Chw is dus van toepassing.
- b. De regionale structuurvisie wordt herzien omdat deze is gebaseerd op inmiddels ingrijpend gewijzigd provinciaal beleid en niet specifiek voor de ontwikkeling van de Everdinapolder. De verantwoordelijkheid voor het vaststellen van een bestemmingsplan ligt bij de gemeente en niet bij het stedenbouwkundig adviesbureau. Het adviesbureau levert voor de initiatiefnemer een bestemmingsplan aan dat door de gemeente wordt gecontroleerd.
- c. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat er voldoende behoefte is naar de woningen die in het bestemmingsplan worden beoogd. Er wordt daarom niet getwijfeld aan de economische uitvoerbaarheid.
- d. Dat is niet gebruikelijk, en ook niet verplicht. De inhoud van de overeenkomst is niet noodzakelijk voor de goede ruimtelijke onderbouwing die het bestemmingsplan beoogt.
- e. Bij de opzet van het plan is getracht planschade te voorkomen en is naar ons oordeel sprake van een ruimtelijk oplossing die niet hoeft te leiden tot aantasting van het woongenot/beperking gebruiksmogelijkheden.
Voor zover inspreker van mening zijn dat sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro die los staat van de bestemmingsplanprocedure), een verzoek tot planschade in te dienen op basis van het vastgestelde bestemmingsplan.
Conclusie: Dit punt van de zienswijze heeft geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure, en leidt dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Tot slot

- a. Volgens reclamant zijn er in het plangebied al werkzaamheden verricht die afbreuk doen aan het landschap en niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in het kwaliteitshandboek.

Reactie gemeente:

- a. Het voorliggende bestemmingsplan gaat niet in op activiteiten die reeds plaats vinden in het plangebied. Thans is het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 27 juni 2013 van kracht.

Conclusie: Dit punt van de zienswijze heeft geen betrekking op de bestemmingsplanprocedure, en leidt dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 26 (ARAG namens diverse omwonenden)

Met uitzondering van de Crisis- en herstelwet is de zienswijze van bovengenoemde personen identiek aan de zienswijze van diverse omwonenden. Op het punt van de Chw is geen zienswijze ingediend. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de zienswijze van diverse omwonenden.

3. Staat van wijzigingen

Toelichting 2.4.1: De zin “Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel.” Wordt aangepast in “Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden op het perceel”.

Toelichting 10.1: Er wordt benoemd welke instanties gereageerd hebben en er zal worden verwezen naar de Nota van Inspraak en Overleg.

Toelichting 2.2: Ter verduidelijking wordt de situatie van de P.C. Hoofdstraat beschreven.

Toelichting 5.2: De invloed van beschermde flora en fauna is middels bureauonderzoek inzichtelijk gemaakt. In februari 2018 is een quickscan uitgevoerd waaruit blijkt dat het plangebied niet geschikt is als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. De zienswijze wordt op dit punt ongegrond verklaard. Wel wordt de toelichting aangevuld met de resultaten van de quickscan, in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid met ‘PM’.

Toelichting 3.2.2: De Verordening Ruimte en Mobiliteit (VRM) wordt geactualiseerd.

Toelichting 6.2 / Regels: Het worstcase-scenario wordt aangepast. Om te voorkomen dat de bestemming ‘Wonen’ volledig verhard wordt (en er onvoldoende watercompenserende maatregelen zijn getroffen) wordt een maximaal bebouwingspercentage (90%) opgenomen.