

ARCHIEF



GEMEENTE GOEDEREDE

Jaar: 2012
Nummer: 8
12.0018186
MH

Onderwerp:
Bestemmingsplan Dorpstienden, 1e fase,
Ouddorp.

De raad van de gemeente Goedereede;

gelezen het voorstel van het Presidium d.d. 12 november 2012;

overwegende, dat de ontwikkeling past in de Visie Zuidelijke Schil, de ingediende zienswijzen ongegrond kunnen worden verklaard en de plankosten anderszins zijn verzekerd;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 resp. 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) resp. Crisis- en herstelwet (CHW);

besluit:

- in te stemmen met het zienswijzenverslag en de conclusies hiervan over te nemen;
- het bestemmingsplan Dorpstienden, 1^e fase, Ouddorp (NL.IMRO.0511.GDROdrpDrpstien1-BP30) gewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen;
- de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goedereede, gehouden op 22 november 2012.

De griffier,


D.A. Koppenol

De plv. voorzitter,


H. van der Meer

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota zienswijzen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Dorpstienden, 1^e fase. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juli 2012 tot en met 19 augustus 2012 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Goedereede. Tevens was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten dat de coördinatieregeling zoals bedoeld in artikel 3.30 van Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is voor deze ontwikkeling. De procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn daarmee op elkaar afgestemd. Het besluit is op 15 juli 2011 gepubliceerd.

Gedurende de periode van 6 weken zijn zienswijzen ingediend door:

1. Indieners 1 - 12.0015277;
2. Indiener 2 - 12.0015831;
3. Indieners 3 - 12.0015879;
4. Indiener 4 - 12.0015876;
5. Indieners 5 - 12.0015875;
6. Loyens & Loeff N.V., advocaten, belastingadviseurs en notarissen, namens Kabegro B.V., gevestigd in Oostvoorne.

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen. De zienswijzen kunnen daarom in behandeling worden genomen.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan elektronisch beschikbaar zal worden gesteld, is het op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Hieraan wordt voldaan door de namen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend niet te noemen.

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. Telkens is na de samenvatting van de zienswijze in cursief de beoordeling weergegeven.

2. Behandeling van de zienswijzen

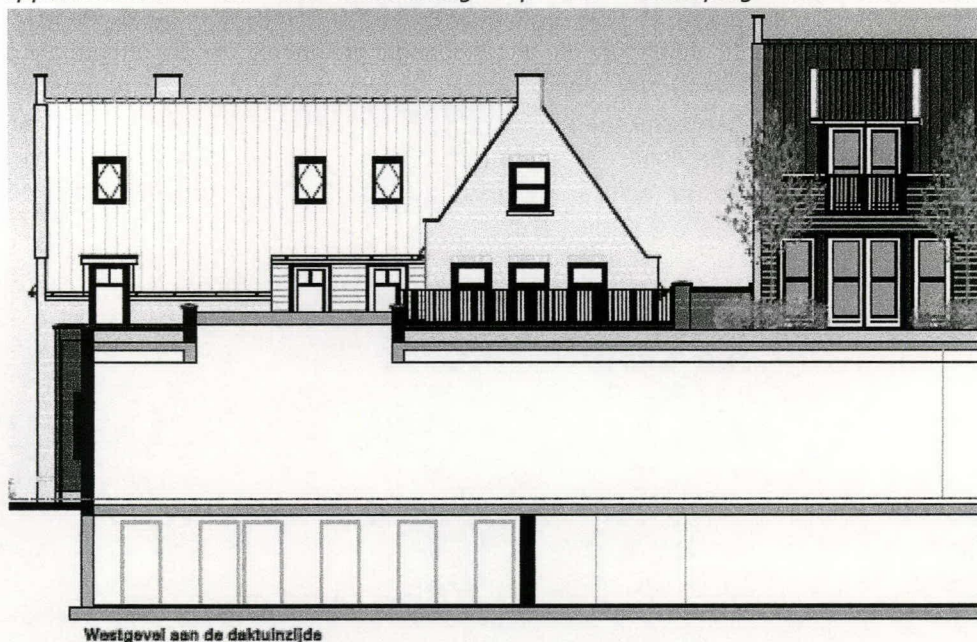
1. Indieners 1 - 12.0015277

- a. De nieuwbouw ligt aan de oostzijde van de Dorpstienden, nabij het woonblok van indieners. De voordelen van een woning op dit adres en de eenduidigheid van bebouwing worden door de plannen volledig ongedaan gemaakt. Het vrije uitzicht vanuit de bestaande bebouwing komt te vervallen. Het wooncomfort en de leef- en woonkwaliteit worden hierdoor onevenredig aangetast. Ook de privacy wordt aangetast, onder andere door inkijk. Niet te vergeten is het wegvallen van zonlicht.

