

■ Gemeente Goeree-Overflakkee

■ Nota zienswijzen

■ Bestemmingsplan “Nieuwe-Tonge”

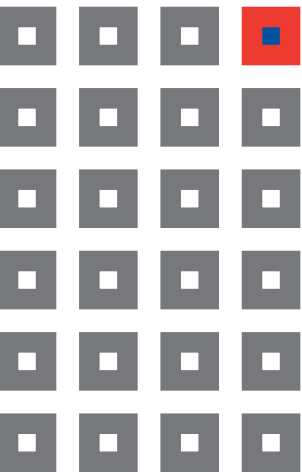


2 mei 2014

Gemeente Goeree-Overflakkee

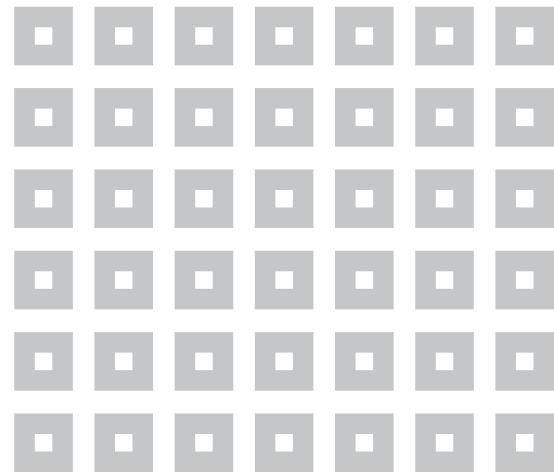
Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Nieuwe-Tonge”



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 254.415.01

datum: 2 mei 2014

bestand: J:\254\415\01\3.Projectresultaat\d. vaststelling

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Zienswijzen	3
3. Aanpassingen	29

Bijlage

Aanpassingen verbeelding

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' heeft vanaf 5 december 2013 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn 20 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze niet-ontvankelijk is, aangezien deze buiten de termijn van zes weken is ingediend. Daarnaast heeft het waterschap Hollandse Delta ingestemd met het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is ook aangegeven hoe de zienswijzen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge'. De zienswijzen zijn op volgorde van binnenkomst samengevat en beantwoord.

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

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast zijn de door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' per inspraakreactie aangegeven.

Zienswijze 1

Reclamanten geven aan dat aan de huisartspraktijk aan Korteweegje 1 een maatschappelijke bestemming is toegewezen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten stellen voor deze bestemming te verruimen, in die zin dat meer functies mogelijk zijn dan alleen maatschappelijke functies. Deze verruiming is volgens reclamanten benodigd, omdat op de termijn de huisartsvoorziening niet meer vanuit deze locatie wordt geleverd. Het lokaal te realiseren Wozoco en veranderingen in de eerstelijnszorg geven hier aanleiding toe. Om aan deze ontwikkelingen te kunnen bijdragen is het volgens reclamant benodigd de bestemming te verruimen.

Beantwoording zienswijze 1

De gemeente Goeree-Overflakkee is net als reclamanten van mening dat een verruiming van de bestemming is gewenst. In plaats van de nu opgenomen maatschappelijke bestemming, zal een gemengde bestemming worden opgenomen. Deze bestemming is dusdanig ruim dat de door reclamant beschreven toekomstige ontwikkelingen uitvoerbaar zijn ter plaatse van de huidige huisartsenpraktijk.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten zal het bestemmingsplan worden aangepast. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de huisartsenpraktijk aan Korteweegje 1 de maatschappelijke bestemming gewijzigd naar een gemengde bestemming.

Zienswijze 2

- a. Reclamant verzoekt op het perceel Westdijk 31 een woonbestemming met 'kangoeroewoning' en bedrijfsruimte ondergeschikt aan de woonfunctie op te nemen.
- b. Ook verzoekt reclamant om ter plaatse van de Westdijk 19 (sectie B, nummer 1892) een woonbestemming op te nemen.
- c. Reclamant verzoekt in beide gevallen over te gaan tot maatwerk. Indien dit niet mogelijk is wordt voorgesteld een wijzigingsbevoegdheid op te nemen of een 'veegplan' (een plan met kleine herzieningen) op te stellen.

Beantwoording zienswijze 2

- a. In het kader van inspraakprocedure is het verzoek van reclamant gehonoreerd om de bestemming van het perceel Westdijk 31 te wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar een bedrijfsbestemming. De bestemming is gewijzigd om aan het verzoek van reclamant tegemoet te komen om de bedrijfsactiviteiten toe te staan in de vorm van opslag van grafkisten en de stalling van een rouwauto. Dit betreffen geen activiteiten die als nevenactiviteiten bij een woonbestemming zijn aan te merken. Ook is het vanuit milieuoverwegingen niet gewenst om een burgerwoning bij een bedrijf te vestigen. De bedrijfsbestemming doet dan ook recht aan de feitelijke situatie. Voorts zijn binnen de bedrijfsbestemming bij recht bedrijfswoningen toegestaan. Het is echter niet wenselijk om bij nieuwe bedrijven een nieuwe bedrijfswoning mogelijk te maken. Ook de aard van het bedrijf (opslag en stalling) maakt een bedrijfswoning niet noodzakelijk. Daarnaast is het ruimtelijk gezien niet gewenst om het dijklint verder te verdichten met nieuwe woningen. Uit de zienswijze blijkt echter dat reclamant geen bedrijfswoning wenst, maar een burgerwoning. Aan beide verzoeken wordt geen medewerking verleend. De reden hiervoor is in de beantwoording van onderdeel b weergegeven.
De door reclamant verzochte kangoeroewoning betreft een mantelzorgwoning. Een regeling voor mantelzorg was in het ontwerp al voorzien, maar nog niet opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan wordt de desbetreffende regeling alsnog opgenomen. Deze regeling bestaat uit een afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van een groter gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Overal binnen de woonbestemming is deze regeling dan toe te passen.
- b. Zoals al bij de beantwoording van de inspraakreactie van reclamant is aangegeven, verleent de gemeente Goeree-Overflakkee op dit moment geen medewerking aan bestemmingswijzigingen voor nieuwe woningen. Inpassing van meer nieuwe ontwikkelingen is nadelig voor het vaststellingsproces van het bestemmingsplan. Het uitvoeren van onderzoeken, ruimtelijke onderbouwingen en anterieure overeenkomsten vertraagt het bestaande vaststellingsproces zeker met 3 à 4 maanden. Om die reden heeft individueel maatwerk de voorkeur boven het alsnog inpassen van individuele verzoeken in deze planherziening die vooral het algemene kader betreft. De gemeente Goeree-Overflakkee raadt reclamant aan om hiervoor een apart verzoek in te dienen.
- c. Voor deze beantwoording wordt deels verwezen naar het antwoord onder b. Aansluitend op het beantwoorde onder b, worden geen wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe woningen in het bestemmingsplan opgenomen. Een enkele nieuwe ontwikkeling die voor 1 januari 2013 al wel schriftelijk was toegezegd, is wel in het bestemmingsplan meegenomen.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze zal de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan worden aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan had in de woonbestemming al een regeling voor levensloopbestendig en zorgwoningen opgenomen moeten zijn die gelijk is aan de bestemmingsplannen Middelharnis en Sommelsdijk. In deze bestemmingsplannen is namelijk ook een regeling opgenomen die het mogelijk maakt bestaande woningen levensloopbestendig of

voor zorgbehoevenden (kangeroewoning) aan te passen. Via een ambtshalve wijziging zal alsnog in het bestemmingsplan voor de gehele kern een regeling voor deze mogelijkheid worden opgenomen waarmee aan de vraag van de reclamant wordt voldaan.

- Binnen de bedrijfsbestemming op het perceel Westdijk 31 wordt de bouw van een bedrijfswoning uitgesloten. Op de verbeelding wordt daarom de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen. In de bestemmingsplanregels wordt opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding een bedrijfswoning in ieder geval is uitgesloten.

Zienswijze 3

- a. De zienswijze van reclamant heeft betrekking op de tuin van reclamant, gelegen aan de Molendijk 70. Reclamant verwijst naar een passage uit de Nota inspraak en overleg waarin is verwezen naar een 'in het verleden bereikte overeenstemming'. Reclamant gaat er van uit dat met deze overeenstemming de koopovereenkomst op 20 maart 2006 wordt bedoeld. Reclamant geeft daarbij ook aan dat de Vastgoed Ontwikkelings Combinatie Middelharnis II BV aangegeven heeft, af te willen zien van deze koopovereenkomst omdat plannen en marktsituatie gewijzigd zijn. Reclamant is van mening dat daarmee geen overeenstemming meer is over het gebruik van de gronden en dat daarmee de wetgevingszone die op de desbetreffende gronden is geprojecteerd moet komen te vervallen.
- b. Reclamant meldt dat de desbetreffende woning die is voorzien ten zuidwesten van de woning van reclamant het vrije uitzicht ontnemt. Omdat dit tegen het ideaal van rust en vrijheid van reclamant is, vindt reclamant dit onacceptabel. Reclamant ziet daarin graag of de voorziene woning passend is binnen de opgenomen molenbiotoop.
- c. Reclamant ziet graag hoe de voorziene woningen ten oosten van de woning van reclamant ontsloten worden. Ook deze woningen zijn tegen het ideaal van rust en vrijheid van reclamant.
- d. Reclamant geeft aan dat ten zuidwesten en ten oosten van het perceel Molendijk twee wegen zijn opgenomen. Beide wegen lopen volgens reclamant dood. Omdat reclamant het idee heeft dat deze twee wegen in de toekomst met elkaar verbonden worden, ziet reclamant hier graag een toelichting op.

Beantwoording zienswijze 3

- a. Het is juist dat het wijzigingsgebied over de gronden van reclamant valt. Echter, van de wijzigingsbevoegdheid zal pas gebruik gemaakt gaan worden indien hierover overeenstemming met reclamant is bereikt. Zolang de gronden in eigendom van reclamant zijn en reclamant geen medewerking wil verlenen aan een ontwikkeling op zijn gronden, zal van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt.
- b. De woning ten zuidwesten van het perceel van reclamant is in het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het betreft derhalve een bestaand recht. In het voorontwerpbestemmingsplan is besloten dit bestaand recht niet meer voort te zetten. Echter, gelet op mogelijke planschadeclaims is de woning in het ontwerpbestemmingsplan wel opgenomen. Hoewel er feitelijk dus geen sprake is van een woning, is die woning op grond van het vigerende bestemmingsplan wel mogelijk. Van een mogelijke vermindering van uitzicht kan dus al sprake zijn als gebruik wordt gemaakt van het recht voor het bouwen van een woning in het vigerende bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan brengt daarin geen verandering. Ook de toegestane hoogtes zijn conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen.
- c. De regels voor de molenbiotoop zoals deze nu zijn opgenomen, betreffen regels die in de provinciale verordening zijn voorgeschreven. In principe mag binnen de 100-meterzone geen bebouwing en opgaande beplanting worden gerealiseerd die hoger reikt dan de onderzijde van de verticaal staande wijk.. Conform andere binnen de gemeente Goeree-Overflakkee vigerende bestemmingsplannen, zal een bepaling worden opgenomen op grond waarvan van voorgaande regeling kan worden afgeweken. De regels worden in het vast te stellen bestemmingsplan in die zin nog aangevuld. Door het opnemen van die bepaling, is het wel mogelijk om de woning ten zuidwesten van het perceel Molendijk 70 te realiseren. Daarbij wordt opgemerkt dat de mogelijkheid voor het oprichten van de desbetreffende woning een bestaand recht betreft. Op de woningen die ten oosten van het perceel van reclamant liggen en de gronden die daarachter liggen, ligt een wijzigingsbevoegdheid. Als van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, is het mogelijk om een ontsluitingsweg aan te leggen die de desbetreffende woningen ontsluit. Deze nieuwe weg kan dan aansluiten op de Burgemeester Overdorpstraat en de weg die

vanaf Molendijk 120 tot aan het perceel Molendijk 90 loopt. Door deze verbinding worden de voorziene woningen bereikbaar.

- d. Wij verwijzen u voor een antwoord op deze inspraakreactie naar de beantwoording onder c.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het bestemmingsplan worden aangepast. Aan artikel 30.4.1. zal worden toegevoegd dat afgeweken kan worden van het bepaalde onder a indien sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt worden.

Zienswijze 4

- a. Aan de Kerkring 21 is de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfseenheden' toegekend. De aanduiding maakt het mogelijk zes verblijfseenheden toe te staan, waar maximaal elf personen mogen verblijven. Reclamant maakt bezwaar tegen de opgenomen aanduiding, aangezien hij al jaren overlast ondervindt van het verblijf van buitenlandse werknemers. Reclamant merkt op dat in de toelichting niet is ingegaan op de vraag of de kamergewijze huur voor maximaal elf personen überhaupt wel ruimtelijk aanvaardbaar is. Reclamant verwijst hierbij naar de Beleidsnotitie huisvestingsbeleid buitenlandse werknemers. Daarin staat dat burgemeester en wethouders kunnen bepalen of pensions op specifieke locaties zijn toegestaan, indien deze ruimtelijk en met het oog op de leefbaarheid in de woonomgeving passend zijn. De motivering daarvan ontbreekt volgens reclamant. Volgens het genoemde beleid mogen per woonwijk niet meer dan vier personen worden gehuisvest. Reclamant vindt het onbegrijpelijk dat in het desbetreffende pand elf personen worden gehuisvest. Reclamant verwijst ter ondersteuning van zijn zienswijze naar een uitspraak van de rechtbank, waarin wordt overwogen dat een logiesgebouw naar zijn aard niet past in een wijk die voor wonen is bestemd. Voorts wijst reclamant erop dat volgens het beleid te allen tijden een recreatieruimte aanwezig dient te zijn en een nachtregister dient te worden bijgehouden. Volgens reclamant wordt over een dergelijke ruimte in het ontwerpbestemmingsplan niet gesproken. Ook het aspect brandveiligheid komt hierbij niet naar voren.
- b. Reclamant merkt op dat op eigen terrein maar ruimte is voor tien parkeerplaatsen. Op basis van het bestemmingsplan mag echter aan 11 personen logies verstrekt worden waarbij per persoon één parkeerplaats beschikbaar moet zijn. Er kan dan ook niet voldaan worden aan het bestemmingsplan.
- c. Reclamant vraagt zich als laatste af of de zolder mag worden gebruikt voor huisvesting. Volgens bestaand beleid dat geldt voor woonwijken en de linten mag de zolder niet worden gebruikt voor huisvesting. Reclamant vraagt zich af waarom in onderhavig geval wel sprake mag zijn van huisvesting op de zolder.

