



Registratienummer: Z -20-126221/135370

Nota van zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "Dorpsweg 4 Ouddorp" heeft van 13 januari 2021 tot en met 23 februari 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Andere overheden zijn daarnaast in de gelegenheid gesteld een overleg reactie in te dienen, gedurende de termijn zijn 2 zienswijzen en 1 inspraak reactie ontvangen.

Hieronder worden deze zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bij de beantwoording niet de volledige inhoud is betrokken. Bij de beantwoording is de volledige inhoud in acht genomen.

Zienswijzen

Indiener	Datum	Registratie
No. 1 Reclamant 1	30 januari 2021	202988
No. 2 Reclamant 2	17 februari 2021	203855
No. 3 Provincie Zuid-Holland	24 februari 2021	204162

Zienswijze 1 nummer 202988

Deze zienswijze is door reclamant 1 ingediend. De zienswijze is ontvangen op 30 januari 2021.

In de zienswijzen worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn twee afbeeldingen opgenomen die de toekomstige situatie weergeven. Reclamanten maken bezwaar tegen het voorstel waarbij de parkeerplaatsen aan de zijde van de woning van reclamant (Dorpsweg 2) zijn gesitueerd.
Reclamanten pleiten voor een andere indeling waarbij de parkeerplaatsen aan de zijde van het appartementengebouw zijn gesitueerd en de rijbaan aan de zijde van de woning van reclamant. Reclamant vrezen overlast door dichtslaan portieren en inschijnende lampen van auto's in hun woning. Door de situering die zij voorstellen, kan naar mening van reclamanten een groot deel van de overlast worden voorkomen.
2. Reclamanten kunnen dit niet geheel duidelijk uit de tekening opmaken, maar zij vinden het niet wenselijk dat er een doorsteek/wandelpad komt aan de westzijde van het perceel van reclamanten, van de Dorpsweg naar het projectgebied.
Reclamanten stellen voor om te volstaan met een doodlopende inrit naar de nieuwe parkeerplaatsen, vanaf de huidige insteek naar het parkeerterrein Dorpstienen. Reclamanten vinden het meer als voldoende dat zij al aan drie zijden met hun perceel aansluiten op een verkeersbestemming.
3. Reclamanten vinden het niet wenselijk dat er achter hun woning een haag wordt aangebracht. Deze neemt namelijk het zicht weg. Reclamanten stellen voor geen haag of één met een hoogte van maximaal 80 cm.
4. Reclamanten maken, hoewel dit mogelijk niets met het bestemmingsplan te maken heeft, melding dat de omliggende woningen niet zijn onderheid. Het is om die reden niet wenselijk dat wordt geheid maar gebruik wordt gemaakt van boorpalen.

5. Reclamanten vragen rekening te houden met de afwatering van het terrein. In de huidige situatie vindt afwatering plaats naar het perceel van reclamanten en ervaren met regelmaat daardoor wateroverlast. Reclamanten zien de herinrichting en -gebruik van de gronden, dan ook als een kans om de wateroverlast op te lossen. Reclamanten vragen ook aandacht voor de capaciteit van de riolering.
6. Reclamanten hebben geen bezwaar tegen de realisatie van een woongebouw voor senioren. Reclamanten vragen met klem dat deze ook de doelgroep wordt en blijft, om overlast te voorkomen.
7. Reclamanten vragen, om overlast en schade door trillingen aan hun pand te voorkomen, geen drempel aan te brengen, bij de toegang van het plangebied.
8. Reclamanten vragen goed te regelen dat de parkeerplaatsen alleen gebruikt kunnen worden door bewoners van het appartementengebouw. Openbaar gebruik zal leiden tot meer overlast.

In algemene zijn reclamanten niet tegen de komst van een appartementengebouw. Reclamanten vragen wel vriendelijk doch dringend rekening te houden met de door hen naar voren gebrachte punten in deze zienswijze.

Beantwoording zienswijze 1:

1. Een andere inrichting van de parkeerplaatsen is onderzocht. De conclusie hiervan is, dat de inrichting van de parkeerplaatsen zoals nu wordt voorgesteld de meest praktische is. Een andere opstelling is nadelig voor de bereikbaarheid van de woningen.