Beoordeling

De beoogde bebouwing wordt weliswaar op relatief korte afstand van het appartement van indieners gesitueerd, maar in de vormgeving is nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige bebouwing. Het gebouw met de bestaande appartementen bestaat uit een beganegrondvloer met commerciële voorzieningen en appartementen op de verdieping. Hierdoor zijn er aan de zijde van de Dorpstienden - de achterzijde van het gebouw - op de begane grond geen ramen en heeft dit deel van de gevel een gesloten karakter. Het gebouw grenst hier ook aan een klein stuk onbebouwd terrein, dat vooral een parkeerfunctie lijkt te hebben. Op de eerste verdieping liggen de woonvertrekken van de appartementen. Hier zijn

aan de zijde van de Dorpstienden wel ramen aanwezig, evenals een balkon. Het rijtje starterswoningen aan de oostzijde van het complex eindigt hier ter hoogte van de bestaande appartementen. Voor de maisonnettes aan de westzijde van het complex wordt hier een daktuin gerealiseerd, zodat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bestaande appartementen en de bebouwing op de verdieping van het nieuwe complex.



In de huidige situatie is er vanuit de appartementen zicht op het parkeerterrein op de Dorpstienden. Het recht op vrij uitzicht is in het algemeen geen blijvend recht.

Enig zicht vanaf het te realiseren complex op de bestaande appartementen is niet te vermijden. Dit is ook wel enigszins inherent aan een locatie in een centrumgebied, waar sprake is van een hogere bebouwingsdichtheid in vergelijking met de woonbuurten in de dorpsuitbreidingen. Ook in de huidige situatie grenst het appartement van indieners aan een vrij intensief gebruikt openbaar gebied en zal de privacy niet altijd optimaal zijn.

Om inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde bebouwing op de bezonning van de aangrenzende bebouwing zijn bezonningsdiagrammen opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage 6 bij de toelichting. Hieruit blijkt dat op sommige tijdstippen sprake is van een geringere zonlichttoetreding dan in de huidige situatie het geval is. Het effect is afhankelijk van de tijd van het jaar en het tijdstip van de dag. Deze vermindering van zonlicht is niet zodanig dat hierdoor onaanvaardbare situaties ontstaan.

Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan het realiseren van een duidelijke gevelwand langs de Dorpstienden in plaats van het zicht op de achtererven met schuurtjes, schuttingen en lapjes gras. Na afweging van de belangen prevaleert het belang van de kwaliteitsverbetering van de Dorpstienden – mede gelet op het voorgaande – boven het belang van indieners.

- b. Indieners gaan uit van vooropnames voor de verzekering binnen het complete complex aan de Molenblok/Dorpstienden. Zij gaan er vanuit dat de kosten hiervoor voor rekening van de gemeente of de projectontwikkelaar komen.

Beoordeling

Het uitvoeren van vooropnames van bouwwerken in de nabijheid van bouwprojecten is geen zaak die direct het bestemmingsplan raakt. Het is wel gebruikelijk dat hierover afspraken worden gemaakt met het bedrijf dat het plan daadwerkelijk gaat uitvoeren, zodat discussie over oorzaken van eventuele gebreken wordt voorkomen.

- c. Indieners stellen de gemeente aansprakelijk voor de planschade. Toekomstige schade mag hierbij niet worden vergeten. Zij geven voorts aan met de ontwikkelaar een mondelinge overeenkomst te hebben bereikt over een planschadebedrag van € 25.000, -. Zodra dit bedrag is bijgeschreven zal het bezwaar worden ingetrokken, met uitzondering van het onderdeel dat

betrekking heeft op de vooropnames.

Beoordeling

Indien indieners van mening zijn dat zij schade lijden als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan die redelijkerwijs niet voor hun rekening dient te komen en die ook niet op een andere wijze wordt gecompenseerd, dan kunnen zij na het van kracht worden van het bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade. De procedure hiervoor is neergelegd in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Goedereede. Het gemeentebestuur kan geen oordeel vellen over mogelijke mondelinge afspraken tussen indiener en ontwikkelaar over schadevergoeding.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Indiener 2 - 12.0015831

- a. Bezwaar bestaat tegen de beoogde parkeeroplossing. De parkeerplaatsen aan de noordzijde van de woning van indiener komen op te korte afstand van de woning. Hierdoor ontstaat overlast door koplampen en uitlaatgassen en kan schade ontstaan. De keuze voor haaks parkeren langs de nieuwe toegangsweg is een ongelukkige keuze en zal verkeersopstoppen tot gevolg hebben. Een keuze voor langsparkeren zou beter zijn. Ook zal dan de geluidsoverlast voor indiener geringer zijn.