Beantwoording zienswijze 4

- a. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van Kerkring 21 onder meer een horecabedrijf mogelijk waarbij nachtverblijf is toegestaan. Ter plaatse van Kerkring 21 kunnen op grond van het vigerende bestemmingsplan al meerder personen op het adres verblijven. Tevens heeft de gemeente in het verleden toezeggingen gedaan het gebruik van een logiesgebouw in de huidige vorm ter plaatse van Kerkring 21 toe te staan. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor logiesverstrekking nader gespecificeerd en daarmee ook beperkt. Teneinde in het nieuwe bestemmingsplan nadrukkelijk aan te geven dat er alleen logiesverstrekking mogelijk is, zal artikel 23.1.4 van de regels in het vast te stellen bestemmingsplan worden aangepast. Hierbij wordt opgemerkt dat voor logiesverstrekking andere eisen ten aanzien van de brandveiligheid gelden, dan in geval van kamerverhuur. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen – verblijfseenheden' wordt gewijzigd in de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – logiesgebouw'. Daarnaast zal het aantal toegestane kamers niet meer geregeld worden. Relevant is dat maximaal 11 personen in het pand mogen verblijven. Daarom wordt in het vast te stellen bestemmingsplan alleen het aantal personen geregeld en niet meer het aantal kamers.
- b. In de regels is opgenomen dat het parkeren ten behoeve van personen die van de logiesverstrekking aan Kerkring 21 gebruik maken, op het eigen terrein dient plaats te vinden. Dat er maximaal 11 personen mogen verblijven, wil evenwel niet zeggen dat gebruik gemaakt wordt van 11 auto's. Indien wel van dit scenario wordt uitgegaan, wordt opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen dat op het perceel Kerkring 21 is toegestaan, niet begrensd is door het bestemmingsplan en het feitelijk mogelijk is ter plaatse 11 auto's te parkeren.

- c. Het bestemmingsplan staat niet in de weg om de zolder van het pand te gebruiken voor wonen en/of logiesverstrekking. Uiteraard dient wel voldaan te worden aan het Bouwbesluit en brandveiligheidsvoorwaarden en mag het aantal van 11 personen niet worden overschreden.

Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het bestemmingsplan worden aangepast.

- Artikel 23.1.4 van de regels komt als volgt te luiden:
23.1.4 Specifieke vorm van wonen - logiesgebouw
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesgebouw' zijn op de in lid in 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een logiesgebouw , waarin niet meer dan 11 personen mogen verblijven en waarbij het parkeren ten behoeve van die personen op het eigen terrein dient plaats te vinden.
- In artikel 1 Begripsbepalingen wordt na lid 1.55 een begripsbepaling voor logiesgebouw opgenomen.

Zienswijze 5

Reclamant maakt bezwaar tegen het opnemen van een woonbestemming aan de Westdijk 19 en Westdijk 19A. Reclamant heeft tegen de aangevraagde omgevingsvergunning beroep aangetekend bij de rechtbank. Gelet daarop, verbaast het hem dat in het nieuwe bestemmingsplan al een woonbestemming is opgenomen. Reclamant geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de plannen voor woningbouw, aangezien de op het perceel aanwezige schuur dan gesloopt zal worden. Volgens reclamant maakt de schuur deel uit van het karakteristieke gezicht van Nieuwe-Tonge. Reclamant merkt tevens op, dat woningbouw op de beoogde locatie mede niet gewenst is, omdat ter plaatse sprake is van een overschrijding van geluidsnormen en derhalve een ontheffing nodig is. Ook persoonlijke belangen spelen bij het bezwaar van reclamant een rol.

Beantwoording zienswijze 5

Voor de bouw van twee woningen aan de Westdijk 19 loopt inderdaad een procedure die ziet op de verlening van de omgevingsvergunning voor de woningen. Vooruitlopend op deze procedure, is in dit bestemmingsplan de woonbestemming opgenomen. De gemeente is van mening dat woningbouw op de desbetreffende locatie, in het lint, passend is. De aanneme van reclamant dat de desbetreffende schuur van karakteristieke waarde is, is gebaseerd op een eigen aanneme die niet door een deskundige wordt onderschreven. De desbetreffende schuur staat bij de gemeente niet bekend als een karakteristiek pand en is dus ook niet als dusdanig aangeduid op de verbeelding. Na inventarisatie door de gemeentelijke monumentencommissie is niet gebleken dat de betreffende schuur karakteristieke waarden bezit. Derhalve bestaan er op die gronden geen bezwaren tegen het slopen van de schuur.

Met betrekking tot de geluidsnormen en de aanvraag van de ontheffing wordt verwezen naar de procedure met betrekking tot de verleende omgevingsvergunning. In deze omgevingsvergunning zijn alle aspecten afgewogen, waaronder de geluidsaspecten. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan zullen deze aspecten niet opnieuw worden afgewogen.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet nodig het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6

- a. Reclamant verzoekt de bouwvlakken voor de voorziene woningen aan en in de omgeving van de Ds. Van Baerlestraat te verruimen van 10 naar 10,5 meter. Deze maten zijn marktconform. De woningen aan de zuidzijde zouden zelfs verruimd mogen worden van 10 naar 11 meter.
- b. Reclamant ziet graag dat de tuinen aan de Kerkstraat parallel worden begrensd door de Kerkstraat. Reclamant heeft hiertoe een inrichtingsplan toegestuurd.
- c. Reclamant merkt op dat de groenbestemmingen in en om de Ds. Van Baerlestraat niet conform de laatste inrichtingstekening zijn bestemd. Reclamant verzoekt een minder specifiek begrensde bestemming voor op te nemen.
- d. Als laatste meldt reclamant dat nog niet zeker is hoeveel woningen per bouwblok worden gerealiseerd. Reclamant verzoekt het aantal woningen voor alle betreffende blokken op vijf te zetten en voor het geheel van het gebied het aantal woningen te maximaliseren op 41 woningen.

Beantwoording zienswijze 6

- a. De gemeente zal medewerking verlenen aan het gevraagde om de diepte van de bouwvlakken te verruimen naar 11 meter.
- b. De gemeente zal medewerking verlenen aan het gevraagde.
- c. De groenbestemming zoals nu opgenomen, blijft gehandhaafd. In de algemene wijzigingsregels van de planregels is opgenomen dat bestemmingsgrenzen met 10% kunnen worden gewijzigd.
- d. De maximaal aantal toegestane woningen per blok worden verwijderd. Wel wordt aan alle bouwblokken gekoppeld dat in totaal maximaal 41 woningen worden gerealiseerd. Hierdoor is het mogelijk om het aantal woningen per blok uit te wisselen, zolang voldaan wordt aan het maximum van 41 woningen.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het bestemmingsplan worden aangepast. Op de verbeelding worden de bouwvlakken ter plaatse van de Ds. Van Baerlestraat vergroot tot een diepte van 10,5 meter. De woningen aan de zuidzijde worden verruimd van 10 naar 11 meter. Ook de tuinbestemming van deze woningen wordt aangepast conform het nieuwe inrichtingsplan. De toegestane woningaantallen per bouwvlak worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt voor alle bouwvlakken één aanduiding voor maximaal 41 woningen opgenomen.

Zienswijze 7

Reclamant verzoekt wijzigingsbevoegdheid 2 op de verbeelding aan te passen. Hij geeft aan dat in overleg met de eigenaar van Westdijk 15 besloten is het wijzigingsgebied te verkleinen. Reclamant heeft daartoe een voorstel gedaan en verzoekt dit voorstel op de verbeelding over te nemen.

Beantwoording zienswijze 7

Conform het verzoek van reclamant zal het gebied van de wijzigingsbevoegdheid 2 op de verbeelding worden aangepast. Het wijzigingsgebied zal echter niet worden vergroot in noordelijke richting, aangezien deze vergroting er toe zou leiden dat de plangrenzen worden overschreden. Ook de bijbehorende grondruil die plaats zou moeten hebben, is nog niet geregeld. Als laatste zijn de plannen niet concreet genoeg om medewerking te verlenen aan de verruiming van de wijzigingsbevoegdheid. Er zal dus deels aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen worden.

Aanpassingen

- Op de verbeelding wordt de begrenzing van wijzigingsbevoegdheid 2 op het perceel Westdijk 15 verkleind.

Zienswijze 8

- a. Reclamant geeft aan dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van Westdijk 15 zijn beperkt. De uitbouwmogelijkheid over de gehele achtergevel is daar beperkt tot de helft van de achtergevel.
- b. Reclamant verzoekt de wijzigingsbevoegdheid naast Westdijk 12 te beperken. Hij geeft aan dat hij daarover overleg heeft gehad met de eigenaar van het desbetreffende perceel en dat zij tot overeenstemming zijn gekomen over de omvang van de wijzigingsbevoegdheid.
- c. Het afsluiten van de Molendijk voor autoverkeer heeft volgens reclamant consequenties voor de verkeersstromen op het Korteweegje en alle wegen die daaruit op uitkomen. Op die wegen zal sprake zijn van een aantasting van de verkeersveiligheid, door de toename van verkeer. Ook de afvoer van landbouwverkeer wordt onmogelijk gemaakt door de afsluiting. Hierdoor zal het verkeer door het dorp moeten rijden, hetgeen een nog grotere afname van de verkeersveiligheid tot gevolg heeft. Reclamant geeft aan dat het wenselijk is om evenwijdig aan de rotonde een langzaamverkeerroute aan te leggen die evenwijdig aan de provinciale weg en deze te laten aansluiten op de Molendijk.

Beantwoording zienswijze 8

- a. Het is juist dat de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan niet één op één zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarom zal het bestemmingsplan worden aangepast voor wat betreft het bouwvlak en de woonbestemming: het bouwvlak en de woonbestemming zullen worden vergroot. De woonbestemming zal daarbij in het verlengde van de gevel doorgetrokken worden naar achteren.
- b. Conform het verzoek van reclamant zal het gebied van de wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding worden aangepast. Het wijzigingsgebied zal echter niet worden vergroot in noordelijke richting, aangezien deze vergroting er toe zal leiden dat de plangrenzen worden overschreden.
- c. Door de gemeente Goeree-Overflakkee is onderzoek gedaan naar de toename van de verkeersstromen op het Korteweegje. Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege de afsluiting van de Molendijk meer verkeer via het Korteweegje zal gaan rijden, maar dit niet tot een relevante verslechtering van de verkeerssituatie op het Korteweegje zal leiden. Derhalve zal ook geen sprake zijn van een afname van de verkeersveiligheid. Verder kan worden aangenomen dat de bereikbaarheid van landbouwgronden niet zal veranderen door de voorgenomen wijzigingen in de verkeerstructuur. Overigens betreft de wijziging van de verkeerssituatie ter plaatse een plan van de provincie. Het voorlopig ontwerp heeft op het gemeentehuis van de gemeente Goeree-Overflakkee ter inzage gelegen.

Aanpassingen

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Westdijk 15 de woonbestemming vergroot conform het vigerende bestemmingsplan.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Westdijk 12 wijzigingsbevoegdheid 2 verkleind.

Zienswijze 9

- a. Reclamant vraagt zich af waarom de bouwvlakken van de nog te realiseren woningen aan de Ds. van Baerlestraat tegen de perceelsgrenzen van de reeds bestaande woningen aan de Burgemeester Overdorpstraat geprojecteerd zijn en waarom geen afstand van 3 meter is bewaard.
- b. Voorts is reclamant van mening dat door de bouw van de nieuwe woningen aan de Ds. van Baerlestraat de afwatering van de percelen aan de Burgemeester Overdorpstraat wordt verstoord.
- c. Tevens wijst hij erop dat de tuinen van de woningen aan de Burgemeester Overdorpstraat niet meer bereikbaar zullen zijn. Reclamant verzoekt om tussen de te realiseren woningen aan de Ds. Van Baerlestraat een afstand van minimaal 3 meter tot de perceelsgrenzen van de woningen aan de Burgemeester Overdorpstraat aan te houden.

