



Nota van Inspraak en Overleg - Bestemmingsplan 'Hofdijksweg 30, Ouddorp'

In de periode van 18 januari 2023 tot en met 15 februari 2023 lag het voorontwerpbestemmingsplan 'Hofdijksweg 30, Ouddorp' ter inzage. Het voorontwerp was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog boekje van het plan lag ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Ook is het voorontwerp toegezonden aan de overleginstanties zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarnaast is op donderdag 23 februari 2023 is er een informatieavond georganiseerd, waar vragen van omwonenden zijn beantwoord en belangstellenden te woord zijn gestaan.

De inspraakprocedure, die geen juridisch onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure, is bedoeld om onvolkomenheden te signaleren. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn 9 inspraakreacties ontvangen en 2 overlegreacties:

Inspraakreacties

Nr.	Naam	Datum	Registratienummer
1.	Reclamant 1	14 februari 2023 (mondeling)	Z-23-150558/161680
2.	Reclamant 2	14 februari 2023 (mondeling)	Z -23-150558/161685
3.	Reclamant 3	14 februari 2023 (mondeling)	Z -23-150558/161700
4.	Reclamant 4	2 februari 2023 (per post)	235335 / Z -23-150558
5.	Reclamant 5	2 februari 2023 (per post)	235325 / Z -23-150558
6.	Reclamant 6	14 februari 2023 (per e-mail)	Z-23-150558 / 235876
7.	Reclamant 7	10 februari 2023 (per post)	Z -23-150558 / 235731
8.	Reclamant 8	17 februari 2023	Z-23-150558 / 236010
9.	Reclamant 9	14 februari 2023 (pro forma - per post) Aanvulling 27 februari 2023	Z -23-150558/161685

Overlegreacties

Nr.	Naam	Datum	Registratienummer
1.	Provincie Zuid-Holland	13-03-2023 (per mail)	Z -23-150558 / 237107
2.	Waterschap Hollandse Delta	07-03-2023 (per mail)	Z -23-150558 / 237036

In deze Nota van Inspraak en Overleg geeft het college van burgemeester en wethouders formeel antwoord op de ontvangen inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens wordt aangegeven of er naar aanleiding van de reactie eventuele veranderingen moeten worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De Nota van Inspraak en Overleg is onderverdeeld in reacties van de verschillende reclamanten.

Met de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties en de verwerking van de ambtshalve wijzigingen wordt de fase van het voorontwerp afgesloten. De veranderingen die uit de overleg- en inspraakreacties voortkomen, en de ambtshalve wijzigingen, worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

Hieronder is een samenvatting gegeven van de reacties van de reclamanten, met *cursief* de reactie hierop.

Reclamant 1

a. Reclamant vindt de hoogte van 15 meter van het geplande gebouw te hoog. *In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het toekomstige volume is opgedeeld in een 3-laags en 4-laags deel met dakopbouw van 12m en respectievelijk 15m hoog. De hoofdvorm volgt de lijnen van de kavel en reageert qua hoogte op de omliggende gebouwen. Vanaf de rotonde gezien neemt het volume af in hoogte waardoor het een geleidelijke overgang vormt van het hogere appartementengebouw naar de lagere grondgebonden woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast vormt de hoogte van het appartementengebouw geen belemmering voor de omgeving.*

b. De toevoeging van deze hoeveelheid appartementen ontstaat er meer woon-werkverkeer. Reclamant schat dat 60 auto's erbij tot grote drukte leidt. *Ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verwachte verkeersgeneratie. De huidige situatie is afgezet tegen de verwachte nieuwe situatie. De huidige situatie (Bouwmarkt) kent een verkeersgeneratie van 240 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe situatie, 33 appartementen, zullen een verwachte verkeersgeneratie van 178 motorvoertuigen per etmaal genereren. Dit is een afname van 62 motorvoertuigen per etmaal. Hierdoor worden geen belemmeringen verwacht. De parkeerplaatsen voor de appartementen worden daarnaast deels ontsloten aan de Hofdijksweg en deels aan de Diepenhorst. Hiermee wordt het verkeer verspreid over de omliggende infrastructuur. Er wordt daarom geen grote drukte verwacht.*

c. Reclamant vindt het weghalen van het groen aan de achterzijde van de ontwikkeling niet wenselijk *Een tuin- en landschapsarchitect heeft opdracht gekregen om de waardevolle bomen en struiken in kaart te brengen en een ontwerp te maken voor de herstructurering van de zandwal. Dit ontwerp komt in samenspraak met de ontwikkelaar en de gemeente tot stand. De zandwal zal in het nieuwe ontwerp kaal worden gemaakt, strak gezet en vervolgens opnieuw worden beplant. Hierbij zullen waardevolle bomen en struiken waar mogelijk worden behouden. Het groen zal daarom niet verdwijnen, enkel geherstructureerd worden. Wanneer dit landschapsplan gereed is, zal dit worden gedeeld met de omwonenden.*