Beoordeling

Eventuele overlast kan voor een belangrijk deel worden voorkomen door het aanbrengen van een goede erfafscheiding tussen het openbare gebied met parkeerplaatsen aan de noordzijde en het perceel van indiener. Dit vormt een aspect dat bij de uitvoering van het plan de nodige aandacht vraagt. De bestemmingsplanregels staan het aanbrengen van een goede scheiding niet in de weg.

Het vervangen van haaks parkeren door langsparkeren gaat ten koste van het aantal parkeerplaatsen. Haaks parkeren kan wat meer tijd in beslag nemen omdat bij het weggrijpen het zicht op de weg wat minder is dan bij langsparkeren. Veelal wil men echter na het parkeren weer dezelfde route terug volgen als de route waarlangs men gekomen is. De langsparkerder moet dan keren of kiezen voor een andere route. Keren is uit het oogpunt van verkeersveiligheid minder wenselijk.

- b. Indiener begrijpt dat de ingang vanaf de Dirkdoensweg geheel of gedeeltelijk zal worden afgesloten. Dit zal tot gevolg hebben dat meer verkeer langs de woning van indiener komt. Van de toegang vanaf de Duinkerkerweg wordt nagenoeg geen gebruik gemaakt. De bebording wijst ook naar de toegang vanaf de Dirkdoensweg. Indieners pleiten voor het open houden van de laatstgenoemde toegang.

Beoordeling

Onder andere bij de aansluiting van de Dorpstienen op de Dirkdoensweg zijn bij het opstellen van het Verkeerscirculatieplan (VCP) voor Ouddorp knelpunten gesignaleerd in de verkeersafwikkeling. Als maatregelen ter verbetering van de situatie zijn in het VCP de aanleg van een nieuwe noordelijke en van een nieuwe zuidelijke ontsluiting aangegeven. De ontsluiting voor autoverkeer via de Dirkdoensweg zou hiermee kunnen vervallen of in belang kunnen inboeten. De zuidelijke ontsluiting is nog niet gerealiseerd. Er heeft daarom ook nog geen definitieve besluitvorming plaats gehad over de aansluiting van de Dorpstienen op de Dirkdoensweg.

- c. Aangedrongen wordt op het aanbrengen van adequate straatverlichting. Indiener vindt het voorts belangrijk dat geluidsbeperkende maatregelen worden genomen, zoals asfaltverharding en verkeersdrempels achterwege worden gelaten.

Beoordeling

Deze aspecten hebben alle betrekking op de inrichting van het gebied. Hoewel dit voor indiener

belangrijke aspecten zijn en het begrijpelijk is dat indiener deze dan ook aan de orde stelt, is de inrichting geen aspect dat in het bestemmingsplan aan de orde komt.

- d. Indiener zou graag de strook grond tussen het aan te leggen trottoir en zijn perceel willen aankopen, o.a. in verband met vernieuwing van de bestaande gevel en om, vooruitlopend op de tweede fase, een raam in de oostgevel te kunnen plaatsen. Indiener vreest een mogelijke geringere daglichttoetreding bij realisering van de tweede fase van de plannen voor de Dorpstienen.

Beoordeling

Dit onderdeel van de zienswijze is een punt van nadere uitwerking en besluitvorming.

- e. Indiener vindt de informatievoorziening over de plannen, zowel door de gemeente als de ontwikkelaar, ontoereikend.

Beoordeling

De gemeente verstrekt informatie over projecten via de gemeentelijke website, bekendmakingen worden ook gepubliceerd in het EilandenNieuws. Daarnaast heeft de ontwikkelaar een afzonderlijke website opgezet met informatie over het project. De voorbereiding van een kwaliteitsverbeteringsproject als de Dorpstienen vraagt de nodige tijd. Dat heeft ook tot gevolg dat er relatief lange periodes zijn, waarin weinig echt nieuws is te melden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Wel is er een aantal inrichtingsaspecten dat bij de feitelijke uitvoering van het plan de aandacht vraagt.