Beantwoording zienswijze 9

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan was het mogelijk om op basis van een wijzigingsbevoegdheid de woningen aan de Ds. van Baerlestraat te realiseren. Aangezien het bouwplan voldoende concreet is, zijn de woningen in het ontwerpbestemmingsplan bij recht opgenomen. Het bouwplan ziet op een open verkaveling waarbij de eerder voorziene 58 woningen zijn teruggebracht tot maximaal 41 woningen. Daarnaast is sprake van zeer ruime achtertuinen aan de Burgemeester Overdorpstraat. Het rechtstreeks op de erfgrans bouwen, vormt ruimtelijk gezien dan ook geen belemmering. Daarnaast zou, wanneer 3 meter vanaf de erfgrans moet worden gebouwd, dit ten kosten gaan van het aantal te realiseren woningen vanwege de minder beschikbare ruimte. Het gevolg zou zijn dat de grondexploitatie niet rond komt. Indien reclamant van mening is dat er als gevolg van de realisering van de woningen sprake is van privacyaantasting of uitzichtvermindering, dan kan hij een planschadeclaim indienen, teneinde een vergoeding van mogelijke waardevermindering van zijn woning te ontvangen.
- b. Voor wat betreft de afwatering wordt opgemerkt dat reeds sprake is van een gedempte sloot. De bouw van de woningen zal daarin geen verandering brengen. In de toekomst zal daarnaast meer ruimte worden geboden aan openbaar gebied en de infrastructuur wordt verbeterd met als gevolg dat mogelijk minder wateroverlast ontstaat.
- c. Voorts is er achter de percelen behorende bij de woningen aan de Burgemeester Overdorpstraat geen sprake van een openbaar pad. Hoewel de gronden in gebruik zijn genomen als pad, is in het vigerende bestemmingsplan en derhalve ook in het nieuwe bestemmingsplan geen bestemming voor het pad opgenomen. Het pad is ontstaan door feitelijk gebruik en doordat de eigenaar van de desbetreffende gronden dit pad heeft geduld. Er bestaat dan ook geen recht om dit pad te behouden.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 10

- a. Reclamant vraagt zich af waarom de bouwvlakken - van de nog te realiseren woningen aan de Ds. van Baerlestraat - tegen de perceelsgrenzen van de reeds bestaande woningen aan de Burgemeester Overdorpstraat geprojecteerd zijn en waarom geen afstand van 3 meter is bewaard. Voorts is hij van mening dat door de bouw van de nieuwe woningen aan de Ds. van Baerlestraat de afwatering van de percelen aan de Burgemeester Overdorpstraat zal worden verstoord.
- b. Reclamant wijst voorts op de controleput die deel uitmaakt van de waterafvoer van de kerkvijver alsmede een deel van een duiker en die op zijn perceel liggen. Reclamant geeft aan dat hij ter compensatie daarvan de mogelijkheid heeft gekregen om op zijn perceel een woning te realiseren. Derhalve is een bouwvlak opgenomen op de plankaart. In het ontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid verwijderd. Reclamant verzoekt om die mogelijkheid weer op te nemen. Hij wijst erop dat een bouwvlak aan de Burgemeester Overdorpstraat 10 wel op de verbeelding is opgenomen. Ook op die locatie is feitelijk geen sprake van een woning.

Beantwoording zienswijze 10

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan was het mogelijk om op basis van een wijzigingsbevoegdheid de woningen te realiseren. Aangezien het bouwplan voldoende concreet is, zijn de woningen in het ontwerpbestemmingsplan bij recht opgenomen. Indien reclamant van mening is dat er als gevolg van de realisering van de woningen sprake is van privacyaantasting of uitzichtvermindering, dan kan hij een planschadeclaim indienen, teneinde mogelijke waardevermindering van zijn woning te claimen. Voor wat betreft de afwatering wordt opgemerkt, dat reeds sprake is van een gedempte sloot. De bouw van de woningen zal daarin geen verandering brengen. In de toekomst zal daarnaast meer ruimte worden geboden aan openbaar gebied en de infrastructuur wordt verbeterd met als gevolg dat mogelijk minder wateroverlast ontstaat.
- b. Hoewel nog steeds geen concreet bouwplan aanwezig is, zal aan het verzoek van reclamant tegemoet gekomen worden, omdat het een bestaand recht betreft en omdat op het perceel Overdorpstraat 10 ook het bestaande recht om een woning te bouwen is overgenomen. Het bouwvlak zal weer op de verbeelding worden opgenomen.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het bestemmingsplan worden aangepast. Op de verbeelding zal op het perceel Burgemeester Overdorpstraat 32 het bouwvlak conform de vigerende situatie worden opgenomen.

Zienswijze 11

- a. Reclamant geeft aan dat er ten aanzien van het realiseren van de N215 (nog) geen afstemming tussen de grondeigenaren en de provincie is geweest. In de Nota van Inspraak en Overleg wordt er naar een dergelijke afstemming verwezen. Reclamant wil voorkomen dat de weg planologisch is mogelijk gemaakt, maar er nog geen afspraken zijn gemaakt over de feitelijke uitvoering.
- b. Reclamant merkt voorts op dat de ruimtelijke reservering voor de N215 in het ontwerpbestemmingsplan nog groter is geworden dan in het voorontwerpbestemmingsplan. Hierdoor komt de woning aan de Molendijk 120 nog dichterbij de verkeersbestemming te liggen.

Beantwoording zienswijze 11

- a. De gemeente heeft geen invloed op het overleg dat de provincie dient te voeren teneinde de eigendom van de gronden te verwerven. Het is echter noodzakelijk om dergelijk overleg te voeren. Derhalve gaat de gemeente ervan uit dat afstemming gaat plaatsvinden.
- b. De ruimtelijke reservering voor de N215 is inderdaad aangepast ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan. Het voorlopig ontwerp van de weg was in het voorontwerpbestemmingsplan niet goed opgenomen.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet nodig het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 12

- a. Reclamant is van mening dat er meer flexibel moet worden omgegaan met het bouwen tot de zijdelingse perceelsgrens. Op basis van de regels dient in het nieuwe bestemmingsplan een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden te worden. Reclamant verwijst naar de regeling uit het vigerende bestemmingsplan waarin is opgenomen dat bij het bouwen van woningen een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens dient te worden aangehouden, tenzij op de plankaart anders is aangegeven. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan is dus meer flexibel dan in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen. De regeling uit het vigerende bestemmingsplan dient dan ook overgenomen te worden.
- b. Reclamant heeft bezwaar tegen de formulering van artikel 23.2.2 onder c waarin is opgenomen dat bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn moeten worden gebouwd. Hij is van mening dat deze afstand te beperkend is. Reclamant wijst erop dat de bepaling de ontwerpvrijheid bij de nieuwe woningen beperkt. Daarnaast verwijst reclamant naar de bestaande situatie op een aantal locaties waar niet aan deze regeling voldaan kan worden. Reclamant verzoekt de bepaling aan te passen aan de vigerende regeling.
- c. Reclamant merkt op dat de regels omtrent de molenbiotoop niet goed zijn overgenomen uit de provinciale verordening en verzoekt de bepalingen uit de provinciale verordening op te nemen. Ook verzoekt reclamant om toe te voegen aan de regels dat de onderzijde van de verticaal staande wiek op 3,5 meter boven NAP ligt.
- d. Reclamant maakt bezwaar tegen een aantal randvoorwaarden die in de regels zijn opgenomen met betrekking tot wijzigingsbevoegdheid 3. Hij verzoekt de volgende randvoorwaarde te schrappen:
 - de ontsluiting zal plaatsvinden via de Oudelandsedijk;Daarnaast verzoekt hij de verwijzing naar lid 32.8 te wijzigen in lid 32.7. De verwijzing klopt namelijk niet.
- e. Reclamant verzoekt om bij artikel 32.7 onder f aan te geven dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is, indien dat blijkt uit de toelichting waarin verwezen wordt naar de beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee en de cultuurhistorische atlas provincie Zuid-Holland. Reclamant merkt daarbij op dat uit dit beleid blijkt dat alleen de kern en de dijken archeologisch waardevol zijn. Andere delen binnen het plangebied zijn dat niet.
- f. Reclamant verzoekt de woningen in het noordelijk deel van wijzigingsgebied 3 mogelijk te maken met een directe woonbestemming of een uit te werken bestemming en niet door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Reclamant is van mening dat zijn grondpositie beter wordt gewaarborgd dan thans het geval is.

Beantwoording zienswijze 12

- a. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens bewaard dient te blijven. Deze bepaling is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Ook de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan zijn in beginsel een-op-een overgenomen. Op de plankaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn, hoewel daartoe in de voorschriften naar verwezen wordt, geen aanduidingen opgenomen, die verwijzen naar een verruiming van voornoemde bepaling. De regeling zoals deze thans in het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen, is derhalve correct en behoeft geen aanvulling.
- b. Reclamant verwijst naar de bepaling in 23.2.2.c en deze gaat over het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op minimaal 3 m achter de voorgevellijn. In de bestemming Tuin is al een afwijking opgenomen voor het bouwen van entreeportalen of erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouwen of zijgevel indien deze aan de openbare weg grenst.. Artikel 23.2.2. c. zal worden geschrapt uit de bestemmingsplanregels. De tuinbestemming ligt

- immers al op 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Daar waar dat niet zo is, heeft dat te maken met de bestaande situatie. Deze situatie kan blijven gehandhaafd.
- c. De regels voor de molenbiotoop, zoals deze nu zijn opgenomen, betreffen regels die in de provinciale verordening zijn voorgeschreven. In principe mag binnen de 100-meterzone geen bebouwing en opgaande beplanting worden gerealiseerd die hoger reikt dan de onderzijde van de verticaal staande wiek. Voor de afstand van 100 meter tot 400 meter geldt een maximale hoogte voor bebouwing en beplanting op basis van een formule. Conform andere binnen de gemeente Goeree-Overflakkee vigerende bestemmingsplannen, zal een bepaling worden opgenomen op grond waarvan van voorgaande regeling kan worden afgeweken. De regels worden in het vast te stellen bestemmingsplan in die zin nog aangevuld. Tevens zal worden opgenomen in de regels dat de hoogte van de wiek 3,5 meter boven NAP bedraagt.
 - d. In de randvoorwaarden van wijzigingsbevoegdheid 3 is inderdaad opgenomen dat de uitleglocatie moet worden ontsloten via de Oudelandsedijk. Dit is echter een faseringsproces over een langere termijn. Ontsluiting zal in eerste instantie via de Burgemeester Overdorpstraat of via de Lukarddreef moeten plaatsvinden. Pas in een latere periode kan de verbinding naar de Oudelandsedijk tot stand worden gebracht. De randvoorwaarde in lid d van de wijzigingsbevoegdheid zal daarom worden geschrapt. De verwijzing naar het toetsingskader is in de PDF-versie niet goed opgenomen. De versie op ruimtelijke plannen is echter leidend. Daarin is de verwijzing wel goed opgenomen.
 - e. Aan de voorwaarde uit lid 32.7 onder f zal worden toegevoegd dat de onderzoeksverplichting met betrekking tot archeologie alleen geldt als onderzoek noodzakelijk blijkt te zijn gelet op de daar aanwezige archeologische waarden.
 - f. Voor de bouw van de woningen zijn nog geen concrete plannen aanwezig. De woningen zullen daarom niet bij recht mogelijk worden gemaakt. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid is er nog een toetsingsmoment ten aanzien van het bouwplan aanwezig.

Aanpassingen

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het bestemmingsplan worden aangepast.

- Lid 23.2.2 onder c wordt geschrapt.
- De regeling voor de molenbiotoop in artikel 30.4 wordt aangevuld met de bepaling uit de provinciale verordening.
- De randvoorwaarde ten aanzien van de ontsluiting in wijzigingsbevoegdheid 3, wordt aangepast.
- Artikel 32.7 onder f zal worden aangepast.

Zienswijze 13

Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie waarin hij verzoekt om aan het perceel Molendijk 145A een nieuwe bestemming te geven. Het perceel heeft in het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' en 'Wonen' waarbinnen 3 bouwvlakken zijn opgenomen: één ten behoeve van een vrijstaande woning en twee ten behoeve van garages. Reclamant geeft aan dat de aanwezige schuur die naast de garages staat, in slechte staat is en dat hij deze wenst te vervangen voor een woning. Ook de garages wil hij in dat geval slopen, zodat ter plaatse twee twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd kunnen worden. Gezien zijn plannen verzoekt reclamant de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat ter plaatse twee bouwvlakken voor woningen worden opgenomen, waarbij binnen het ene bouwvlak 2 twee-onder-één-kapwoningen zijn toegestaan en binnen het andere bouwvlak een vrijstaande woning mag worden gerealiseerd.

Reclamant geeft aan dat er in het verleden meerdere keren initiatieven zijn geweest tot realisering van woningen op kleinschalige inbreidingslocaties. Deze initiatieven zijn steeds niet gehonoreerd door de gemeente, omdat het uitbreidingsplan voor de locatie Lucarddreef de voorkeur had. Thans wordt gesteld dat er niet meegewerkt wordt aan de plannen van reclamant aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en het inpassen van dergelijke plannen niet bijdraagt aan een snelle planherziening omdat er onderzoeken benodigd zijn. Volgens reclamant zijn dit geen ruimtelijke afwegingen die doorslaggevend kunnen zijn. Reclamant geeft aan dat hij het betreurt dat het bestemmingsplan zeer conservatief van aard is en dat er alleen ruimte blijkt te zijn voor een grootschalige ontwikkeling, waarvan eerder is gebleken dat deze geen doorgang kan vinden. Volgens reclamant dient bij elke afweging of een ruimtelijke ontwikkeling die kan worden opgenomen in het bestemmingsplan, het volgende getoetst te worden:

- Is het plan ruimtelijk gewenst;
- Draagt het plan bij aan tal van maatschappelijke vraagstukken oftewel de leefbaarheid van kleine kernen;
- Is het plan haalbaar;
- Draagt het plan bij op economisch vlak.

Gezien het voorgaande is reclamant van mening dat zijn bouwplannen ter plaatse van Molendijk 145A doorgang moeten vinden. Voor wat betreft een mogelijke onderzoeklast geeft reclamant aan dat hij twijfelt of dat noodzakelijk is en, indien daar sprake van is, stelt reclamant dat hij de onderzoeken binnen twee weken kan aanleveren.