d. Reclamant vindt dat de situering van de in- en uitrit kan leiden tot een gevaarlijke situatie op de achterliggende weg. De in- en uitrit moet niet bij de Diepenhorst worden gesitueerd. *Naar aanleiding van de inloopavond hebben de achterliggende burens gevraagd of de inrit op de Spreeuwenstein kan komen te vervallen. Dit gezien het feit dat de omliggende bewoners daar parkeren en er een aantal garageboxen gesitueerd zijn. Volgens omwonenden is de parkeerdruk nu erg groot en wordt er zelfs geparkeerd aan de korte toegangsweg naar het parkeerterrein. Tevens is de toegangsweg redelijk smal. Als hier een in- en uitrit komt is het langsparkeren niet meer mogelijk en wordt de parkeerdruk groter. Vraag van omwonenden is dan ook geweest de in- en uitrit om te leggen naar de Diependorst en dit is inmiddels doorgevoerd in de plannen.*

e. De bouwmassa van het gebouw is in het algemeen te groot. *Zie ook de beantwoording onder a. De huidige locatie bevat daarnaast nu diverse bedrijvigheid. Door de open uitstraling van het perceel is dit niet fraai voor de omgeving. Het perceel oogt rommelig en stenig. De voorgenomen ontwikkeling biedt kansen om de locatie fraaier te maken en te voorzien in de woonbehoefte.*

Conclusie

De reactie van reclamant 1 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De in- en uitrit zal gesitueerd worden aan de Diepenhorst.

Reclamant 2

- a. Reclamant vindt de hoogte van vijf etages te hoog

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het toekomstige volume is opgedeeld in een 3-laags en 4-laags deel met dakopbouw van 12m en respectievelijk 15m hoog. De hoofdvorm volgt de lijnen van de kavel en reageert qua hoogte op de omliggende gebouwen. Vanaf de rotonde gezien neemt het volume af in hoogte waardoor het een geleidelijke overgang vormt van het hogere appartementengebouw naar de lagere grondgebonden woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast vormt de hoogte van het appartementengebouw geen belemmering voor de omgeving.

- b. Reclamant vindt dat het uitzicht op de blauwe lucht (deels) verloren gaat door de bouw van het appartementencomplex.

Zie beantwoording onder a. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen inderdaad leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter in de transformatie van een binnenstedelijke, rommelig ogende locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied. Er worden 33 appartementen gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de grote behoefte aan woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De vermindering van uitzicht leidt in dit geval niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- c. Reclamant vindt dat de groenstrook met hoge bomen aan de achterzijde van de planlocatie behouden moet blijven

Een tuin- en landschapsarchitect heeft opdracht gekregen om de waardevolle bomen en struiken in kaart te brengen en een ontwerp te maken voor de herstructurering van de zandwal. Dit ontwerp komt in samenspraak met de ontwikkelaar en de gemeente tot stand. De zandwal zal in het nieuwe ontwerp kaal worden gemaakt, strak gezet en vervolgens opnieuw worden beplant. Hierbij zullen waardevolle bomen en struiken waar mogelijk worden behouden. Het groen zal daarom niet verdwijnen, enkel geherstructureerd worden. Wanneer dit landschapsplan gereed is, zal dit worden gedeeld met de omwonenden.

- d. Reclamant vindt dat de in- en uitrit leidt tot een toename van drukte naast de woning van de reclamant.

Naar aanleiding van de inloopavond hebben de achterliggende burens gevraagd of de inrit op de Spreeuwenstein kan komen te vervallen. Dit gezien het feit dat de omliggende bewoners daar parkeren en er een aantal garageboxen gesitueerd zijn. Volgens omwonenden is de parkeerdruk nu erg groot en wordt er zelfs geparkeerd aan de korte toegangsweg naar het parkeerterreintje. Tevens is de toegangsweg redelijk smal. Als hier een in- en uitrit komt is het langsparkeren niet meer mogelijk en wordt de parkeerdruk groter. Vraag van omwonenden is dan ook geweest de in- en uitrit om te leggen naar de Diependorst en dit is inmiddels doorgevoerd in de plannen.