3. Indieners 3 - 12.0015879;

- a. De nieuwbouw is gesitueerd aan de oostzijde van de Dorpstienen en ligt nabij het woonblok van indieners. De voordelen van een woning op dit adres en de eenduidigheid van bebouwing worden door de plannen volledig ongedaan gemaakt. Het vrije uitzicht vanuit de bestaande bebouwing komt te vervallen. Het wooncomfort en de leef- en woonkwaliteit worden hierdoor onevenredig aangetast. Ook de privacy wordt aangetast, onder andere door inkijk. Niet te vergeten is het wegvallen van zonlicht.
- b. Indieners gaan uit van vooropnames voor de verzekering binnen het complete complex aan de Molenblok/Dorpstienen. Zij gaan er vanuit dat de kosten hiervoor voor rekening van de gemeente of de projectontwikkelaar komen.
- c. Indieners stellen de gemeente aansprakelijk voor de planschade. Toekomstige schade mag hierbij niet worden vergeten. Zij geven voorts aan met de ontwikkelaar een mondelinge overeenkomst te hebben bereikt over een planschadebedrag van € 60.000, -. Zodra dit bedrag is bijgeschreven zal het bezwaar worden ingetrokken, met uitzondering van het onderdeel dat betrekking heeft op de vooropnames.

Beoordeling

Deze zienswijze is vrijwel identiek aan de zienswijze van de onder 1 genoemde indieners. Voor de beoordeling wordt naar de laatstgenoemde zienswijze verwezen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

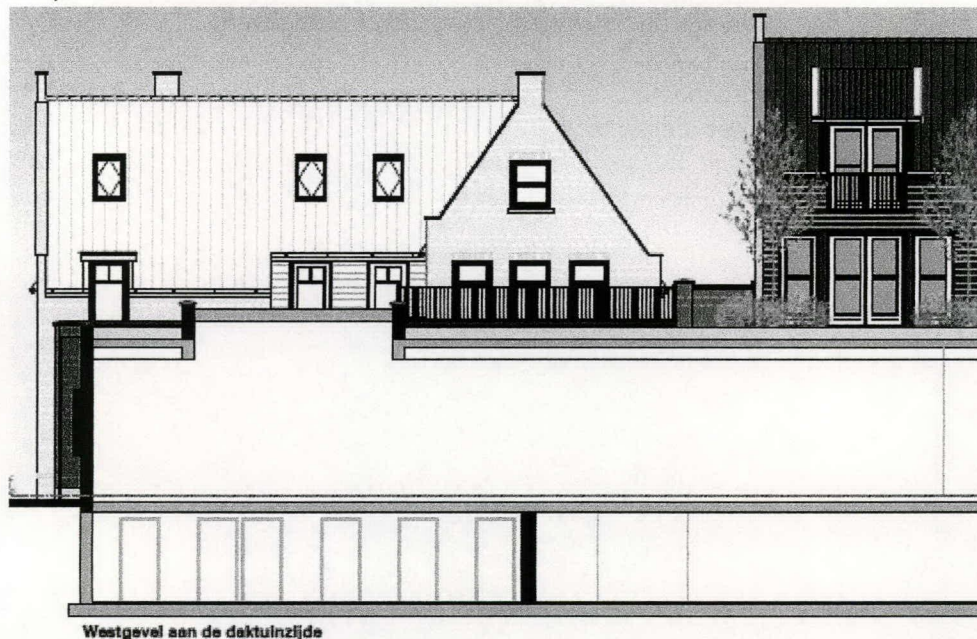
4. Indiener 4 - 12.0015876

- a. De nieuwbouw is direct naast het complex van indiener gesitueerd. De privacy, het uitzicht en de zoninval zullen door de nieuwbouw volledig worden aangetast. Hierdoor zal er sprake zijn van een aanzienlijke waardevermindering.

Beoordeling

De beoogde bebouwing wordt weliswaar op relatief korte afstand van het appartement van indieners gesitueerd, maar in de vormgeving is nadrukkelijk rekening gehouden met de

aanwezige bebouwing. Het gebouw waarvan de bestaande appartementen deel uitmaken bestaat uit een begane grondvloer met commerciële voorzieningen en appartementen op de verdieping. Hierdoor zijn er aan de zijde van de Dorpstienden – de achterzijde van het gebouw – op de begane grond geen ramen en heeft dit deel van de gevel een gesloten karakter. Het gebouw grenst hier ook aan een klein stuk onbebouwd terrein, dat vooral een parkeerfunctie lijkt te hebben. Op de eerste verdieping liggen de woonvertrekken van de appartementen. Hier zijn aan de zijde van de Dorpstienden wel ramen aanwezig, evenals een balkon. Het rijtje starterswoningen aan de oostzijde van het complex eindigt hier ter hoogte van de bestaande appartementen. Voor de maisonnettes aan de westzijde van het complex wordt hier een daktuin gerealiseerd, zodat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bestaande appartementen en de bebouwing op de verdieping van het nieuwe complex.