Beantwoording zienswijze 13

Zoals in de Nota van Inspraak en Overleg al is aangegeven, is het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de rechten uit het geldende bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' zijn overgenomen. Op dit moment verleent de gemeente Goeree-Overflakkee geen medewerking aan nieuwe bestemmingswijzigingen voor nieuwe woningen. Het uitvoeren van onderzoeken, ruimtelijke onderbouwingen en anterieure overeenkomsten vertraagt het bestaande vaststellingsproces zeker met 3 à 4 maanden. Om die reden heeft individueel maatwerk de voorkeur boven het alsnog inpassen van individuele verzoeken in deze planherziening die vooral het algemene kader betreft. Vooruitlopend hierop worden geen wijzigingsbevoegdheden of rechten voor nieuwe woningen in het bestemmingsplan opgenomen”

Daarnaast wordt opgemerkt dat het toestaan van nieuwe woningen op dit moment niet bijdraagt aan een snelle planherziening (vaststelling) van het bestemmingsplan. Om nieuwe woningen mogelijk te maken zijn namelijk onderzoeken nodig, die nog uitgevoerd moeten worden. Wel kan een aparte ruimtelijke procedure worden doorlopen, los van deze planherziening, bijvoorbeeld in de zin van een uitgebreide omgevingsvergunning, waardoor meer maatwerk mogelijk is. In het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom geen ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen, zoals het

toekennen van een nieuwe bestemming aan een perceel. Aan het verzoek van reclamant kan dan ook niet worden tegemoetgekomen. Reclamant kan na de vaststelling van dit bestemmingsplan een verzoek in te dienen voor het doorlopen van een ruimtelijke procedure voor de gewenste ontwikkeling.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 14

Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, dat de verkeersbestemming ten behoeve van de N215 op initiatief van de provincie is gewijzigd en dat de provincie met de grondeigenaren waarop de bestemming is komen te liggen overleg zal hebben over de uitvoering. Reclamant merkt op dat hij nog niet benaderd is door de provincie voor een dergelijk overleg. Hij is het er dan ook niet mee eens dat de bestemming al gewijzigd wordt. Reclamant is van mening dat er eerst afstemming met de grondeigenaren moet plaatsvinden alvorens de bestemming van hun gronden wordt gewijzigd. Zonder die afstemming wil reclamant geen medewerking verlenen aan de bestemmingswijziging.

- Daarnaast wijst reclamant erop dat de verkeersbestemming ten behoeve van de N215 in het ontwerpbestemmingsplan verruimd is ten opzicht van het voorontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van deze wijziging is de verkeersbestemming nog dichterbij zijn perceel aan de Molendijk 145 komen te liggen, op een volgens reclamant onacceptabel korte afstand. Hierdoor zal de hinder voor reclamant alleen maar meer toenemen. Daarbij valt te denken aan geluidstoename, verslechterde milieuomstandigheden, fijnstof etc. In het ontwerpbestemmingsplan is hieromtrent geen verantwoording opgenomen.

Beantwoording zienswijze 14

- a. De gemeente heeft geen invloed op het overleg dat de provincie dient te voeren teneinde de eigendom van de gronden te verwerven die nodig zijn voor het aanleggen van de nieuwe N215. Het is echter noodzakelijk om dergelijk overleg te voeren. Derhalve gaat de gemeente ervan uit dat afstemming gaat plaatsvinden. Om de plannen voor de aanpassing van de N215 uit te voeren, is het nodig dat de bestemming van de gronden van het perceel van reclamant wordt gewijzigd. Aan het verzoek van reclamant om te wachten met deze bestemmingswijziging zal dan ook niet tegemoet gekomen worden.
- b. Het is juist dat de verkeersbestemming ten behoeve van de N215 in het voorontwerpbestemmingsplan minder ruimte in beslag nam dan in het ontwerpbestemmingsplan. Om de reconstructie van de N215 goed te kunnen realiseren, is de ruimere verkeersbestemming noodzakelijk. Derhalve is de verkeersbestemming aangepast. Daartoe is onder meer het plangebied vergroot en is een deel van het perceel van reclamant dat een tuinbestemming had, als verkeer bestemd. De reconstructie van de N215 betreft de uitvoering van een provinciaal plan. In het kader van dat plan is reeds een afweging gemaakt met betrekking tot de eventuele gevolgen ten aanzien van milieuaspecten.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 15

Reclamant wijst op de Nota van Inspraak en Overleg waarin zijn inspraakreactie is behandeld en waarin is aangegeven, dat de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' niet zullen worden verruimd teneinde zijn perceel daarin op te nemen. Reclamant geeft aan dat hij diverse malen kenbaar heeft gemaakt dat hij de wens heeft zijn bedrijf in noordelijke richting uit te breiden. Volgens reclamant getuigt het van een goed ruimtelijk beleid om het perceel in het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' op te nemen, mede gezien het feit dat zijn bedrijf – als de huidige plangrenzen gehandhaafd worden – in twee bestemmingsplannen is opgenomen. Reclamant verzoekt de uitbreiding van zijn bedrijf in noordelijke richting op te nemen in het bestemmingsplan en de plangrenzen daartoe aan te passen.

Beantwoording zienswijze 15

Zoals in het de Nota van Inspraak en Overleg al is aangegeven, wil de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan niet aan het verzoek van reclamant tegemoet komen, aangezien het perceel van reclamant buiten de stedelijke contour ligt. Het uitbreiden van het bedrijf van reclamant is derhalve in strijd met de provinciale structuurvisie. Voorts heeft reclamant op andere locaties binnen het plangebied ruimte om zijn bedrijf uit te breiden. Ten slotte is bij de gemeente geen concreet plan bekend voor de uitbreiding. In het kader van de door reclamant ingebracht zienswijze zal dan op dit moment niet aan zijn verzoek tegemoet gekomen worden. Wel wordt reclamant in de gelegenheid gesteld om na de vaststelling van dit bestemmingsplan een verzoek in te dienen voor het doorlopen van een ruimtelijke procedure voor de gewenste uitbreiding.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 16

Reclamant is verbaasd over het feit dat de uitbreiding van zijn bedrijf niet mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge'. Hij geeft aan dat hij veelvuldig heeft gecorrespondeerd over zijn voornemen om zijn bedrijf uit te breiden en dat zelfs in de raad van de voormalige gemeente Middelharnis en de Provinciale Staten moties zijn aangenomen om die uitbreiding mogelijk te maken. Het bevreemdt reclamant dan ook dat er geen medewerking verleend wordt aan zijn plannen. Reclamant wijst erop dat zijn bedrijf als gevolg van de weigering om aan zijn plannen medewerking te verlenen in twee verschillende bestemmingsplannen ligt en de uitbreiding alleen mogelijk gemaakt kan worden door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid. Reclamant is van mening dat dit een onwenselijke situatie is en dat de uitbreiding afhankelijk wordt gesteld van het voldoen aan betuttelende randvoorwaarden. Dit is naar zijn mening in strijd met de eerder aangenomen moties van de gemeenteraad en Provinciale Staten.

Beantwoording zienswijze 16

Zoals al in de Nota van Inspraak en Overleg is opgemerkt, is in het bestemmingsplan Buitengebied, dat op 1 maart 2012 is vastgesteld, ten behoeve van de door reclamant verzochte uitbreiding een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid ligt buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge'. Indien inspreker concrete plannen heeft tot uitbreiding kan de in het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden toegepast. In het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' wordt de planbegrenzing niet aangepast en de uitbreiding dus niet opgenomen. Het perceel van reclamant valt weliswaar binnen twee bestemmingsplannen, maar dit doet niets af aan de mogelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden. Omdat er nog geen concrete plannen aanwezig zijn en de uitbreidingsmogelijkheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied' op dezelfde wijze in het bestemmingsplan Nieuwe Tonge is opgenomen, levert een samenvoeging tot één bestemmingsplan geen voor- of nadelen op.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 17

- a. Reclamant geeft aan dat bij het laten vervallen van de aanduiding 'karakteristiek straatbeeld' een advies van de monumentencommissie ontbreekt alsmede cultuurhistorische argumenten waarom deze bescherming niet meer opgenomen dient te worden.
- b. Reclamant geeft aan dat de onderbouwing van het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' tegenstrijdig is. Niet duidelijk is waarom bepaalde bebouwing een dergelijke aanduiding krijgt. Reclamant wijst erop dat wordt verwezen naar een lijst van de monumentencommissie Middelharnis. Echter, sommige bebouwing die de aanduiding heeft gekregen staat niet op die lijst. Reclamant handhaaft derhalve het verzoek om de volgende panden de aanduiding 'karakteristiek' te geven:
Kerkring 1, 14, 26 en 27, Molendijk 58, 60, 88, 97 en 14 alsmede Klinkerlandseweg 7 (boerderij en schuur) , Voorstraat 1 en de bakhuisjes bij Molendijk 98 en 27.
- c. Reclamant is van mening dat met betrekking tot de tramhuisjes een fout is gemaakt. In inspraakreactie van reclamant is gewezen op het feit dat tramhuisje Langeweg 44 een aanduiding 'karakteristiek' diende te krijgen. Als gevolg daarvan heeft poterloods Langeweg 44 deze aanduiding gekregen. Bedoeld was echter om ook de tramhuisjes Langeweg 42 en 50 een dergelijke aanduiding te geven.

Beantwoording zienswijze 17

- a. De aanduiding voor een karakteristiek straatbeeld was opgenomen vanwege de naoorlogse bebouwing aan de Ds. van Baerlestraat. Echter, deze bebouwing voldoet niet meer aan de huidige eisen. Derhalve is een herstructureringsplan gemaakt waarbij de huidige woningen worden gesloopt en een kleiner aantal woningen wordt teruggebouwd. Het nieuwe bouwplan is bij recht toegestaan. Ter plaatse is dus geen sprake meer van een karakteristiek straatbeeld. Op 22 oktober 2013 heeft overigens het college van burgemeester en wethouders besloten om de karakteristieke aanduiding op de woningen aan de Ds. Van Baerlestraat te schrappen. Over deze keuze is een besluitvorming genomen. De aanduiding is dan ook in overeenstemming met de besluitvorming verwijderd. De aanduiding 'karakteristiek' was nog maar een voornemen. Sloop van de woningen was nog steeds mogelijk. Sloop en herinrichten zal een enorme verbetering opleveren voor Nieuwe-Tonge. Ook het voorstel om cultuurhistorische elementen uit de wederopbouwperiode in de nieuwbouw terug te brengen, heeft bijgedragen in de besluitvorming. Een advies van de monumentencommissie in verband met de nog niet aanwezige status van de panden is niet noodzakelijk.
- b. De beantwoording van de inspraakreactie is inderdaad inconsequent. Daarin had de zinsnede "*met uitzondering van het pand aan Molendijk 62 is daar sprake van*" niet moeten worden opgenomen. Het pand aan Molendijk 62 is namelijk wel door de monumentencommissie geselecteerd. Het is dan ook correct om de aanduiding 'karakteristiek' op te nemen. Met betrekking tot de overige door reclamant aangedragen panden is de monumentencommissie van mening dat alleen voor Kerkring 14, Molendijk 60 en Molendijk 97 sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De monumentencommissie heeft daartoe nader onderzoek gedaan.
- c. In 2009 heeft de monumentencommissie de tramschuurtjes en de daarbij behorende blauwe klinkerbestrating reeds aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het is juist dat op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op deze locaties de aanduiding 'karakteristiek' ontbreekt. Deze zal alsnog worden opgenomen. De aanduiding 'karakteristiek' op het pand Langeweg 44 is inderdaad ten onrechte opgenomen en zal alsnog worden verwijderd.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het bestemmingsplan worden aangepast. Op de verbeelding zal ter plaatse van Kerkring 14, Molendijk 60 en Molendijk 97 een aanduiding

'karakteristiek' opgenomen worden. Dat geldt ook voor de tramhuisjes en bijbehorende bestrating nabij Langeweg 42 en 50. De aanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van Langeweg 44 zal worden verwijderd.

Zienswijze 18

Reclamant verzoekt de verbeelding zodanig aan te passen dat het mogelijk is om op de scheiding tussen het voorterrein en achterterrein op het perceel Langeweg 18 vier kleine bedrijfsgebouwen te bouwen.

Beantwoording zienswijze 18

Aan het verzoek van reclamant zal tegemoet worden gekomen. Het bouwvlak ter plaatse van Langeweg 18 zal worden verruimd, in die zin dat voor het hele perceel één bouwvlak zal worden opgenomen.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zal het bestemmingsplan worden aangepast. Op de verbeelding zal ter plaatse van Langeweg 18 één bouwvlak worden opgenomen.

Zienswijze 19

Reclamant maakt bezwaar tegen de bouw van de woningen aan de Ds. van Baerlestraat op een afstand van minder dan 3 meter van de perceelsgrens van de woningen aan de Burgemeester Overdorpstraat. Door het bouwen op minder grote afstand dan 3 meter vermindert de zonlichttoetreding in de tuin van reclamant. Reclamant verwijst naar het kadaster waarin een en ander is aangegeven.

Beantwoording zienswijze 19

In het voorontwerpbestemmingsplan was het mogelijk om op basis van een wijzigingsbevoegdheid de woningen aan de Ds. van Baerlestraat te realiseren. Aangezien het bouwplan voldoende concreet is, zijn de woningen in het ontwerpbestemmingsplan bij recht opgenomen. Het bouwplan ziet op een open verkaveling waarbij de eerder voorziene 58 woningen zijn teruggebracht tot maximaal 41 woningen. Daarnaast is sprake van zeer ruime achtertuinen aan de Burgemeester Overdorpstraat. Het rechtstreeks op de erfgrens bouwen, vormt ruimtelijk gezien dan ook geen belemmering. Daarnaast zou, wanneer 3 meter vanaf de erfgrens moet worden gebouwd, dit ten kosten gaan van het aantal te realiseren woningen vanwege de minder beschikbare ruimte. Het gevolg zou zijn dat de grondexploitatie niet rond komt. Indien reclamant van mening is dat er als gevolg van de realisering van de woningen sprake is van privacyaantasting of uitzichtvermindering, dan kan hij een planschadeclaim indienen, teneinde een vergoeding van mogelijke waardevermindering van zijn woning te ontvangen. In het kadaster zijn geen regelingen opgenomen over de afstand van bebouwing tot de perceelsgrens. In het kadaster is enkel vastgelegd wie eigenaar is van de desbetreffende gronden.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 20

Reclamant verwijst naar de door hem ingediende inspraakreactie. Reclamant handhaaft zijn bezwaren.