- e. Reclamant vindt dat de parkeerdruk in het algemeen zal toenemen en specifiek het kleine parkeerplaatsje achter de woning van de reclamant.

De parkeerdruk zal niet toenemen in de omgeving omdat alle parkeerplaatsen voor de appartementen op eigen terrein gesitueerd zullen zijn. Op basis van berekeningen naar de parkeerbehoefte zijn 59 parkeerplaatsen benodigd. In totaal worden er binnen het plangebied 62 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 33 in de kelder en 29 op maaiveld. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein. Er zal daarom geen gebruik hoeven gemaakt van parkeermogelijkheden buiten het perceel.

- f. Reclamant vindt dat de buurt drukker zal worden door het verkeer

Ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verwachte verkeersgeneratie. De huidige situatie is afgezet tegen de verwachte nieuwe situatie. De huidige situatie (Bouwmarkt) kent een verkeersgeneratie van 240 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe situatie, 33 appartementen, zullen een verwachte verkeersgeneratie van 178 motorvoertuigen per etmaal genereren. Dit is een afname van 62 motorvoertuigen per etmaal. Hierdoor worden geen belemmeringen verwacht. De parkeerplaatsen voor de appartementen worden daarnaast deels ontsloten aan de Hofdijksweg en deels aan de Diepenhorst. Hiermee wordt het verkeer verspreid over de omliggende infrastructuur. Er wordt daarom geen grote drukte verwacht.

g. Reclamant uit zorgen over het verlies van algemeen woongenot.
Zie voorgaande beantwoording.

h. Reclamant sluit af met de wens kenbaar te maken dat reclamant liever een laagbouwontwikkeling ziet met een parkje en een kindvriendelijke buurt.
Met de ontwikkeling van een appartementengebouw wordt bijdragen aan de grote behoefte aan extra woningen. Er is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving die past bij de vraag in de markt.

Conclusie

De reactie van reclamant 2 geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De in- en uitrit zal gesitueerd worden aan de Diepenhorst.

Reclamant 3

a. Reclamant uit zorgen over het verschil in hoogte van het gebouw ten opzichte van de huidige bebouwing.

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het toekomstige volume is opgedeeld in een 3-laags en 4-laags deel met dakopbouw van 12m en respectievelijk 15m hoog. De hoofdvorm volgt de lijnen van de kavel en reageert qua hoogte op de omliggende gebouwen. Vanaf de rotonde gezien neemt het volume af in hoogte waardoor het een geleidelijke overgang vormt van het hogere appartementengebouw naar de lagere grondgebonden woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast vormt de hoogte van het appartementengebouw geen belemmering voor de omgeving.

b. Reclamant uit zorgen over zonverlies: de zonnepanelen van de reclamant zullen minder energie opleveren door de schaduwwerking van het bouwwerk.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de beoogde ontwikkeling. Hieruit is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zullen ontstaan door het gebouw betreffende bezonning. Deze bezonning is opgenomen als bijlage bij deze nota.

c. Reclamant uit zorgen over toenemende drukte op de weg langs de woningen van de reclamant

Ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verwachte verkeersgeneratie. De huidige situatie is afgezet tegen de verwachte nieuwe situatie. De huidige situatie (Bouwmarkt) kent een verkeersgeneratie van 240 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe situatie, 33 appartementen, zullen een verwachte verkeersgeneratie van 178 motorvoertuigen per etmaal genereren. Dit is een afname van 62 motorvoertuigen per etmaal. Hierdoor worden geen belemmeringen verwacht. De parkeerplaatsen voor de appartementen worden daarnaast deels ontsloten aan de Hofdijksweg en deels aan de Diependorst. Hiermee wordt het verkeer verspreid over de omliggende infrastructuur. Er wordt daarom geen grote drukte verwacht.

d. Reclamant vindt dat het nu nog relatief vrij uitzicht zal worden belemmerd.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen inderdaad leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter in de transformatie van een

binnenstedelijke, rommelig ogende locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied. Er worden 33 appartementen gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de grote behoefte aan woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De vermindering van uitzicht leidt in dit geval niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- e. Reclamant uit zorgen over een toename aan geluidsoverlast van inkomend en uitgaan verkeer.

Er wordt enkel getoetst aan de Wet Geluidhinder wanneer er nieuwe woningen worden geprojecteerd. Voor de bestaande woningen is dit dus inderdaad niet gebeurd. Er is dus geen maximale toelaatbare norm opgenomen voor deze bestaande woningen.