Vanuit de appartementen is er in de huidige situatie zicht op het parkeerterrein op de Dorpstienden. 'Vrij' uitzicht is echter geen blijvend recht.

Enig zicht vanaf het complex op de bestaande appartementen is niet te vermijden. Dit is ook wel enigszins inherent aan een locatie in een centrumgebied, waar sprake is van een hogere bebouwingsdichtheid in vergelijking met de woonbuurten in de dorpsuitbreidingen.

Om inzicht te krijgen in de effecten van de beoogde bebouwing op de bezonning van de aangrenzende bebouwing zijn bezonningsdiagrammen opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage 6 bij de toelichting. Hieruit blijkt dat op sommige tijdstippen sprake is van een geringere zonlichttoetreding dan in de huidige situatie het geval is. Deze vermindering van zonlicht is niet zodanig dat hierdoor onaanvaardbare situaties ontstaan. Het effect is afhankelijk van de tijd van het jaar en het tijdstip van de dag.

Het gemeentebestuur hecht veel waarde aan het realiseren van een duidelijke gevelwand langs de Dorpstienden in plaats van het zicht op de achtererven met schuurtjes, schuttingen en lapjes gras. Na afweging van de belangen prevaleert het belang van de kwaliteitsverbetering van de Dorpstienden – mede gelet op het voorgaande – boven het belang van indiener.

Indien indiener van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan die redelijkerwijs niet voor zijn rekening dient te komen en die ook niet op een andere wijze wordt gecompenseerd, dan kan hij na het van kracht worden van het bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders verzoeken om een tegemoetkoming in deze schade.

- b. Naast het complex van indiener is een gezamenlijke buitenplaats. Deze wordt onbruikbaar,

omdat er geen zonlicht en privacy meer zijn.

Beoordeling

Op de verdieping van het bestaande complex is een gezamenlijke binnenplaats die toegang biedt tot de woningen. Deze binnenplaats verandert niet van karakter door de beoogde nieuwbouw. Aan de zijde van de Dorpstiende is een klein deel van het perceel niet bebouwd. Vrijwel direct hieraan grenzend liggen enkele parkeerplaatsen voor campers of kleine vrachtauto's. Deze bieden in de huidige situatie weinig privacy. Het betreffende deel van het perceel is ook niet ingericht voor verblijf. Voor de veranderingen ten aanzien van bezonning wordt verwezen naar bijlage 6 bij de toelichting.

Na afweging van de belangen prevaleert het belang van de kwaliteitsverbetering van de Dorpstienden – mede gelet op het voorgaande – boven het belang van indiener.

- c. Indieners gaan uit van een vooropname van de bestaande bebouwing door een onafhankelijke partij voordat de bouwvergunning wordt afgegeven.

Beoordeling

Het uitvoeren van vooropnames van bouwwerken in de nabijheid van bouwprojecten is geen zaak die direct het bestemmingsplan raakt. Het is wel gebruikelijk dat hierover afspraken worden gemaakt met het bedrijf dat het plan daadwerkelijk gaat uitvoeren, zodat discussie over oorzaken van eventuele gebreken wordt voorkomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Indieners 5 -12.0015875

- a. De nieuwbouw is direct naast het complex van indiener gesitueerd. De privacy, het uitzicht en de zoninval zullen door de nieuwbouw volledig worden aangetast. Hierdoor zal er sprake zijn van een aanzienlijke waardevermindering.
- b. Naast het complex van indiener is een gezamenlijke buitenplaats. Deze wordt onbruikbaar, omdat er geen zonlicht en privacy meer zijn.
- c. Indieners gaan uit van een vooropname van de bestaande bebouwing door een onafhankelijke partij voordat de bouwvergunning wordt afgegeven.

Beoordeling

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van de onder 4 genoemde indiener. Voor de beoordeling wordt naar de laatstgenoemde zienswijze verwezen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Loyens & Loeff N.V.

Kabegro is eigenaar van het pand Molenblok 6, dat momenteel wordt verhuurd aan Albert Heijn. Zij kan zich niet vinden in de plannen die voorzien in de realisatie van een geheel nieuwe supermarkt. Om deze reden is een zienswijze ingediend, die hierna is samengevat en beoordeeld.

- a. Hoewel de provincie per brief d.d. 28 juni 2012 aangeeft dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal beleid, volgt uit de toelichting op het bestemmingsplan niet dat de regels uit de Verordening Ruimte voldoende en naar behoren zijn gevolgd.