Beantwoording zienswijze 20

De zienswijze van reclamant is buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen ingediend en is derhalve niet ontvankelijk.

Aanpassingen

- Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het niet benodigd het bestemmingsplan aan te passen.

3. Aanpassingen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen die ten gevolge van de ingediende zienswijzen worden aangebracht in het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge'. Ook is een overzicht opgenomen van de door te voeren ambtshalve wijzigingen. De aanpassingen op de verbeelding zijn in bijlage 1 opgenomen.

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de huisartsenpraktijk aan Korteweegje 1 de maatschappelijke bestemming gewijzigd naar een gemengde bestemming.
- Binnen de bedrijfsbestemming op het perceel Westdijk 31 is een bedrijfswoning niet toegestaan. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.
- Op de verbeelding worden de bouwvlakken ter plaatse van de Ds. Van Baerlestraat vergroot tot een diepte van 10,5 meter. De woningen aan de zuidzijde worden verruimd van 10 naar 11 meter. Ook de tuinbestemming van deze woningen wordt aangepast conform het nieuwe inrichtingsplan. De toegestane woningaantallen per bouwvlak worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt voor alle bouwvlakken een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maximum aantal woningen' opgenomen waar in totaal maximaal 41 woningen zijn toegestaan.
- Op de verbeelding wordt de begrenzing van wijzigingsbevoegdheid 2 op het perceel Westdijk 15 verkleind.
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Westdijk 15 de woonbestemming vergroot conform het vigerende bestemmingsplan.
- Op de verbeelding zal op het perceel Burgemeester Overdorpstraat 32 het bouwvlak conform de vigerende situatie worden opgenomen.
- Op de verbeelding zal ter plaatse van Kerkring 14, Molendijk 60 en Molendijk 97 een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen worden.
- Op de verbeelding zal ter plaatse van de Langeweg 42 en 50 – en bijbehorende bestrating - een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen worden. De aanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van Langeweg 44 zal worden verwijderd.
- Op de verbeelding zal ter plaatse van Langeweg 18 één bouwvlak worden opgenomen.
- De toegestane woningaantallen per bouwvlak worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt voor alle bouwvlakken een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maximum aantal woningen' opgenomen waar in totaal maximaal 41 woningen zijn toegestaan.

Regels

- In de bestemmingsplanregels wordt aan de bestemming 'Bedrijf' na lid 4.1.2 een nieuw lid opgenomen dat als volgt komt te luiden: *In afwijking van het bepaalde onder 4.1.1 onder c is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning toegestaan.*
- Artikel 23.2.1 onder c wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: *Binnen een bouwvlak mag het bestaande aantal woningen niet worden vergroot, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maximum aantal woningen'. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat binnen de bouwvlakken met de aanduiding in totaal 41 woningen gerealiseerd mogen worden.*
- Aan artikel 30.4.1 en artikel 30.4.2 zal b en c worden toegevoegd:
b. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a en b, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2;

- c. *het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien:*
 - 1. *de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en de beplanting;*
 - 2. *toepassing van de in dit lid onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.*
- Artikel 23.1.4 van de regels komt als volgt te luiden:

23.1.4 Specifieke vorm van wonen - logiesgebouw
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - logiesgebouw' zijn op de in lid in 23.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een logiesgebouw, waarin niet meer dan 11 personen mogen verblijven en waarbij het parkeren ten behoeve van die personen op het eigen terrein dient plaats te vinden.
- In artikel 1 Begripsbepalingen wordt na lid 1.55 een begripsbepaling voor logiesgebouw opgenomen:

Een gebouw zoals bedoeld in artikel 1.1 onder 3 van het Bouwbesluit.
- Lid 32.2 onder c wordt geschrapt.
- Lid 32.4 onder d wordt geschrapt.
- Artikel 32.7 onder f zal worden aangepast en komt als volgt te luiden:

archeologie, indien onderzoek noodzakelijk blijkt te zijn gelet op de aldaar aanwezige archeologische waarden;

Toelichting

- In de toelichting wordt aangegeven, dat het waterschap positief over het bestemmingsplan heeft geadviseerd.
- Het plangebied op alle afbeeldingen wordt gewijzigd.

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Regels

- In artikel 10 'Gemengd' wordt in lid 10.1.1. 'maatschappelijke voorzieningen' toegevoegd.
- In de regels van het bestemmingsplan zal na artikel 23.2 een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om extra bebouwing ten behoeve van mantelzorg toe te staan. Dit artikel komt als volgt te luiden:

23.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.2 onder b voor de bouw van een groter gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op bouwpercelen met de aanduiding 'twee-aaneen' of 'vrijstaand', waarbij:

 - a. *de totale oppervlakte van het perceel ten minste 300 m² bedraagt;*
 - b. *de gezamenlijke grondoppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op bouwpercelen met een oppervlakte van 300 tot en met 500 m² ten hoogste 75 m² per bouwperceel mag bedragen;*
 - c. *de gezamenlijke grondoppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m² ten hoogste 100 m² per bouwperceel mag bedragen;*
 - d. *sprake moet zijn van een ruimtelijk verantwoorde uitbreiding;*
 - 1. *het bebouwingspercentage van 50% van de als erf aangewezen gronden (gelegen buiten het bouwvlak en exclusief tuinbestemming) niet wordt overschreden;*
 - 2. *de afwijking uitsluitend van toepassing is op uitbreiding van een woning en dus niet voor een vrijstaand bijgebouw of overkapping;*

3. het bepaalde in lid 20.2.2 sub c en d van toepassing blijft.

Verbeelding

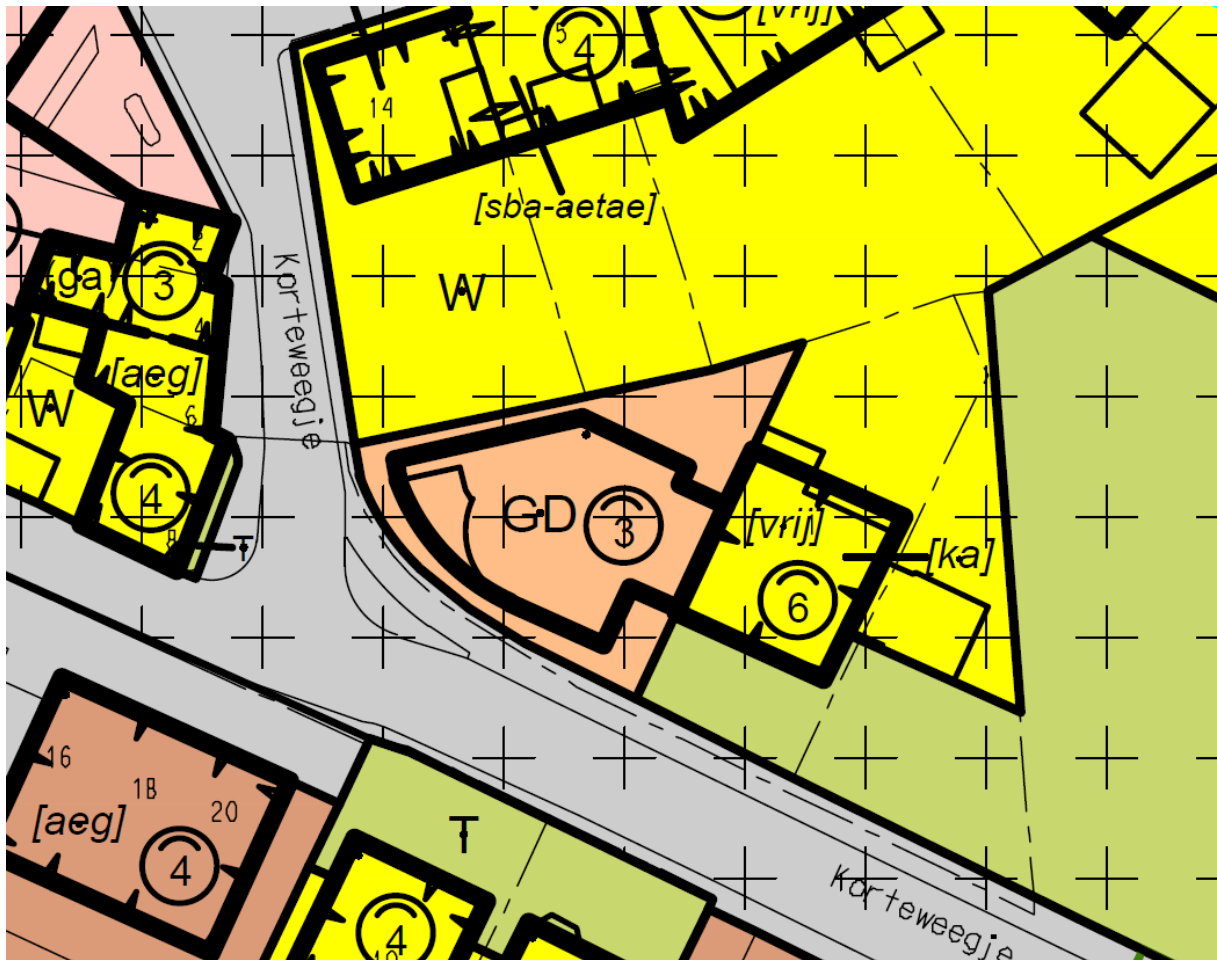
- Aan de noordzijde van het plangebied wordt de plangrens aangepast en een verkeersbestemming opgenomen ten behoeve van de reconstructie N215 conform de plannen van de provincie Zuid-Holland.
- Op het perceel Zuiddijk 24 wordt de bestemming 'Centrum' opgenomen.
- Ten westen van de Noordelijke Achterweg 1 wordt de groenbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ten behoeve van parkeerplaatsen voor nabijgelegen woningen.
- Voor Molendijk 120 is een overeenkomst afgesloten. Het ter plaatse opgenomen bouwvlak wordt vergroot, met daarbij de aanduiding dat er maar één woning mag gebouwd worden.
- Aan de Burgemeester Overdorpstraat 44 is een woning gelegen met daaraan vast een garage. De aanduiding 'garage' is verwijderd. De scheiding in goothoogtes is wel gehandhaafd.

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

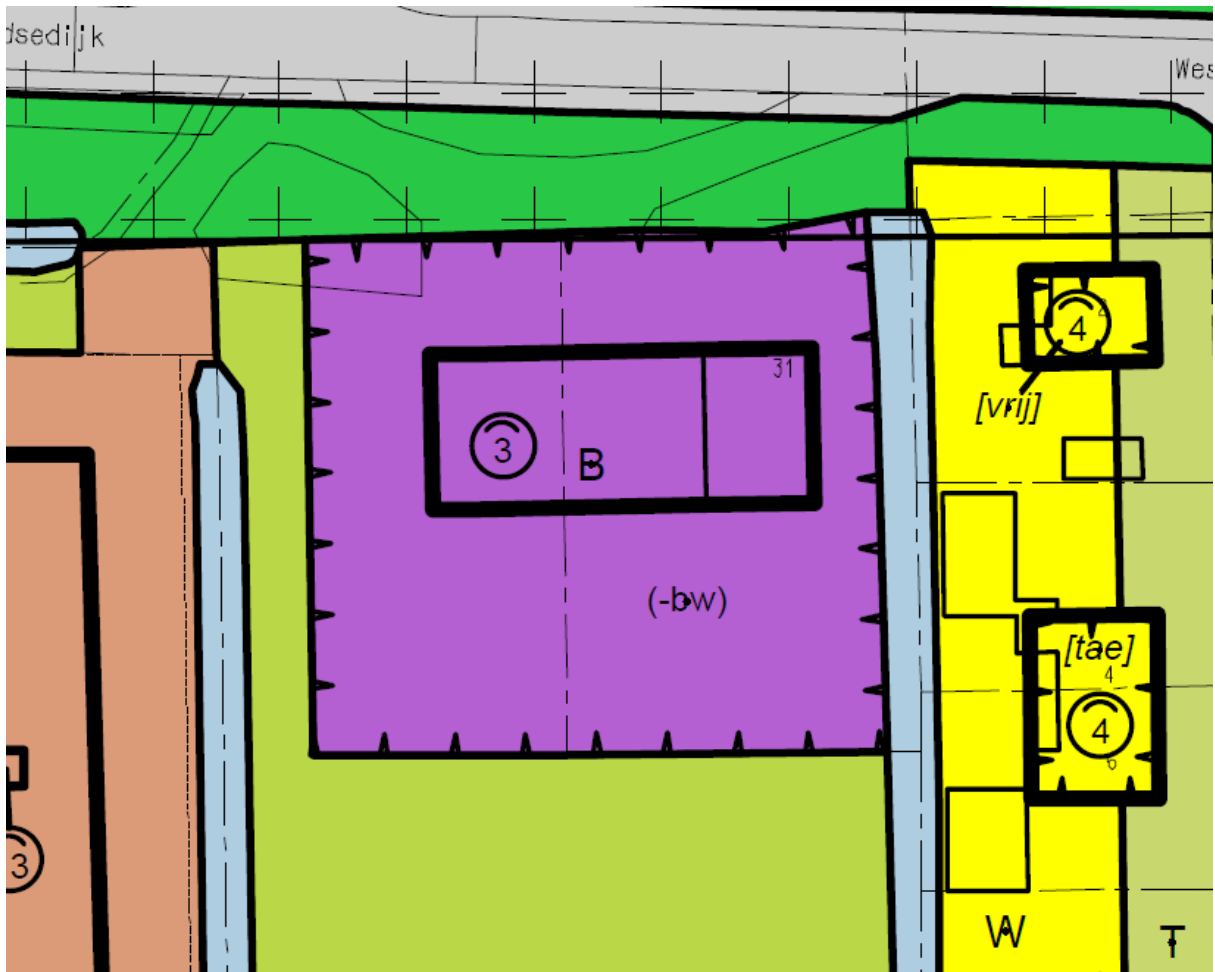
Volgnummer zienswijze	Reclamant	Adres	Datum
1.		Korteweegje 1, 3244 AK Nieuwe -Tonge	30 december 2013
2.		Generaal Snijdersstraat 1, 3244 BC Nieuwe-Tonge	31 december 2013
3.		Molendijk 70, 3244 AN Nieuwe-Tonge	5 januari 2014
4.		Kerkring 20, Nieuwe - Tonge	7 januari 2014
5.		Koninginnelaan 2, 3244 BG Nieuwe-Tonge	13 januari 2014
6.		Laurens Janszoon Costerstraat 2, 3260 BC Oud-Beijerland	13 januari 2014
7.		Gen. Snijdersstraat 26, 3244 BC Nieuwe-Tonge	14 januari 2014
8.		Westdijk 15, 3244 BM Nieuwe- Tonge	14 januari 2014
9.		Burgemeester Overdorpstraat 30, 3244 XN Nieuwe -Tonge	15 januari 2014
10.		Burgemeester Overdorpstraat 32, 3244 XB Nieuwe -Tonge	15 januari 2014
11.		Ohmstraat 6, 3335 LT Zwijndrecht Betreft: Molendijk 120	15 januari 2014
12.		Ohmstraat 6, 3335 LT Zwijndrecht Betreft: Molendijk 120	15 januari 2014