De verkeersgeneratie zal echter in de toekomstige situatie afnemen. In het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling, is het aantal verkeersbestemmingen in de toekomstige situatie reeds meegewogen. De inrit van de parkeergarage is in de toekomst via de Diependorst bereikbaar. Vrijwel de meeste verkeersbewegingen zullen via de Oosterweg plaatsvinden. Alleen bestemmingsverkeer naar het centrum/dorp komt langs de Hofhoeck en de bijbehorende seniorenwoningen, maar dit zal naar verwachting ook veel fietsverkeer zijn. Er wordt daarom geen extra geluidsoverlast verwacht door de voorgenomen ontwikkeling.

- f. Reclamant uit zorgen over de overlast van onderheien van het gebouw en vraagt of er eventueel geboord zou kunnen worden.

Er wordt een sondering uitgevoerd waaruit zal blijken of er geheid kan worden. Mocht dit niet het geval zijn worden er in de grond gevormde palen toegepast, zijne een trillingsarm systeem. Daarnaast zal de ontwikkelaar voor, tijdens en na de bouw een schouw (laten) uitvoeren om eventuele schade aan bestaande woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden in beeld te brengen. Als de reclamant van oordeel is dat er sprake is van schade, kan hiervoor separaat een verzoek tot tegemoetkoming in kosten, kortgezegd planschade, worden ingediend nadat het bestemmingsplan inwerking is getreden. Het college kan een planschadevergoeding toekennen als de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Het door normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. De indiening en behandeling van een dergelijk planschadeverzoek betreft echter een afzonderlijke procedure en heeft geen invloed op het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie van reclamant 3 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 4

- a. Reclamant heeft een bezwaarschrift ingediend met betrekking tot problemen van het verkeer rondom het Hoge Pad, de rotonde en de Hofdijksweg. In de huidige situatie wordt er volgens reclamant vaak te hard gereden en is hierop meer handhaving en/of maatregelen nodig. Ook heeft reclamant veel last van het geluid dat dit verkeer veroorzaakt, en geeft aan dat dit ook geldt voor andere omwonenden. Reclamant vindt dat de huidige verkeerproblemen zullen toenemen met de beoogde ontwikkeling.

Ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verwachte verkeersgeneratie. De huidige situatie is afgezet tegen de verwachte nieuwe situatie. De huidige situatie (Bouwmarkt) kent een verkeersgeneratie van 240 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe situatie, 33 appartementen, zullen een verwachte verkeersgeneratie van 178 motovoertuigen per etmaal genereren. Dit is een afname van 62 motovoertuigen per etmaal. Hierdoor worden geen belemmeringen verwacht. De parkeerplaatsen voor de appartementen worden daarnaast deels ontsloten aan de Hofdijksweg en deels aan de Diepenhorst. Hiermee wordt het verkeer verspreid over de omliggende infrastructuur. Er wordt daarom geen extra drukte verwacht door voorliggende ontwikkeling.

- b. Reclamant uit daarnaast zorgen over echo van geluid, privacy en bezonning (slagschaduw)

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de beoogde ontwikkeling. Hieruit is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zullen ontstaan door het gebouw betreffende bezonning. Deze bezonning is opgenomen als bijlage bij deze nota.

- c. Reclamant uit zorgen over de kans op beschadiging van “de Hofburgh”

Er wordt een sondering uitgevoerd waaruit zal blijken of er geheid kan worden. Mocht dit niet het geval zijn worden er in de grond gevormde palen toegepast, zijne een trillingsarm systeem. Daarnaast zal de ontwikkelaar voor, tijdens en na de bouw een schouw (laten) uitvoeren om eventuele schade aan bestaande woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden in beeld te brengen. Als de reclamant van oordeel is dat er sprake is van schade, kan hiervoor separaat een verzoek tot tegemoetkoming in kosten, kortgezegd planschade, worden ingediend nadat het bestemmingsplan inwerking is getreden. Het college kan een planschadevergoeding toekennen als de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Het door normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. De indiening en behandeling van een dergelijk planschadeverzoek betreft echter een afzonderlijke procedure en heeft geen invloed op het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie van reclamant 4 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 5

- a. Reclamanten verzoeken dat er een informatiedag/avond vastgesteld wordt waar aan de direct omwonenden fysiek uitleg wordt gegeven over de totstandkoming van het plan alsmede over de verdere uitvoering en of de voorgenomen ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening waar het leefklimaat niet verder wordt aangetast.

Op donderdag 23 februari is er een informatieavond georganiseerd om omwonenden van het plangebied te informeren over de nieuwbouwplannen.