Beoordeling

In paragraaf 2.3 van de toelichting is de ontwikkeling getoetst aan het provinciale ruimtelijk beleid. Hierbij is relevant dat provincie ervoor kiest om stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiertoe heeft de provincie in de provinciale Ruimtelijke Verordening bebouwingscontouren opgenomen. De ontwikkeling vindt plaats binnen de contour. Tevens is rekening gehouden met de aanwezigheid van een molenbiotoop.

- b. In de toelichting wordt gesteld dat het plan zou passen binnen de Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee. Dit is onjuist. In de structuurvisie wordt de wenselijkheid/noodzaak om het bestaande voorzieningenniveau uit te breiden niet aangegeven.

Beoordeling

De Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee is geen statisch eindbeeld maar een richtinggevend kader voor een ontwikkeling. Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 van de toelichting, past de versterking van de voorzieningenstructuur in de verzorgingskern Ouddorp prima binnen dit richtinggevend kader. Het is namelijk een van de veertien strategische hoofdlijnen uit de centrale visie: het waarborgen van de sociaaleconomische vitaliteit door met name de realisering van duurzame en hoogwaardige woningbouw in combinatie met een goede zorgstructuur en winkelvoorzieningen, volgens een kernenprofilering, met behoud van het landelijke dorps karakter.

- c. De gemeente heeft beleid opgesteld voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is in 2010 de Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee vastgesteld. Kabegro betwijfelt of de ontwikkeling zou passen binnen de in dit beleid opgenomen gewenste winkelstructuur. Kabegro stelt vast dat de plannen niet passen in het gemeentelijke beleid. In de toelichting wordt dit niet onderkend en ook wordt de afwijking niet onderbouwd.

Beoordeling

Het in paragraaf 2.5 van de toelichting genoemde beleid heeft onder meer de versterking van de woonfunctie en de duurzame versterking en bereikbaarheid van de voorzieningenstructuur van Ouddorp als doel. De voorgenomen ontwikkeling levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen en sluit daarom prima aan bij het gemeentelijke en regionale beleid.

- d. Er wordt onvoldoende in kaart gebracht wat het effect is van de vestiging van nieuwe detailhandel op de voorgenomen locatie, alsmede op de in het centrum van Ouddorp, Goedereede en omliggende plaatsen gevestigde winkels. Ten onrechte wordt ervan uitgegaan dat op de huidige locatie van de AH-supermarkt geen nieuwe supermarkt wordt gevestigd.

Beoordeling

In paragraaf 4.2 van de toelichting staat vermeld dat uit distributieplanologisch onderzoek dat is opgenomen in de Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee, blijkt dat tot 2020 in de gemeente Goedereede 1.393 m² wvo ruimte aanwezig is voor uitbreiding van de detailhandel in dagelijkse goederen (waaronder supermarkten). Wat wil zeggen dat de oppervlakte van de detailhandel in dagelijkse goederen in de gemeente Goedereede met in ieder geval 1.393 m² wvo kan worden uitgebreid zonder dat andere winkels daardoor in de problemen komen. De uitbreiding van Albert Heijn met 515 m² wvo past nog ruim binnen deze ruimte voor uitbreiding.

Overigens wil de supermarkt verplaatsen, omdat de huidige plek niet aansluit bij de locatie-eisen van een hedendaagse supermarkt. Het is daarom te verwachten dat een andere supermarkt eveneens geen interesse heeft in dit vestigingspunt. Te meer, omdat de naaste concurrent zich zal bevinden in een modern pand op een goed bereikbare locatie met parkeren voor de deur.

Tot slot wordt in paragraaf 4.2 van de toelichting nog vermeld dat wanneer zich de theoretische situatie zou voordoen dat de oude supermarktlocatie met een andere supermarkt zou worden ingevuld, dit eventueel tot sluiting van één van de (dan) vier supermarkten (Albert Heijn, C1000, Spar + één nieuwe supermarkt) in Ouddorp kan leiden. Er blijven vervolgens echter drie supermarkten over, waardoor inwoners van de kern ook in die situatie op een aanvaardbare afstand een voldoende voorzieningenniveau hebben dus hun dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen. Van duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur is dan ook geen sprake.

- e. Uit de toelichting blijkt niet wat B & W hebben gedaan met de aanbevelingen, constatering en conclusies uit de Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee.