13.		De Hofjes 16, 3241 ML Middelharnis Betreft: Molendijk 145	15 januari 2014
14.		De Hofjes 16, 3241 ML Middelharnis Betreft: Molendijk 145	15 januari 2014
15.		De Hofjes 16, 3241 ML Middelharnis Betreft: Langeweg 14	15 januari 2014
16.		De Hofjes 16, 3241 ML Middelharnis Betreft: Langeweg 12a	15 januari 2014
17.		Enkele Ring 59, 3245 AH Sommelsdijk	15 januari 2014
18.		Voorstraat 44, 3245 BH Sommelsdijk Betreft: Langeweg 18	15 januari 2014
19.		Burgmeester Overdorpstraat 28, 3244 XB Nieuwe -Tonge	15 januari 2014
20.		Burgemeester Overdorpstraat 11, 3244 XB Nieuwe -Tonge	22 januari 2014

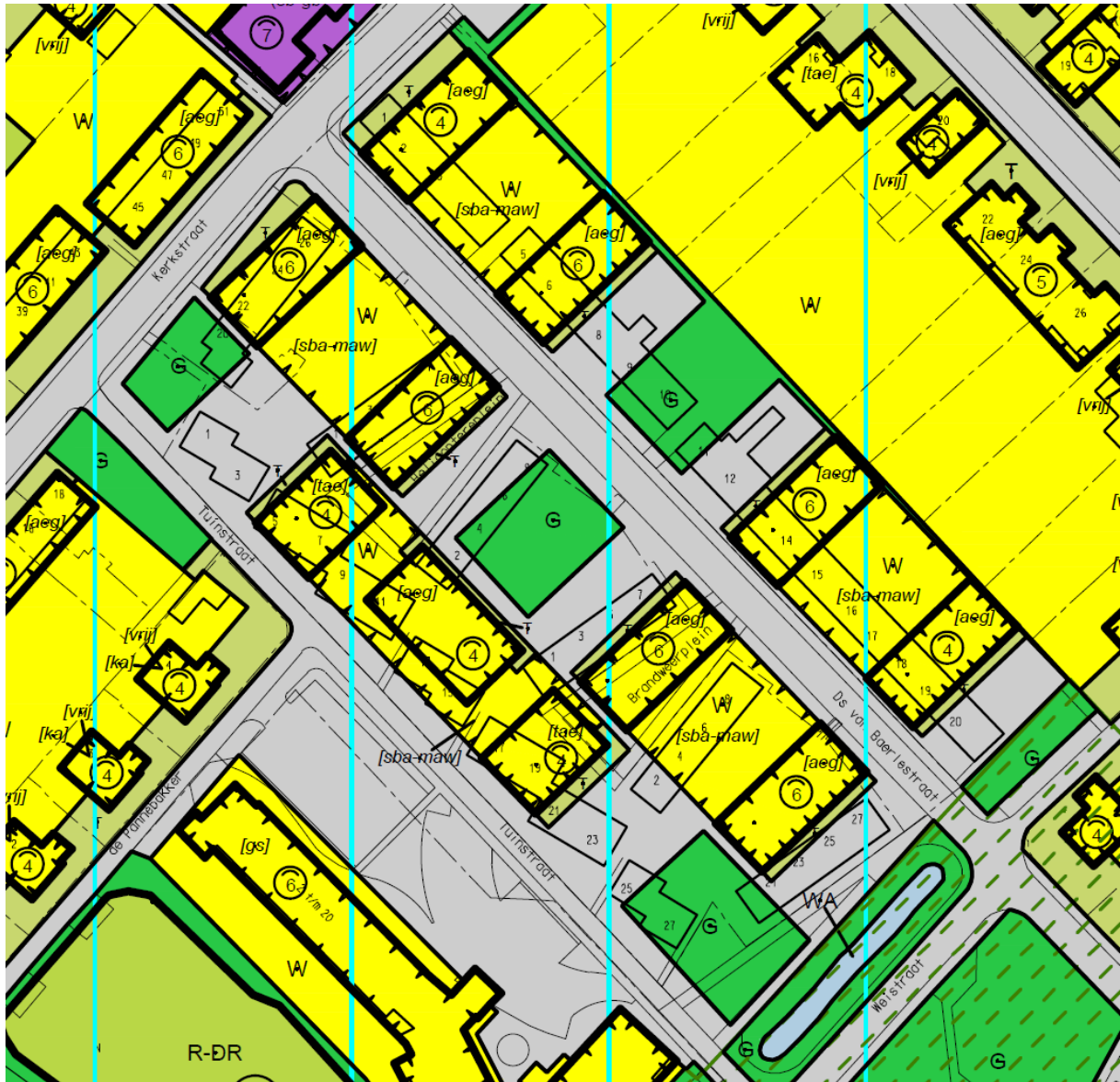
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van de huisartsenpraktijk aan Kortewegje 1 de maatschappelijke bestemming gewijzigd naar een gemengde bestemming.



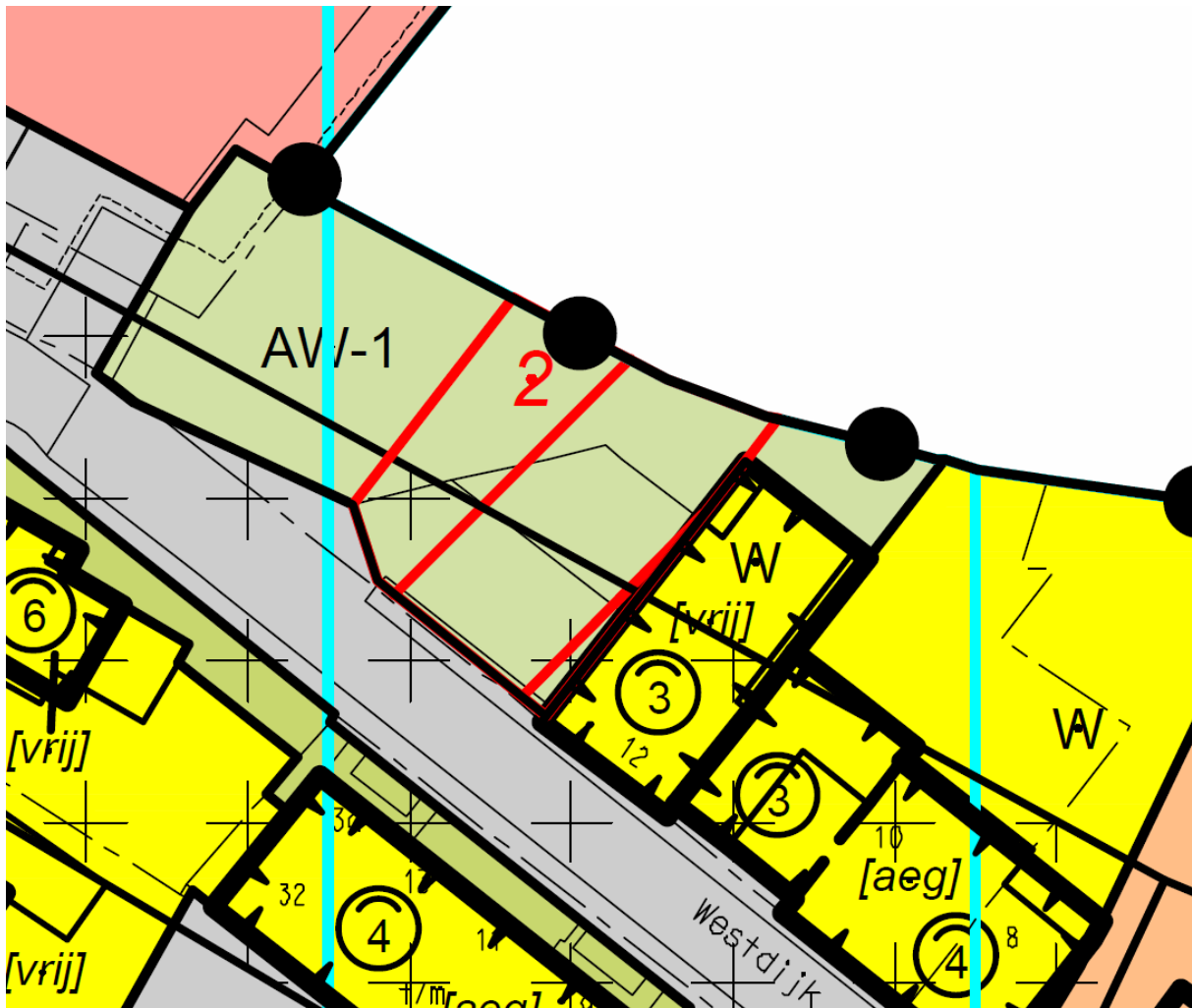
- Binnen de bedrijfsbestemming op het perceel Westdijk 31 is een bedrijfswoning niet toegestaan. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' opgenomen.



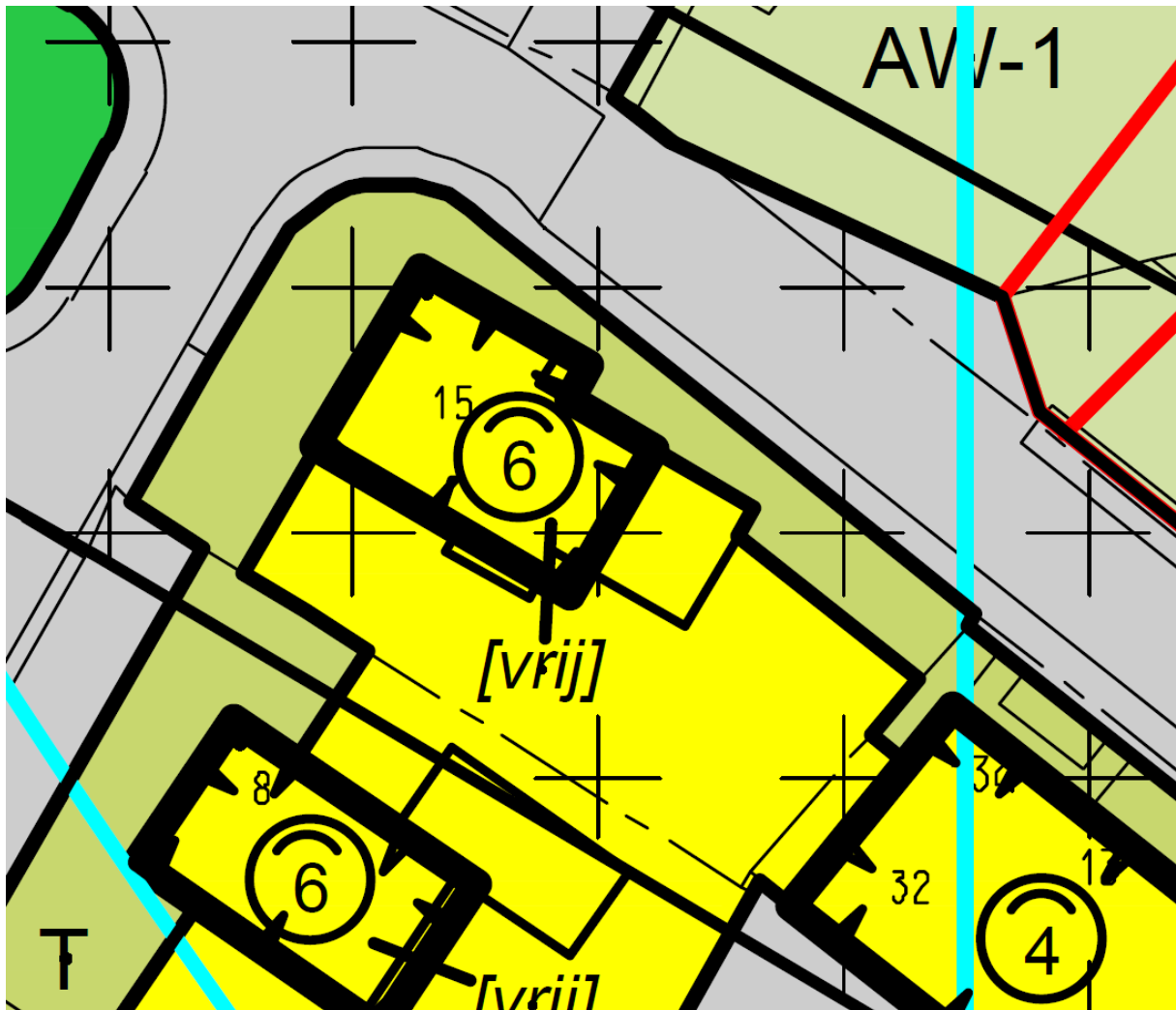
- Op de verbeelding worden de bouwvlakken ter plaatse van de Ds. Van Baerlestraat vergroot tot een diepte van 10,5 meter. . De woningen aan de zuidzijde worden verruimd van 10 naar 11 meter. Ook de tuinbestemming van deze woningen wordt aangepast conform het nieuwe inrichtingsplan. De toegestane woningaantallen per bouwvlak worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt voor alle bouwvlakken een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maximum aantal woningen' opgenomen waar in totaal maximaal 41 woningen zijn toegestaan.