- b. Reclamanten beargumenteren dat het rapportage naar Geluid uit gaat van een theoretische aanname wat betreft de toename van geluidshinder. Reclamanten beargumenteren dat de 50 km/u en de 30 km/u grens niet wordt gehandhaafd en dat dit veel overlast oplevert. De reclamanten verzoeken daarom om het verder onderzoeken of de theoretisch normstelling Wet Geluidshinder in deze situatie voldoende is omdat de praktische grens volgens de reclamanten ver boven de toegestane grens ligt.

Er wordt enkel getoetst aan de Wet Geluidshinder wanneer er nieuwe woningen worden geprojecteerd. Voor de bestaande woningen is dit dus inderdaad niet gebeurd. Er is dus geen maximale toelaatbare norm opgenomen voor deze bestaande woningen. Ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan is echter wel onderzoek gedaan naar de verwachte verkeersgeneratie. De huidige situatie is afgezet tegen de verwachte nieuwe situatie. De huidige situatie (Bouwmarkt) kent een verkeersgeneratie van 240 motorvoertuigen per etmaal. De nieuwe situatie, 33 appartementen, zullen een verwachte verkeersgeneratie van 178 motorvoertuigen per etmaal genereren. Dit is een afname van 62 motorvoertuigen per etmaal. Hierdoor worden geen belemmeringen verwacht. De parkeerplaatsen voor de appartementen worden daarnaast deels ontsloten aan de Hofdijksweg en deels aan de Diepenhorst. Hiermee wordt het verkeer verspreid over de omliggende infrastructuur. De inrit van de parkeergarage is in de toekomst via de Diependorst bereikbaar. Vrijwel de meeste verkeersbewegingen zullen via de Oosterweg plaatsvinden. Alleen bestemmingsverkeer naar het centrum/dorp komt langs de Hofhoeck en de bijbehorende seniorenwoningen, maar dit zal naar verwachting ook veel fietsverkeer zijn. Er wordt daarom geen extra geluidbelasting verwacht door voorliggende ontwikkeling.

- c. Reclamanten beargumenteren daarnaast dat het rapportage naar Geluid geen toetsing doet naar de Hofdijksweg, maar deze weg wel meeneemt voor het bepalen van de

geluidswerking aan de regels van de nieuw te bouwen appartementen. Bij de reeds bestaande woningen/appartementen is destijds geen rekening gehouden met een toename van de geluidsbelasting. De reclamanten uiten zorgen over het toenemen van overlast omdat het geluid onvoldoende weg kan vanwege het nieuwe appartementencomplex.

Zie beantwoording onder b.

- d. De reclamanten uiten zorgen over het toenemen van de parkeerdruk omdat er onvoldoende duidelijk is of er voldoende parkeergelegenheid bij het nieuwe complex voorhanden is.

De parkeerdruk zal niet toenemen in de omgeving omdat alle parkeerplaatsen voor de appartementen op eigen terrein gesitueerd zullen zijn. Op basis van berekeningen naar de parkeerbehoefte zijn 59 parkeerplaatsen benodigd. In totaal worden er binnen het plangebied 62 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 33 in de kelder en 29 op maaiveld. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein. Er zal daarom geen gebruik hoeven gemaakt van parkeermogelijkheden buiten het perceel.

- e. De reclamanten vragen of heien en dergelijke schade zal veroorzaken aan de bestaande bouw van de directe omgeving gezien de geringe afstand tot de Hofburgh.

Er wordt een sondering uitgevoerd waaruit zal blijken of er schade kan worden. Mocht dit niet het geval zijn worden er in de grond gevormde palen toegepast, zijne een trillingsarm systeem. Daarnaast zal de ontwikkelaar zal voor, tijdens en na de bouw een schouw (laten) uitvoeren om eventuele schade aan bestaande woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden in beeld te brengen. Als de reclamant van oordeel is dat er sprake is van schade, kan hiervoor separaat een verzoek tot tegemoetkoming in kosten, kortgezegd planschade, worden ingediend nadat het bestemmingsplan inwerking is getreden. Het college kan een planschadevergoeding toekennen als de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Het door normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. De indiening en behandeling van een dergelijk planschadeverzoek betreft echter een afzonderlijke procedure en heeft geen invloed op het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie van reclamant 5 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 6

- a. Reclamant vindt dat er privacy en uitzicht verloren gaat vanwege de hoogte van het gebouw. De reclamant verzoekt daarom om de hoogte van het gebouw aan te passen.