Beoordeling

In paragraaf 4.2 van de toelichting staat vermeldt dat de gemeenten van Goeree-Overflakkee met de Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee een goede kwaliteit van het voorzieningenniveau

voor de inwoners van Goeree-Overflakkee en de toeristen willen waarborgen. Ook willen zij voorkomen dat de bestaande winkelstructuur in een dorpskern uitholt, daarom achten zij het wenselijk dat supermarkuitbreidingen zoveel mogelijk ingepast worden in of nabij het centrum. De Dorpsstienden zijn onderdeel van het centrumgebied van Ouddorp. De beoogde locatie van Albert Heijn past daarmee binnen het detailhandelsbeleid. Ook draagt de ontwikkeling bij aan een duurzame versterking van de kwaliteit van het voorzieningenniveau.

- f. Volgens de toelichting moet bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 of 2.500 m² ten minste inventariserend archeologisch onderzoek plaats vinden. Bij de ter inzage gelegde stukken ontbreekt enig onderzoeksrapport.

Beoordeling

De opmerking dat het inventariserend onderzoek ontbreekt is terecht. Aan de toelichting is uitsluitend het Programma van Eisen opgenomen. Het inventariserend onderzoek zal bij de vaststelling worden toegevoegd.

- g. Kabegro kan zich niet vinden in stelling dat de functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen niet wordt aangetast door de ontwikkeling. Hiervoor is nader onderzoek nodig.

Beoordeling

In het bureauonderzoek flora en fauna is op basis van expert judgement bepaald wat de functie van het plangebied kan zijn voor vleermuizen. Gezien de zeer geringe hoeveelheid opgaand groen in en om het plangebied, kan het plangebied nooit een functie hebben als primair foerageergebied. Naar verwachting zullen hoogstens slechts incidenteel vleermuizen foerageren in het plangebied. Na realisatie van de ontwikkeling is dit nog steeds mogelijk. De aantasting van niet-primair foerageergebied is volgens de Flora- en faunawet overigens niet verboden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

- h. Er zou een toename aan verhard oppervlak plaats vinden met circa 1.050 m². 10% van de toename dient te worden gecompenseerd met oppervlaktewater. In de toelichting wordt aangegeven dat via infiltratie van hemelwater in de bodem aan de compensatie-eis zou kunnen worden voldaan. Hiervoor is nog geen onderzoek gedaan c.q. plan opgesteld.

Beoordeling

In overleg met het waterschap Hollandse Delta (brief 7 juli 2011) is bepaald dat het aanleggen van functioneel open water als compensatie voor de toename in verharding niet mogelijk is door het ontbreken van oppervlaktewater in de omgeving. Afgestemd is dat het hemelwater wordt opgevangen en afgevoerd naar het riool (schoonwaterafvoer).

- i. De resultaten van het bodemonderzoek wijzen op een (ernstige) bodemverontreiniging in het plangebied. Volgens de huidige wetgeving is sanering noodzakelijk.

Beoordeling

Zoals is aangegeven in het bestemmingsplan is er binnen het plangebied plaatselijk sprake van ernstige bodemverontreiniging waardoor sanering noodzakelijk is. Deze sanering zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag. De BUS-melding in het kader van de sanering is reeds gedaan. Hieraan wordt dus de nodige aandacht besteed.

- j. In de toelichting is aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Kabegro acht de aannamen veel te simpel.

Beoordeling

Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven, blijkt uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) en de Beleidsvisie externe veiligheid dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn en er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er zijn in de omgeving van het plangebied dan ook geen externe veiligheidsbronnen waarvan het plaatsgebonden- / groepsrisico wordt overschreden of toeneemt door de beoogde ontwikkeling.

De dichtstbijzijnde risicobron is het tankstation aan de Oosterweg 2. Deze bron heeft een plaatsgebonden risicocontour van 35 m en een invloedsgebied van 150 m. Het plangebied ligt op bijna 500 m afstand van deze inrichting, dus ruim buiten het invloedsgebied. De dichtstbijzijnde risicobron vormt door deze grote afstand geen belemmering voor de

[illegible]

- ### Beoordeling

Het is zeer gebruikelijk in centrumgebieden dat gestapelde bebouwing van detailhandel en woningen voorkomt, hiervan zijn talloze voorbeelden te geven. Het is goed bouwkundig op te lossen om deze functies naast en boven elkaar mogelijk te maken zonder dat de functies geluidsoverlast van elkaar ondervinden. Daarnaast vindt het laden- en lossen van de beoogde supermarkt inpandig plaats waardoor een grote bron van potentiële geluidsoverlast weggenomen wordt.

I. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is volgens Kabegro gebaseerd op onjuiste gegevens.