Om de genoemde overlast van dichtslaande portieren en inschijnende lampen zoveel mogelijk te beperken, wordt door Oost-West Wonen op eigen grond een blad houdende haag geplaatst. Deze haag zal in opdracht van Oost-West Wonen worden onderhouden en zal niet hoger worden dan 1,2 m, of zoveel lager wanneer dat met de bewoners overeen wordt gekomen. Gedurende de tijd dat de haag deze hoogte nog niet heeft bereikt, zal worden gezocht naar een tijdelijke oplossing.

2. Het plan blijft ongewijzigd, wat betreft in- en uitrit en doorsteken. De in- en uitrit voor het parkeerterrein, komt aan de Dorpstienden. Bij de Dorpsweg komt een uitgang uitsluitend voor fietsers en voetgangers. Er zal worden onderzocht of het juridisch mogelijk is om bij de uitritten een aanduiding kan worden aangebracht, waarop kenbaar wordt gemaakt dat het perceel alleen toegankelijk is voor bewoners en bezoekers van het perceel.
3. Wat betreft de haag wordt verwezen naar punt 1. Wat betreft de hoogte kunnen nadere afspraken worden gemaakt.
4. Wat betreft de wijze van funderen, wordt rekening gehouden met de omgeving. Het is OostWest Wonen bekend dat heien nadelige gevolgen kan hebben voor omliggende bebouwing.
5. Ten behoeve van de afwatering van het perceel, zal een rioleringssysteem worden aangelegd, wat voldoet aan de NEN-normen.
6. Dat de appartementen, waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, ook in de toekomst alleen bewoond mogen blijven door senioren, is niet te verankeren in een bestemmingsplanprocedure.

7. Bij de toegang naar het plangebied wordt geen drempel aangebracht. Wel zal er enig verschil zijn van het straatniveau van de openbare weg en die van het parkeerterrein, om duidelijk te maken dat sprake is van een uitrit.
8. Zoals ook onder punt 3 is aangegeven zal worden onderzocht of het mogelijk is om bij de uitritten kenmerken aan te brengen, waarop zichtbaar is, dat toegang alleen bedoeld is voor bewoners en bezoekers.

Zienswijze 2 nummer 203855

Deze zienswijze is door reclamant 2 ingediend. De zienswijze is ontvangen op 17 februari 2021. In de zienswijzen worden de volgende punten naar voren gebracht:

1. Reclamant is eigenaar van appartement Dorpstienden 36 Ouddorp. Vanuit dit appartement hebben bewoners een vrij uitzicht. Reclamant is van mening dat het toekomstige woongebouw op het perceel Dorpsweg 4 raakt hierin ernstige nadelig zal zijn. Het beoogde appartementengebouw loopt naar mening van reclamant, uit de pas met omliggende bebouwing. Verder zal het uitzicht van het appartement van indiener, te niet worden gedaan.
2. Reclamant heeft geen bezwaar tegen de functiewijziging van perceel Dorpsweg 4 Ouddorp, van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Om reden dat een bedrijfsbestemming in een overwegend woongebied nabij een centrum niet passend is. Reclamant heeft wel bezwaren tegen de geplande bouwmassa en -hoogte, zogenaamde schaal en korrelgrootte. Naar mening van reclamant, is om die reden geen sprake van een goede ruimte ordening. Reclamant zal zijn bezwaren verder toelichten.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is een goothoogte opgenomen van ten hoogste 9,5 m en een bouwhoogte van maximaal 11,5 m.
Reclamant merkt op dat in paragraaf 2.4, een stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt.
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de ontwikkelvisie Dorpstienden en de 'Visie en kavelpaspoort Nelisse locatie Ouddorp'. Beide documenten waren niet beschikbaar op ruimtelijkeplannen.nl. Hierdoor was toetsing niet mogelijk.
4. Indiener kan de redenering niet volgen, dat het ontwikkelingskader voor de nieuwbouw is gebaseerd op een eenvoudig (achtererf)gebouw met een lage vormfactor, zoals kenmerkend is voor tweedelijsbebouwing. Naar mening van indiener is hier sprake van bestaande dorpsbebouwing dat qua schaal en maatvoering overwegend laag is. De bebouwing zou hierop dan ook moeten worden afgestemd.
Er is geen sprake van tweedelijsbebouwing aan het lint. De bebouwing aan de Dorpsweg 2 is georiënteerd op de Dorpsweg, terwijl de bebouwing aan de Dorpsweg 4 wordt gericht op de Dorpstienden. De inpassing wordt dan ook om oneigenlijke gronden stedenbouwkundig onderbouwd zonder gedegen onderzoek naar een meer organische inpassing in dit kenmerkende dorpsgebied met late bebouwing.
Indiener wijst in dit verband erop dat de bebouwing aan Dorpsweg 2 een goothoogte heeft van maximaal 5 m. Dit is substantieel lager dan de voorgestelde hoogtematen van de nieuw te bouwen appartementen.
5. Goog- en bouwhoogte
De huidige bedrijfsbebouwing van de Dorpsweg 4 heeft een maximale goothoogte van 4 m. Dit sluit aan bij de bebouwing in de omgeving, met eveneens goothoogten van 4 m en 5 m. Een maximale bouwhoogte wordt in het geldende bestemmingsplan niet gegeven.