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het toekomstige volume is opgedeeld in een 3-laags en 4-laags deel met dakopbouw van 12m en respectievelijk 15m hoog. De hoofdvorm volgt de lijnen van de kavel en reageert qua hoogte op de omliggende gebouwen. Vanaf de rotonde gezien neemt het volume af in hoogte waardoor het een geleidelijke overgang vormt van het hogere appartementengebouw naar de lagere grondgebonden woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast vormt de hoogte van het appartementengebouw geen belemmering voor de omgeving.

Conclusie

De reactie van reclamant 6 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 7

- a. De reclamanten uiten zorgen over de hoogte van het gebouw. Vanwege de hoogte en omdat het gebouw dicht op het perceel van de reclamanten komt te staan beargumenteren

de reclamanten een groot deel van de vrijheid en het woongenot kwijt te raken omdat er de appartementen vrij zicht op de tuin van de reclamanten hebben.

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het toekomstige volume is opgedeeld in een 3-laags en 4-laags deel met dakopbouw van 12m en respectievelijk 15m hoog. De hoofdvorm volgt de lijnen van de kavel en reageert qua hoogte op de omliggende gebouwen. Vanaf de rotonde gezien neemt het volume af in hoogte waardoor het een geleidelijke overgang vormt van het hogere appartementengebouw naar de lagere grondgebonden woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast vormt de hoogte van het appartementengebouw geen belemmering voor de omgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen inderdaad leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter in de transformatie van een binnenstedelijke, rommelig ogende locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied. Er worden 33 appartementen gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de grote behoefte aan woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De vermindering van uitzicht leidt in dit geval niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- b. De reclamanten verwachten dat de waarde van hun huis door de komst van het gebouw in waarde zal zakken.

Als de reclamant van oordeel is dat hier inderdaad sprake van is, kan hiervoor separaat een verzoek tot tegemoetkoming in kosten, kortgezegd planschade, worden ingediend nadat het bestemmingsplan inwerking is getreden. Het college kan een planschadevergoeding toekennen als de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Het door normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. De indiening en behandeling van een dergelijk planschadeverzoek betreft echter een afzonderlijke procedure en heeft geen invloed op het bestemmingsplan.

- c. Mocht het niet mogelijk zijn om van de bouw af te wenden, zouden de reclamanten het gebouw graag minder hoog en meer richting het Schelphoekje geplaatst zien worden. *Met de ontwikkeling van een appartementengebouw in deze vorm wordt bijgedragen aan de grote behoefte aan extra woningen. Er is gekozen voor een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving die past bij de vraag in de markt. Daarnaast kan het ontwerp niet verder richting het Schelphenhoekje worden geplaatst binnen de grenzen van het plangebied.*

Conclusie

De reactie van reclamant 7 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 8

- a. Reclamant is het niet eens met de hoogbouw, wat leidt tot minder zicht vanuit de achtertuin. *In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het toekomstige volume is opgedeeld in een 3-laags en 4-laags deel met dakopbouw van 12m en respectievelijk 15m hoog. De hoofdvorm volgt de lijnen van de kavel en reageert qua hoogte op de omliggende gebouwen. Vanaf de rotonde gezien neemt het volume af in hoogte waardoor het een geleidelijke overgang vormt van het hogere appartementengebouw naar de lagere grondgebonden woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast vormt de hoogte van het appartementengebouw geen belemmering voor de omgeving.*

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen inderdaad leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter in de transformatie van een binnenstedelijke, rommelig ogende locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied. Er worden

33 appartementen gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de grote behoefte aan woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De vermindering van uitzicht leidt in dit geval niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- b. Reclamant verzoekt om het gebouw aan de andere kant, aan de kant van de Spreeuwenstein/Diependorst met de punt aan de voorkant van de Hofdijksweg te plaatsen.

Op deze manier houdt reclamant meer vrij zicht vanuit de tuin en meer zon in de namiddag. Het stedenbouwkundig ontwerp is in samenspraak met de ruimtelijke commissie en het stedenbouwkundig bureau tot stand gekomen. Daarnaast is het ontwerp in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten die door de gemeente opgesteld zijn.

Conclusie

De reactie van reclamant 8 geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Reclamant 9

- a. Reclamant is het niet eens met de situering van de in- en uitrit. Reclamant is van mening dat de in- en uitrit vanaf de Hofdijksweg aan het begin van Diepenhorst, tegenover de bestaande parkeerplaatsen, gesitueerd moet worden ten behoeve van de verkeersveiligheid, beperking van geluidsoverlast en beperking van uitstoot. Reclamant geeft aan dat de auto's van en naar de in- en uitrit dan niet meer de gevaarlijke bocht naar de Spreeuwenstein hoeven te maken. Ook geeft reclamant aan dat er met een andere situering van de in- en uitrit geen openbare parkeerplaatsen verloren hoeven te gaan.