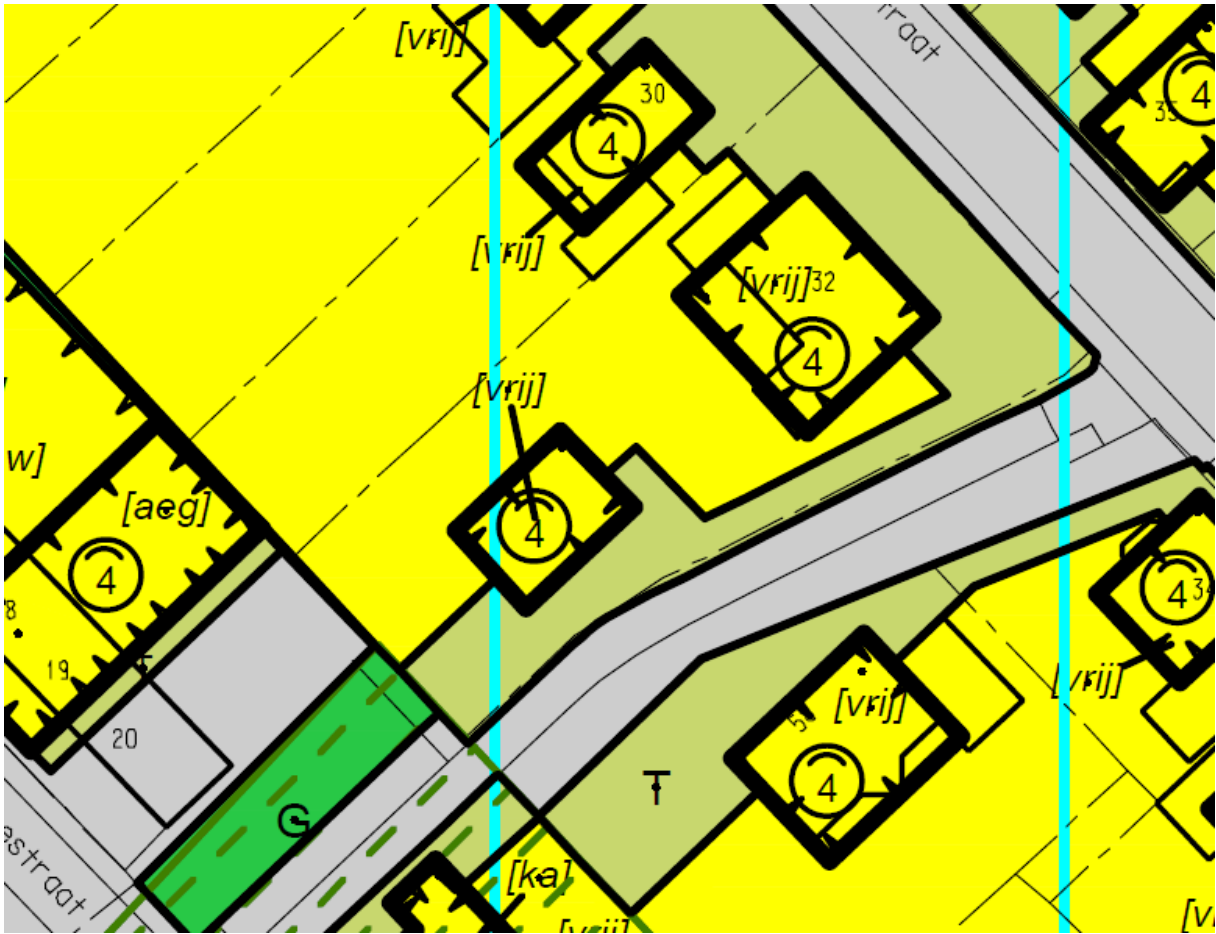
- Op de verbeelding wordt de begrenzing van wijzigingsbevoegdheid 2 op het perceel Westdijk 15 verkleind.



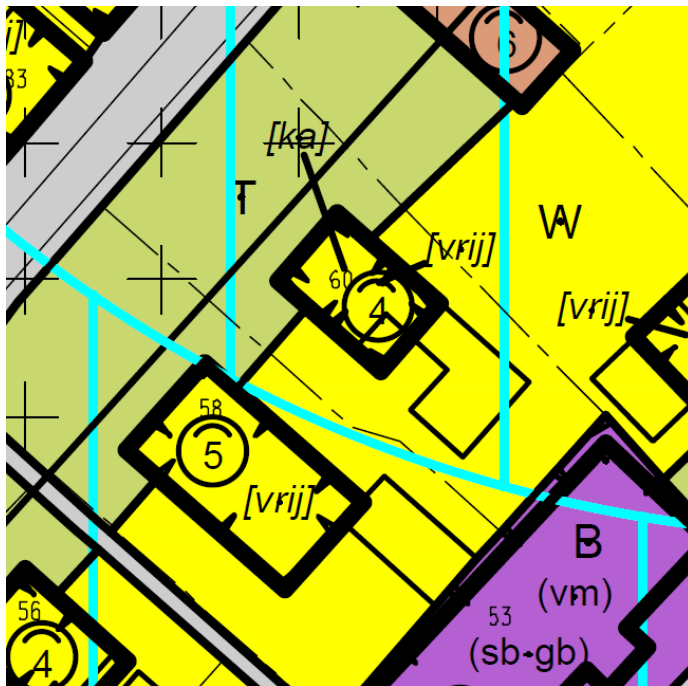
- Op de verbeelding wordt ter plaatse van het perceel Westdijk 15 de woonbestemming vergroot conform het vigerende bestemmingsplan.



- Op de verbeelding zal op het perceel Burgemeester Overdorpstraat 32 het bouwvlak conform de vigerende situatie worden opgenomen.



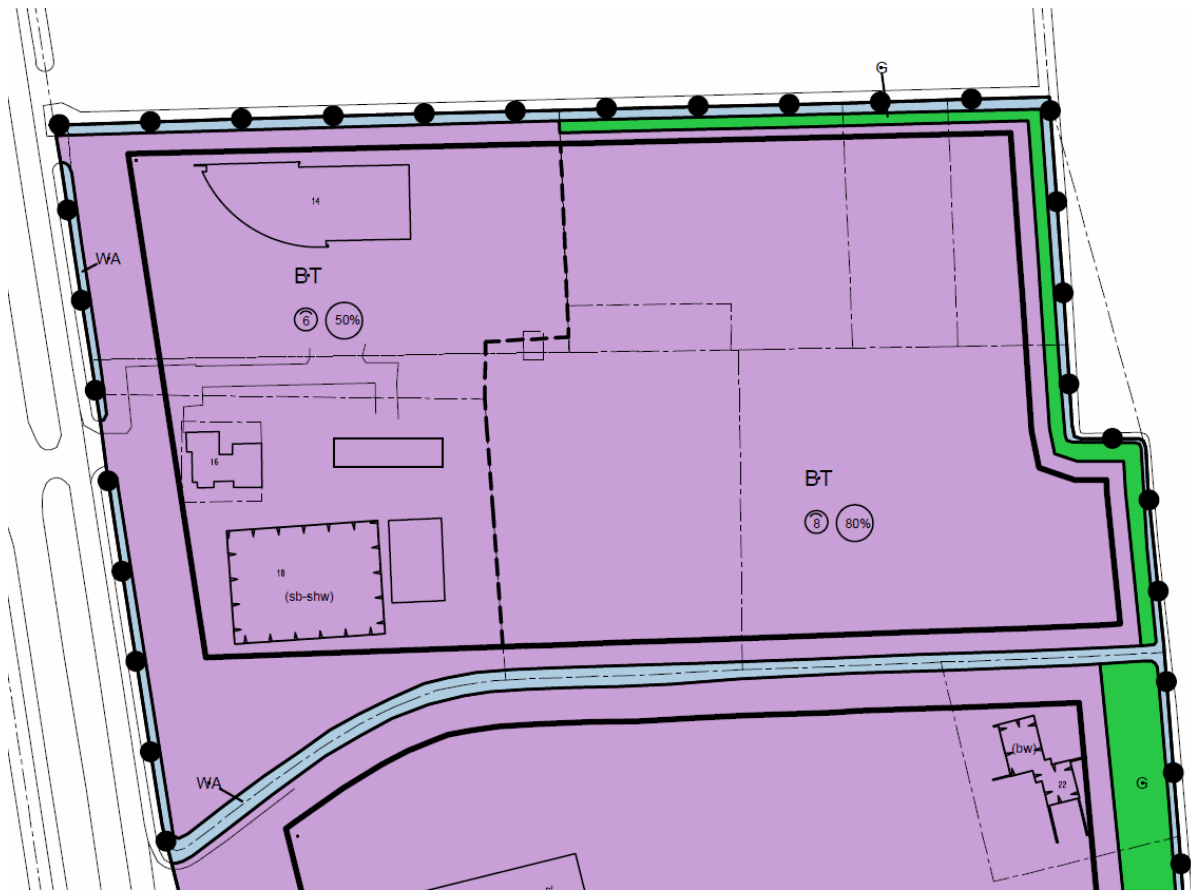
- Op de verbeelding zal ter plaatse van Kerkring 14, Molendijk 60 en Molendijk 97 een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen worden.



- Op de verbeelding zal ter plaatse van de Langeweg 42 en 50 – en bijbehorende bestrating - een aanduiding 'karakteristiek' opgenomen worden. De aanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van Langeweg 44 zal worden verwijderd.



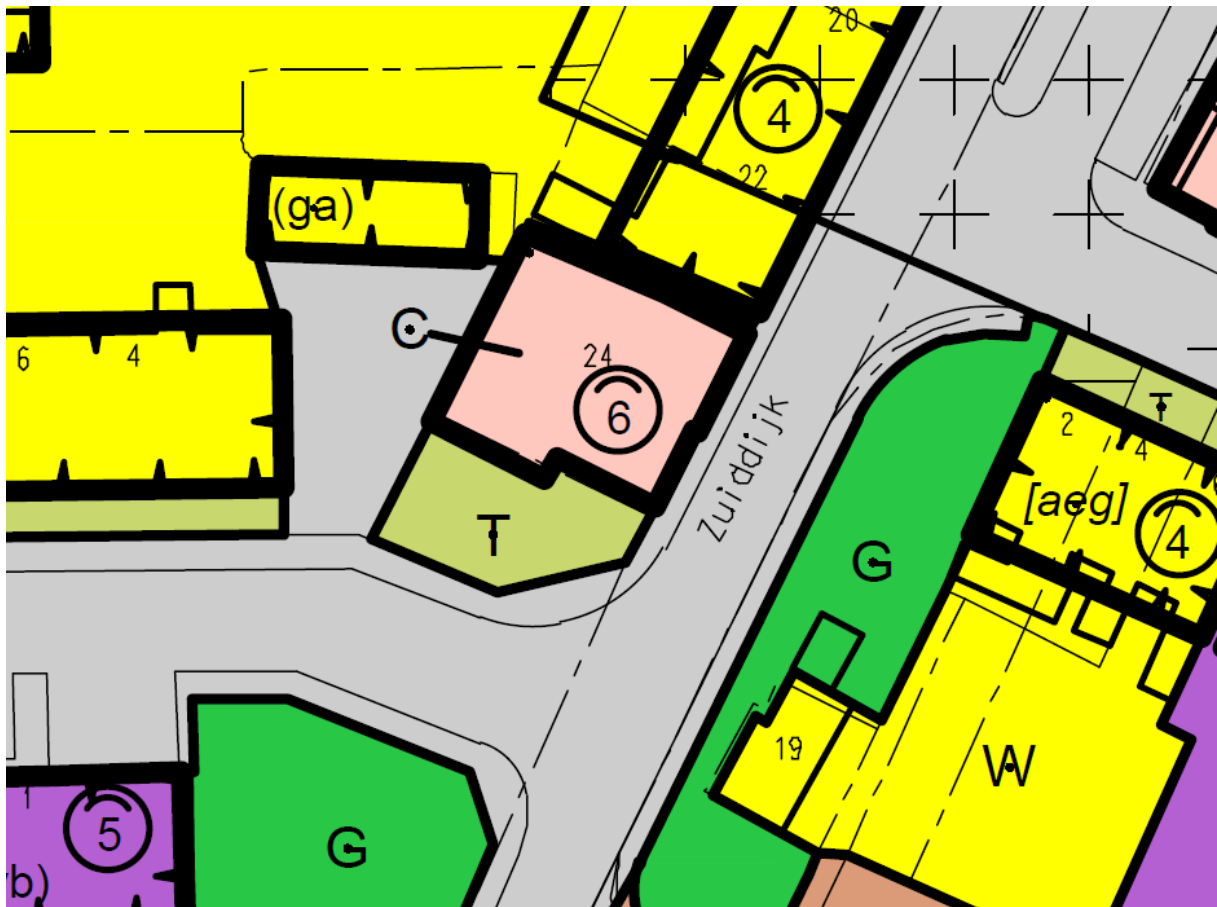
- Op de verbeelding zal ter plaatse van Langeweg 18 één bouwvlak worden opgenomen.