Indiener is van mening de voorgestane goothoogte van 9,5 m afwijkt van omliggende bebouwing, zodanig dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een goothoogte van 5 m is meer acceptabel. Een bouwhoogte van 8 m is hier ook meer passend. De bebouwing sluit meer aan bij de bouwstijl van de omliggende lage dorpsbebouwing.

Indiener wijst er daarnaast nog op, dat met toepassing van artikel 9.1 onder a de hoogtematen met nog eens 10% kunnen worden verhoogd. Deze bepaling wenst indiener zodanig te hebben aangepast, dat deze niet meer van toepassing is.

6. Parkeren

Indiener verwijst ernaar, dat voor parkeren alleen aandacht is besteed in de toelichting. Het parkeren is niet geborgd in de regels. Het plan is hiermee onvolledig. Het parkeren kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Naar mening van indiener kan het bestemmingsplan dan ook in deze vorm niet worden vastgesteld.

In de plantoelichting wordt een norm genomen van 1,2 parkeerplaats per woning. Indiener maakt hieruit op dat de woningen zijn bedoeld voor senioren. Ook hiertegen maakt indiener bezwaar, om reden dat niet is geborgd, dat de woningen daadwerkelijk voor deze doelgroep is bedoeld. De woningen kunnen ook voor een andere doelgroep worden. In dat geval is naar mening van indiener eerder een maximale dan een minimale norm gerechtvaardigd.

Indiener is van mening dat niet kan worden voldaan aan de parkeereis. Op eigen terrein zijn 11 parkeerplaatsen mogelijk, terwijl er normatief 28,8 pp gemiddeld en 35,2 maximaal aanwezig moeten zijn.

Indiener vindt het onbegrijpelijk dat de gemeente 11 parkeerplaatsen voldoende vindt, temeer omdat dit in het geheel niet is onderbouwd met een eigen parkeeronderzoek. In de toelichting wordt gesteld dat 9 parkeerplaatsen elders worden gecompenseerd, zonder dat wordt aangegeven op welke wijze dit zal plaatsvinden.

7. Ladderonderzoek en woningbouwprogramma

Naar mening van indiener ontbreekt in de toelichting een toetsing aan de Ladder van duurzame verstedelijking en woonvisie, dan wel gemeentelijk woningbouwprogramma. De behoefte naar deze woningen is niet voldoende aangetoond

8. Woningtypologie

Indiener vraagt zich voorts af waarom niet is gekozen voor grondgebonden woningen voor de doelgroepen starters en doorstromers, waaraan toch grote behoefte is. Ook kunnen dan woningen worden gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 m en 8 m, wat ook meer passend is in de omgeving.