Naar aanleiding van de inloopavond hebben de achterliggende burens gevraagd of de inrit op de Spreeuwenstein kan komen te vervallen. Dit gezien het feit dat de omliggende bewoners daar parkeren en er een aantal garageboxen gesitueerd zijn. Volgens omwonenden is de parkeerdruk nu erg groot en wordt er zelfs geparkeerd aan de korte toegangsweg naar het parkeerterrein. Tevens is de toegangsweg redelijk smal. Als hier een in- en uitrit komt is het langsparkeren niet meer mogelijk en wordt de parkeerdruk groter. Vraag van omwonenden is dan ook geweest de in- en uitrit om te leggen naar de Diependorst en dit is inmiddels doorgevoerd in de plannen.

- b. Reclamant is het niet eens met de hoogte van het appartementencomplex. De hoogte wijkt af van de maximale hoogte in de woonwijk en belemmert volgens de reclamant het uitzicht en daglichttoetreding. Reclamant geeft aan dat dit een aanzienlijke verslechtering betekent van het woon- en leefklimaat van reclamant.

In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het toekomstige volume is opgedeeld in een 3-laags en 4-laags deel met dakopbouw van 12m en respectievelijk 15m hoog. De hoofdvorm volgt de lijnen van de kavel en reageert qua hoogte op de omliggende gebouwen. Vanaf de rotonde gezien neemt het volume af in hoogte waardoor het een geleidelijke overgang vormt van het hogere appartementengebouw naar de lagere grondgebonden woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast vormt de hoogte van het appartementengebouw geen belemmering voor de omgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen inderdaad leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Voorliggende ontwikkeling voorziet echter in de transformatie van een binnenstedelijke, rommelig ogende locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied. Er worden 33 appartementen gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de grote behoefte aan woningen. De hoogte van de bebouwing is gezien de ligging van de locatie en bestaande hoogte in de omgeving legitiem. De vermindering van uitzicht leidt in dit geval niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

c. De reclamant vindt het gebouw niet passen in de kleinschalige buurt en vindt dat er meer sociale huur gebouwd moet worden.

De huidige locatie bevat nu diverse bedrijvigheid. Door de open uitstraling van het perceel is dit niet fraai voor de omgeving. Het perceel oogt rommelig en stenig. Volgens het vigerende bestemmingsplan is wonen ter plaatse van het plangebied reeds toegestaan, dit wordt alleen uitgebreid met wonen op de begane grond. In overleg met de gemeente is daarnaast gekozen voor een beter passende invulling op stedenbouwkundig gebied, zo is onder andere het bouwvlak aangepast zodat de toekomstige bebouwing beter past in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling biedt kansen om de locatie fraaier te maken en te voorzien in de woonbehoefte.

Bij de herontwikkeling van deze locatie zullen geen sociale huurwoningen worden opgenomen. Wel is besloten om deze ontwikkeling te koppelen aan de herontwikkeling van de locatie aan de Broekweg 23-27. Daar worden 16 sociale huurwoningen opgenomen in het programma. Met dat programma wordt dus extra in een behoefte voorzien. Er kan gesteld worden dat door samenvoeging van de projecten er voor beide ontwikkelingen sprake is van een aandeel van ca. 30% aan sociale huurwoningen.

Bij de herontwikkeling van de locatie van Hofdijksweg 30 zullen geen sociale huurwoningen worden opgenomen. Gezien de huidige eisen rondom de bouw en de ruimtelijke invulling van het perceel worden er enkel woningen voorzien die in de midden-huur of vrije sector huur kunnen vallen. De herontwikkeling is financieel onhaalbaar als hier een opgave voor sociale huurwoningen moet worden toegevoegd. Binnen de lokale markt is mede door vergrijzing wel veel vraag naar appartementen, zowel koop als huur. Door deze ontwikkeling ontstaat een doorstroming binnen de lokale (gemeentelijke) woningmarkt. Wij kunnen op basis van de eerste interesse al concluderen dat er een relatief grote groep kopers zal zijn die een woning uit de kernen van de gemeente Goeree-Overflakkee achter zal laten. Door deze vrijkomende woningen zal er op lokaal gebied doorstroming komen tot aan de sociale huurwoningen. De woningbouw levert daarnaast een bijdrage aan het in stand houden van het voorzieningenniveau in Ouddorp.

Overlegreacties

Hieronder is een samenvatting gegeven van de ontvangen overlegreacties, met *cursief* de reactie hierop.

