



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Hofdijksweg 30, Ouddorp'

Datum: 29 februari 2024

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hofdijksweg 30, Ouddorp

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door indieners van zienswijzen gegeven reacties behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van indieners van zienswijzen opgenomen. In dit hoofdstuk wordt ook getoetst of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hofdijksweg 30, Ouddorp' vrijgegeven voor terinzagelegging. De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft gestaan in het Gemeenteblad van 19 december 2023 (nummer 537317). De bekendmaking is ook geplaatst op de website van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024. Het plan is ook toegezonden aan de vooroverlegpartners. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie indienen.

3. Geanonimiseerde lijst van indieners van zienswijzen

In totaal zijn 2 zienswijzen ontvangen. Omwille van de privacy zijn indieners van zienswijzen geanonimiseerd. Gegevens van indieners van zienswijzen zijn in een niet-openbare lijst opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

Zienswijze

Indiener	Datum	Registratie
No. 1 Reclamant 1	23 januari 2024	Z – 23 - 150558
No. 2 Reclamant 2	30 januari 2024	Z – 23 - 150558

Datum: 29 februari 2024

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hofdijksweg 30, Ouddorp

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

Zienswijze		Reactie	Conclusie
1	Reclamant 1, ontvangen 23 januari 2024		
1A	Reclamant 1 ondervindt op verschillende momenten veel geluidsoverlast van fel optrekkend en snel rijdend verkeer op de Hofdijksweg naast de appartementen. Hoewel er recent een 30 km/h zone is ingesteld, heeft dit niets opgeleverd en is de geluidsoverlast nog aanwezig. De komst van nieuwbouwproject De Hofpoort zal de geluidsoverlast alleen maar doen toenemen door weerkaatsing tussen de hoge stenen muren. Reclamant verzoekt de gemeente om in de vergunning van De Hofpoort voorschriften op te nemen om geluidsweerkaatsing tegen te gaan. Dit in het belang van zowel de reclamant, als de toekomstige bewoners van de Hofpoort.	Het bestemmingsplan 'Hofdijksweg 30, Ouddorp' maakt de bouw van 33 appartementen juridisch-planologisch mogelijk. Conform de Wet Geluidhinder, dient bij de realisatie van een nieuw geluidgevoelig gebouw worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbare geluidsbelasting als gevolg van (spoor)wegen. Aangezien de beoogde bebouwing geluidsgevoelig is en de bouwlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Oosterweg, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden door de Oosterweg. Er wordt dus voldaan aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor de 30 km/uur-wegen geldt dat de geluidsbelasting vanwege de Hofdijksweg wel hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De 30 km/uur-wegen hoeven echter niet getoetst te worden aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan voldoet zo aan de Wet Geluidhinder.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Datum: 29 februari 2024

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hofdijksweg 30, Ouddorp

		Reclamant is woonachtig in een verstedelijkte omgeving en daaraan is inherent dat geluidsbelasting als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of een toename aan verkeersbewegingen kan toenemen. Uit onderzoek blijkt dat het verkeer aan de Hofdijksweg afneemt. Gelet op de ligging van het nieuwe gebouw is geen relevante bijdrage te verwachten als gevolg van de reflectie van het geluid. Het oplossen van de bestaande overlast valt buiten de scope van het plan. De ontwikkelaar en de gemeente spannen zich echter gezamenlijk in te onderzoeken of het mogelijk is een verkeersmaatregel (te weten een verkeersplateau) te nemen. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan gesteld, wordt de aanbeveling wat betreft de geluidwering van de gevels meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.	
2. Reclamant 2, ontvangen 30 januari 2024			
2A	Reclamant 2 geeft aan dat het appartementencomplex wordt gesitueerd op een zeer korte afstand van de perceelsgrens. De combinatie van de toegestane maximale bouwhoogte en de ligging van het appartementencomplex ten opzichte van de perceelsgrens, zal zorgen voor een aantasting van de privacy.	Het ruimtelijk beleid van de gemeente, maar ook van de provincie is al een geruime tijd gericht op het intensief benutten van de gronden binnen het bestaand stedelijk gebied. Reclamant is woonachtig in een verstedelijkte omgeving en daaraan is inherent dat de privacy in zekere mate wordt beperkt doordat sprake kan zijn van ruimtelijke ontwikkelingen en de aanwezigheid van burens.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Datum: 29 februari 2024

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hofdijksweg 30, Ouddorp

		In het vigerende bestemmingsplan is een bouwhoogte van 11 meter toegestaan. Het toekomstige volume is inderdaad 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. Juist aan de zuidkant van het gebouw liggen de maximale bouwhoogtes lager, en sluiten ze aan bij de bouw- en goothoogte van de gebouwen aan de Schansweg en Diependorst. De maximale bouwhoogte van 15,2 meter ligt op zo'n 22 meter van de grens van het bestemmingsplan. Het pand wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. In het vigerende bestemmingsplan is daarnaast een ruimer bouwvlak opgenomen ten opzichte van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Dit bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. We zijn om die reden van mening dat de hoogte en de ligging van het appartementengebouw geen onevenredige belemmering vormt voor de omgeving. Wanneer de situatie wordt vergeleken met de vigerende planologische mogelijkheden, verbetert deze zelfs en leidt dit niet tot een onevenredige aantasting van privacy en het woon- en leefklimaat ter plaatste van de woning.	
--	--	--	--

2B	Reclamant 2 geeft aan dat het hoogste gedeelte een maximale bouwhoogte van 15,2 meter heeft, waarmee het vrije uitzicht en de daglichttoetreding wordt beperkt.	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. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de beoogde ontwikkeling. Hieruit is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zullen ontstaan door het gebouw betreffende bezonning. Deze bezonningstudie zal worden bijgevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	--	---	---

2C	Reclamant vindt dat de privacy wordt beperkt. Door de bouwhoogte is er inkijk in de tuin van reclamant mogelijk. Reclamant verzoekt om aanpassing van de maximale bouwhoogte.	<i>De vermindering van privacy valt onder het zogeheten buretrecht. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Voorliggend plan ligt op grotere afstand van de woning het perceel van reclamant. Daarnaast zijn aan de desbetreffende zijde geen balkons voorzien en enkel een smal raamkozijn op de begane grond en eerste verdieping.</i> <i>Daarnaast zal de huidige hoge groenstrook aan deze zijde gehandhaafd blijven. De binnenzijde van de zandwal wordt in overleg met de tuinarchitect nog extra ingepland met struiken en gewassen zodat deze wal nog dichter groen wordt. De inkijk wordt daarmee zo veel mogelijk beperkt.</i>	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	---	---	--

Datum: 29 februari 2024

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hofdijksweg 30, Ouddorp