9. Overige onderwerpen

Bezonningsstudie

Indiener is van mening de nieuwbouw zoals voorgestaan consequenties heeft voor de bezonning van naast gelegen panden. Naast wegnemen van het vrije uitzicht, zal ook overlast worden ervaren van schaduwwerking.

Het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie-onderzoek van juni 2020 is verouderd. Op 15 oktober 2020 is de AERIUS-calculator geactualiseerd. De berekeningen moeten zijn uitgevoerd in de meest recente versie van AERIUS-calculator.

Indiener wijst erop dat in het kader van klimaatadaptie steeds meer aandacht wordt gevraagd voor wateroverlast. Grondgebonden woningen met tuinen zijn vanuit klimaatadaptie meer passend.

Als gevolg van de voorgestelde hoge bebouwing zal het vrije uitzicht grotendeels worden weggenomen. Dit is nadelig voor het woonplezier van de bewoners van de woning Dorpstienden 36. Indiener ook eigenaar/verhuurder van de woning vreest waardevermindering van de woning en zal een verzoek om planschade indienen wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld.

Beantwoording zienswijze 2:

1. Indiener heeft een appartement gelegen op de 2^e verdieping van een woongebouw. Het appartement is voorzien van een loggia voor daglicht en buitenverblijf. De afstand tussen het appartement van indiener en de het beoogde appartementengebouw bedraagt ongeveer 30 m. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2013" zijn toegestaan bouwwerken met een goothoogte van maximaal 4 m. Voor bouwhoogte is geen kader opgenomen. Voor het beoogde appartementengebouw geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk van 9,5 en 11,5 m. Dat het appartementengebouw in de zichtlijn komt van het appartement van indiener is duidelijk. In hoeverre het vrije uitzicht daarmee wordt gefrustreerd is niet onderzocht.
2. Het ontwikkelkader en kavelpaspoort, zijn als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan "Dorpsweg 4 Ouddorp" gevoegd. Bij digitaal raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl werd een foutmelding gegeven. Het ontwikkelkader en kavelpaspoort wordt overigens inhoudelijk wel behandeld in paragraaf 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Deze toelichting was wel raadpleegbaar, hierdoor kon wel van de inhoud van het kavelpaspoort kennis worden genomen. Reclamant vindt de voorgestelde bouwmassa op het perceel Dorpsweg 4 Ouddorp te groot en te hoog. Uit stedenbouwkundig oogpunt wordt de bouwmassa door de gemeente als aanvaardbaar beoordeeld.
3. Het perceel Dorpsweg 4 is gelegen rondom het plein Dorpstienden. Gebouwen rondom Dorpstienden zijn divers wat betreft korrelgrootten. In het ontwikkelkader wordt voorgesteld om dorpstienden meer het karakter te geven van een landschappelijke binnenerf. Als visie op de ontwikkeling van de Dorpstienden wordt het bestaande terrein beschouwd als een rudiment van de oorspronkelijke tienden, die wordt omzoomd door een lossere verkaveling van wat grotere en kleinere "schuur" gebouwen als identiteit van het binnenerfgebied en zich daarmee onderscheidt van lintverkaveling.
4. De gemeente is van mening dat een bouwmassa met de genoemde kaders goothoogte 9,5 en bouwhoogte 11 m, passend is binnen een dorpscentrum. Het ontwikkelingskader en de uitleg hoe dit tot stand is gekomen, geeft aan dat wel degelijk is onderzocht, hoe dit tot stand is gekomen. De voorzijde van het woongebouw is aan de zijde van de Dorpsweg. Hierdoor is wel degelijk sprake van een tweede lijn bebouwing. De bebouwing langs Dorpsweg en Dorpstienden is niet geschakeld of aaneen gebouwd, waardoor sprake is van een lintbebouwing.
5. Rondom Dorpstienden zijn diverse gebouwen met diverse korrelgrootten. Ingeval van vervangende nieuwbouw zijn om economische redenen meerdere woning nodig om een ontwikkeling exploitabel te maken. Reclamant vraagt om de afwijkmogelijkheid die binnen de planregels is opgenomen voor het vergroten van de maten met 10% te schrappen. Om reden dat meer bouwmassa niet nodig is, althans wat betreft hoogtematen, zal deze regel worden geschrapt.