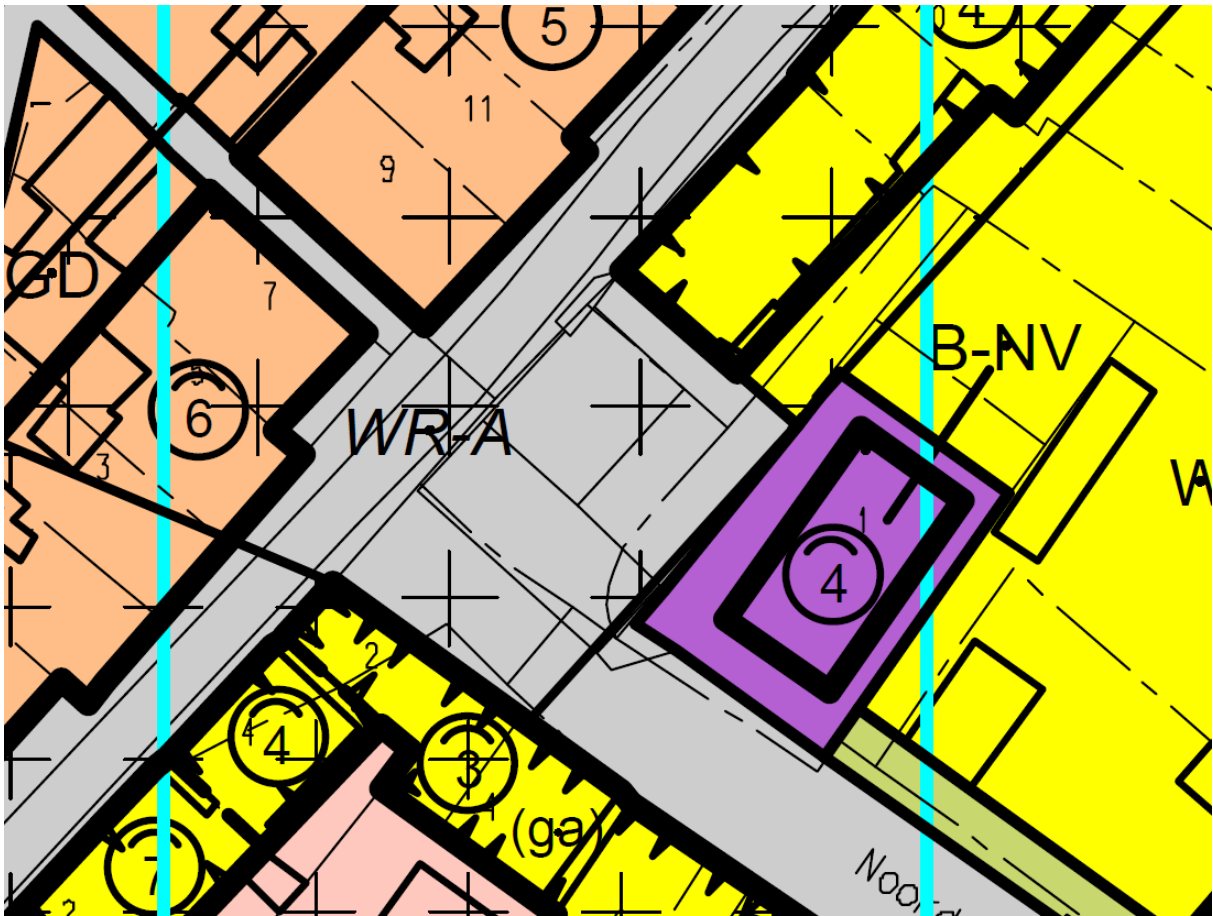
- Aan de noordzijde van het plangebied wordt de plangrens aangepast en een verkeersbestemming opgenomen ten behoeve van de reconstructie N215 conform de plannen van de provincie Zuid-Holland.



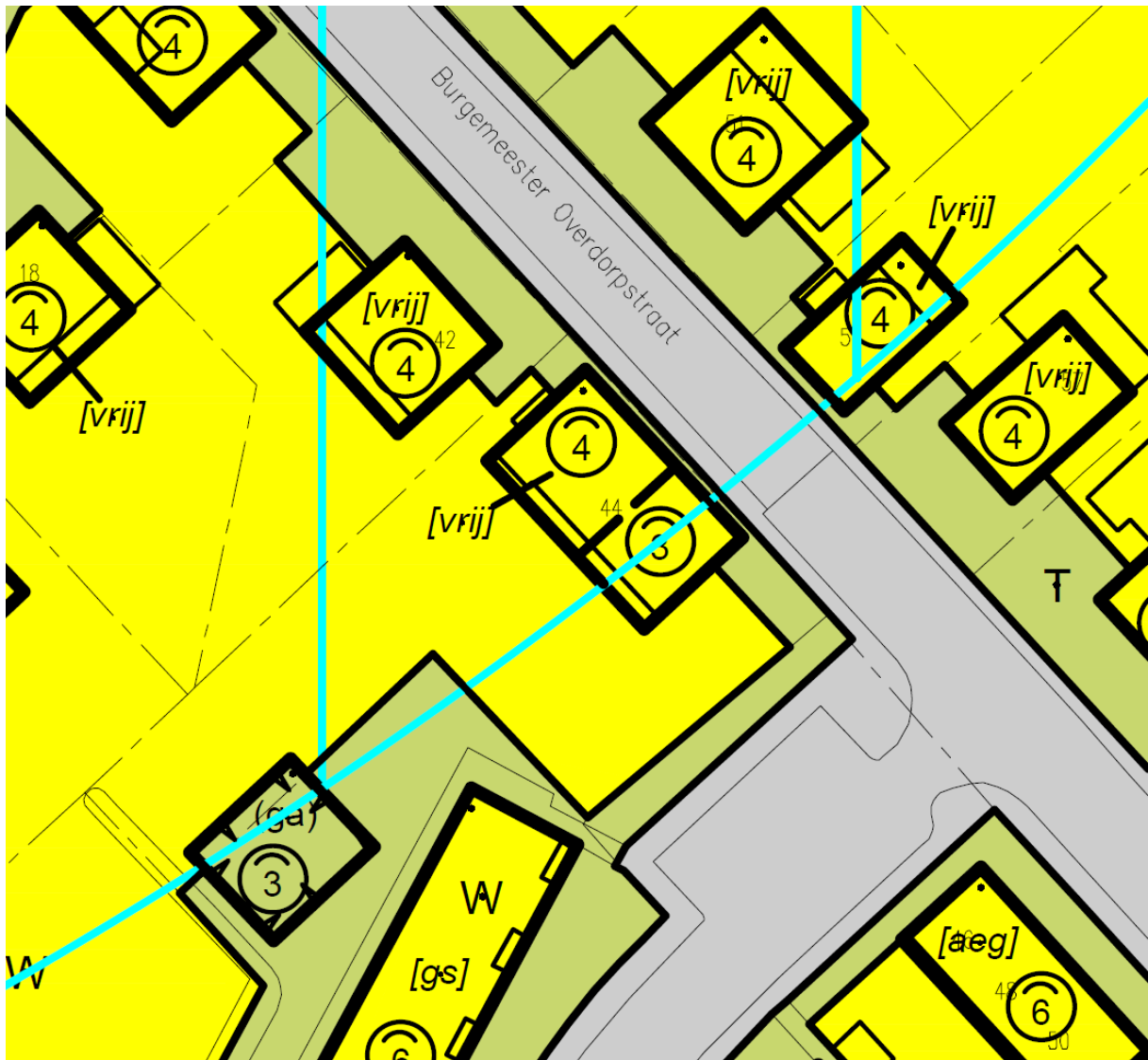
- Op het perceel Zuiddijk 24 wordt de bestemming 'Centrum' opgenomen.



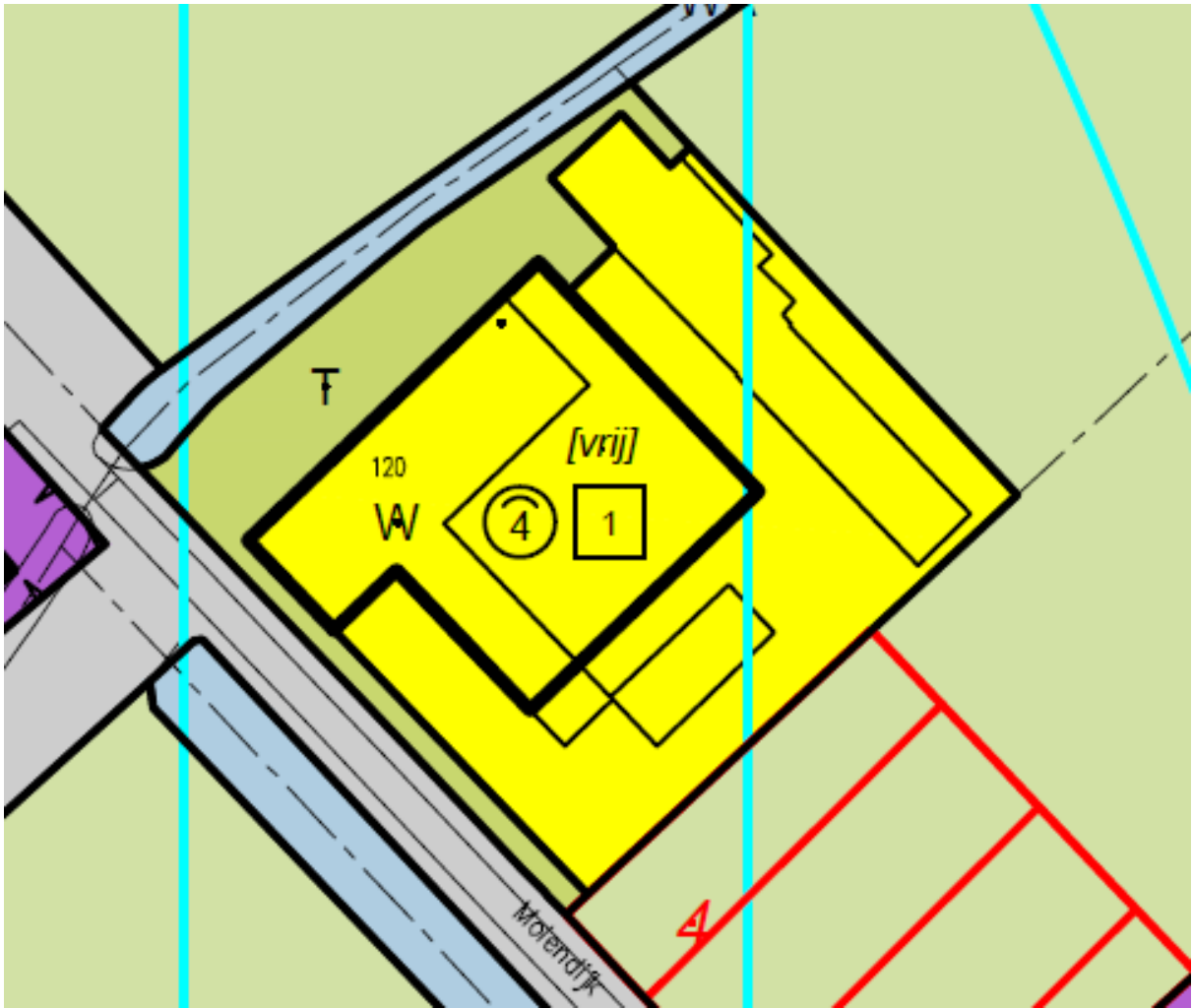
- Ten westen van de Noordelijke Achterweg 1 wordt de groenbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ten behoeve van parkeerplaatsen voor nabijgelegen woningen.

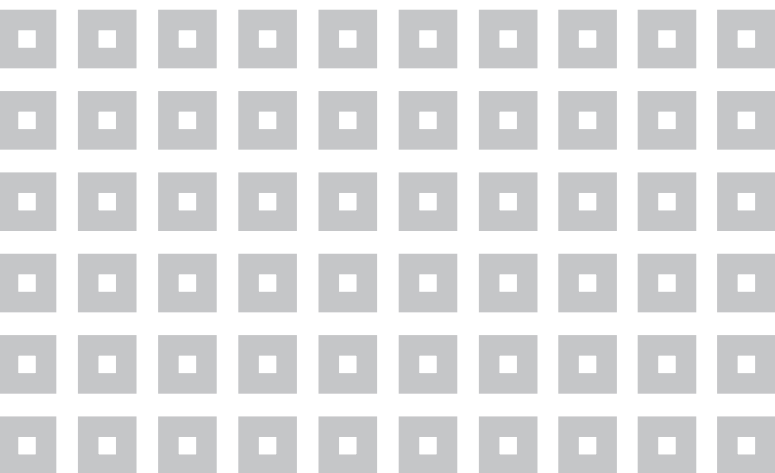


- Aan de Burgemeester Overdorpstraat 44 is een woning gelegen met daaraan vast een garage. De aanduiding 'garage' is verwijderd. De scheiding in goothoogtes is wel gehandhaafd.



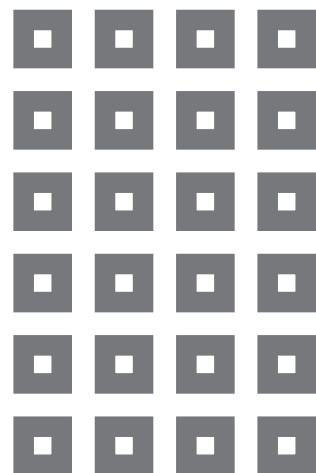
- Voor Molendijk 120 is een overeenkomst afgesloten. Het ter plaatse opgenomen bouwvlak wordt vergroot, met daarbij de aanduiding dat er maar één woning mag gebouwd worden.





KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69