Provincie Zuid Holland

De reacties van de Provincie Zuid Holland hebben betrekking op de onderdelen voldoende sociale huur en risico's van klimaatverandering:

- a. De Provincie beargumenteert dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt moet voorzien in voldoende sociale huurwoningen. In het bestemmingsplan moet worden opgenomen hoe het plan zich verhoudt tot het criterium "voldoende sociale huurwoningen".

Bij de herontwikkeling van de locatie zullen geen sociale huurwoningen worden opgenomen. Gezien de huidige eisen rondom de bouw en de ruimtelijke invulling van het perceel worden er enkel woningen voorzien die in de midden-huur of vrije sector huur kunnen vallen. De herontwikkeling is financieel onhaalbaar als hier een opgave voor sociale huurwoningen moet worden toegevoegd. Binnen de lokale markt is mede door vergrijzing wel veel vraag naar appartementen, zowel koop als huur. Door deze ontwikkeling ontstaat een doorstroming binnen de lokale (gemeentelijke) woningmarkt. Wij kunnen op basis van de eerste interesse al concluderen dat er een relatief grote groep kopers zal zijn die een woning uit de kernen van de gemeente Goeree-Overflakkee achter zal laten, door deze vrijkomende woningen zal er op lokaal gebied doorstroming komen tot aan de sociale huurwoningen. De woningbouw levert daarnaast een bijdrage aan het instandhouden van het voorzieningenniveau in Ouddorp.

- b. De provincie verzoekt om een toelichting te geven op de klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen zijn overwogen en genomen, met een toelichting op eventuele afwegingen om maatregelen of voorzieningen niet te treffen.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op watercompensatie. Ook wordt aangegeven dat door de afname van verharding de mogelijkheid ontstaat het gebied meer groen en klimaat adaptief in te richten. Er wordt een groen dak aangelegd waardoor water opgevangen kan worden. Daarnaast dragen de toegevoegde bomen en groenvoorzieningen bij aan het tegengaan van hittestress en droogte. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan nog worden verduidelijkt.

Naast deze schriftelijke reacties zijn er twee onderhandse opmerkingen toegevoegd:

- c. De appartementen zijn nog niet opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. De provincie verzoekt om de woningen op te nemen en de behoefte niet los te onderbouwen.

De appartementen zullen worden opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.

- d. De ontwikkeling is in strijd met de provinciale verordening wat betreft de molenbiotoop. Binnen de afwijkingsmogelijkheid geldt alleen bestaande bebouwing. Daarbij is het niet duidelijk of de voorwaarden limitatief of enuntiatief bedoeld zijn. De provincie verzoekt daarom om de ontwikkeling in lijn te brengen met de verordening en duidelijk te maken dat aan alle drie de voorwaarden voldaan moet worden.

De toekomstige bebouwing past binnen maximaal toegestane bouwhoogte conform de molenbiotoop. Artikel 10.1 in de regels (Molenbiotoop) zal in lijn worden gebracht met de regeling conform de provinciale verordening.

Waterschap Hollandse Delta

- a. Ruimtelijk gezien heeft het waterschap geen bezwaar tegen de ontwikkelingen en staan de belangen van het waterschap in het voorontwerp voldoende benoemd.

Wij nemen de reactie van indiener voor kennisgeving aan.

- b. Het advies van het waterschap Hollandse Delta luidt dat het afkoppelen van hemelwater van een DWA droogweerafvoer riolering (vanaf daken, parkeerverharding/wegen en opritten van verhard oppervlak) bij voorkeur moet gebeuren naar het oppervlaktewater.

Wij nemen de reactie van indiener voor kennisgeving aan.

- c. Het waterschap geeft daarnaast mee dat werken in- en nabij waterstaatswerken en wegen vergunningplichtig zijn o.g.v. de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014. Voorafgaand aan uitvoering van een dergelijk plan is het aan de initiatiefnemer om te controleren of de werken voldoen aan 'de nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem' <https://www.wshd.nl/vergunning>. Het betreft meestal een normale vergunningprocedure, maar een positief besluit hangt af van de geplande uitvoering en het waarborgen van de wegen en/of de waterstaatswerken. Het advies aan de initiatiefnemer is om tijdig (indien nodig) via het omgevingsloket een watervergunning en/of een wegenvergunning aan te vragen bij het waterschap, voorzien van duidelijke tekeningen en dwarsprofielen, met maatvoeringen van de huidige en nieuwe situatie.

Wij nemen de reactie van indiener voor kennisgeving aan. Bij de uiteindelijke vergunningverlening zullen de adviezen worden meegenomen.