6. In de toelichting van het bestemmingsplan, artikel 4 onder 4.2 wordt aan de hand van de CROW-normen de parkeerbehoefte onderbouwd. Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen wordt door de gemeente de CROW genomen als uitgangspunt. Het opnemen van een norm in een bestemmingsplan, geeft een mogelijkheid om daaraan rechten te ontfemen voor andere nieuwbouw in de omgeving.

In de toelichting is omschreven hoe de gemeente het parkeren heeft opgelost. De gemeente ziet hiertoe mogelijkheden binnen de bestaande en nog nieuw aan te leggen openbare parkeerruimte. In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is de wijze van parkeren vastgelegd en verrekend.

7. Het bouwplan voorziet in een woningbouw ten behoeve van de sociale sector. Dit houdt in dat de Ladder voor duurzame verstedelijking en woonvisie van de gemeente niet van toepassing zijn.
8. Binnen de dorpskern Oudorp en gemeente Goeree-Overflakkee in het algemeen, is ook grote behoefte aan seniorenwoningen in de sociale huursector. Door te bouwen voor deze doelgroep, is ook sprake van doorstroming.
9. Tussen het appartement van reclamant en het plangebied is een afstand van 30 m. Dat reclamant schaduw ervaart vanaf het plangebied, wordt niet aannemelijk geacht.

Het invullen van de meest recente AERIUS-calculator zal geen ander resultaat geven voor de natuur.

In de huidige situatie is het gehele perceel Dorpsweg 4 voorzien van bebouwing en verharding. Ten opzichte van deze situatie vindt er geen verslechtering plaats. Om het gebouw wordt een kleine tuin aangebracht.

Na vaststellen van het bestemmingsplan kan door Reclamant een verzoek om planschade worden ingediend.

Zienswijze 3 nummer 204162

Deze zienswijze is ingediend door Provinciale Staten van Zuid-Holland. In de zienswijze worden het volgende naar voren gebracht.

De zienswijze heeft betrekking op de molenbiotoop van de molens 'De Hoop' en 'De Zwaan'. De molens zijn opgenomen in de provinciale verordening op kaart 15 (cultureel erfgoed). Het perceel Dorpsweg 4 Ouddorp is gelegen binnen de biotopen van deze molens. De bepalingen van artikel 6.25 van de verordening zijn hierop van toepassing.

Artikel 8.1.1 lid 2 sub c is niet overeenstemming met de verordening. Het bestemmingsplan biedt in dit artikel ruimte om bij omgevingsvergunning af te wijken van dit lid onder a en b.

De verordening biedt geen ruimte aan B&W of gemeenteraad een eigen afweging te maken om af te wijken van de regels ten aanzien van de molenbiotoop. Deze mogelijkheid dient dan ook geheel uit het bestemmingsplan te worden verwijderd.

Beantwoording zienswijze 3:

De afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 8.1 onder 8.1.1 lid 2 sub c, zal uit de planregels worden verwijderd.

Staat van wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan "Dorpsweg 4 Ouddorp met identificatienummer NL. IMRO. 1924.ODPDorpsweg4-BP20 wordt als volgt gewijzigd:

Regels

Artikel 8.1 Molenbiotoop

Uit de planregels van artikel 8.1.1, wordt onder lid 2 sub c verwijderd. De regels worden dan als volgt:

8.1 Molenbiotoop

8.1.1 Aanduiding regels voor het bouwen en beplanting

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

Artikel 9.1 Bevoegdheid tot het afwijken

Uit de planregels zal sub a worden verwijderd. De regels worden dan als volgt:

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid tot het afwijken

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

- a. afwijkingen van bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 20%;

- b. het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- c. beneden peil gelegen kelders met dien verstande dat de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak ten hoogste 2 m bedraagt;
- d. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

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