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is gebaseerd op de verkeersgeneratie door de beoogde ontwikkeling. Uit de verkeersparagraaf in het bestemmingsplan (paragraaf 4.13) blijkt dat de ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft van 1.250 mvt/etmaal. Met deze verkeerstoename is gerekend om de toename in luchtvervuilende stoffen te bepalen.

Uit kengetallen blijkt dat het aandeel vrachtverkeer voor supermarkten circa 2% is. Wanneer met deze cijfers wordt gerekend, blijkt uit de Nimb-tool dat de verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstofdioxide in de lucht van 1,13 µg/m³ en van fijn stof van 0,42 µg/m³. Beide toenames blijven beneden de 1,2 µg/m³. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht.

- m. De ontwikkeling zal vergaande gevolgen hebben voor de verkeerssituatie ter plaatse en zal zorgen voor veel extra (gemotoriseerd) verkeer. Dit heeft nadelige gevolgen voor het milieu. Dit extra verkeer zal ook zorgen voor een verdere verstopping van de dorpskern. Kabegro acht dit niet aanvaardbaar. Het tekort aan parkeerplaatsen is niet aanvaardbaar.

Beoordeling

Verkeersafwikkeling

De ontwikkeling van een supermarkt en woningen binnen het plangebied geneert extra verkeer. In het ontwerpbestemmingsplan is deze verkeersgeneratie op basis van de algemeen geldende CROW-kengetallen inzichtelijk gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan is in voldoende mate onderbouwd dat de verkeersafwikkeling van dit extra verkeer niet zal leiden tot knelpunten. Belangrijk daarbij is dat een nieuwe weg mogelijk gemaakt wordt tussen de Dorpsweg en de Dorpstienen, in het verlengde van de Hazersweg/Spaanseweg. Deze weg wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede verkeersafwikkeling.

Parkeren

Zoals onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan zijn er voldoende parkeerplaatsen in de omgeving om de parkeerbehoefte op te vangen. Ten behoeve van de ontwikkeling zal een parkeergarage gerealiseerd worden. Tevens worden extra parkeerplaatsen bij de toegang vanaf de Weststraat gerealiseerd.

- n. Kabegro vindt de stelling dat, om geluidhinder te voorkomen, geluidsreducerend asfalt niet wenselijk zou zijn en geluidsschermen niet inpasbaar zijn, te gemakkelijk en niet aanvaardbaar.

Beoordeling

De toepassing van de soort verharding is ook een inrichtingsaspect. Hierover heeft nog geen besluitvorming plaats gehad. Hoewel in de huidige situatie voor het wegdek op de Dorpstienen asfalt is toegepast en de parkeerplaatsen zijn voorzien van klinkerverharding, kan de laatstgenoemde verharding uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit de voorkeur hebben. Om die reden is aangegeven dat geluidsreducerend asfalt minder wenselijk is en is in de geluidsberekeningen elementenverharding als uitgangspunt gehanteerd. De geluidsberekeningen dienen vanuit dit oogpunt dan ook als een 'worst-case' scenario te worden beschouwd. Geluidsschermen zijn in de voorliggende situatie niet effectief, omdat de geluidgevoelige ruimten zich op de verdieping bevinden.

- o. Uit de zakelijke omschrijving van de anterieure overeenkomst blijkt onvoldoende of en zo ja, hoe de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Beoordeling

De gemeente heeft de financiële uitvoerbaarheid getoetst. In de anterieure overeenkomst is hiermee rekening gehouden door het eisen van betalingen op vooraf vastgestelde momenten en het leveren van bankgaranties voor volgende betalingen. Tevens is een financiële controle gedaan en is geconstateerd dat de ontwikkelende partij over voldoende financiële middelen beschikt om aan de financiële afspraken te voldoen. In tegenstelling tot wat in de toelichting is vermeld, is de anterieure overeenkomst inmiddels gesloten. De betreffende passage in de toelichting zal worden aangepast.

- p. Kabegro meent dat aan het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderzoek ten grondslag ligt. Onvoldoende c.q. ontoereikend is in kaart gebracht hoe de voorgenomen plannen bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening en wat de gevolgen zijn op de bestaande omgeving. Er dient nader onderzoek te worden gedaan.

Beoordeling

De resultaten van het onderzoek naar de verschillende aspecten die voor een goede ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn in de toelichting neergelegd. Op basis hiervan wordt de mening, dat aan het bestemmingsplan onvoldoende onderzoek ten grondslag ligt, niet gedeeld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase toe te voegen aan de toelichting. Voorts wordt de zinsnede over de anterieure overeenkomst in hoofdstuk 6 geactualiseerd. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.