

Registratienummer: Z -18-99993/105934

Nota van inspraakreacties Voorontwerp bestemmingsplan Duivenwaardsedijk Nieuwe-Tonge

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Duivenwaardsedijk' (verder: het plan) heeft van 30 april 2019 tot en met 28 mei 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een inspraakreactie indienen op het plan.

Gedurende de inspraaktermijn hebben we in totaal 3 inspraakreacties ontvangen, waarbij 2 inspraakreacties namens meerdere personen zijn ondertekend. Hieronder zijn de binnengekomen inspraakreacties weergegeven en beoordeeld. De binnengekomen inspraakreactie zijn samengevat weergegeven, bij de beoordeling is de volledige inhoud van de inspraakreactie betrokken.

Ontvangen inspraakreacties:

Indiener	Registratienummer	Ontvangstdatum
Inspreker 1	175125	18-5-2019
Inspreker 2	175259	28-5-2019
Inspreker 3	175238	Pro forma 23-5-2019
	177606	15-7-2019 inhoudelijk aangevuld

Beantwoording individuele inspraakreacties

Inspraakreactie, Inspreker 1

Ingebrachte gronden

1. Inspreker is het niet eens bebouwing toe te staan aan de randen van de woonkern, omdat het karakteristieke dorpsgezicht zal verdwijnen.
2. De bebouwing belemmert de toegangswegen tot de dorpskern
3. Inspreker vraagt rekening te houden met een maximale bouwhoogte van 4 meter, het gehele kavel te voorzien van een groenstrook met een minimale breedte van 3 meter en een hoogte van 5 meter en dat de woningen alleen gebruikt mogen worden ten behoeve van woning als hoofdverblijf.

Beantwoording

1. De woningen worden in het lint gerealiseerd nabij de kern. Dit gebied is een gemengd gebied met voornamelijk woningen met daartussen open ruimten, afgewisseld met een incidenteel een bedrijf en een maatschappelijke functie. Meer richting het centrum en in het centrum is de dichtheid van het aantal woningen hoger. De geplande woningen zijn gesitueerd op 30 m van de weg op brede kavels. Doordat de woningen verder van de weg terug liggen op een breed kavel blijft er aan beide zijden van de woningen voldoende ruimte over zodat de doorzichten naar het achterliggende open gebied in stand blijven. De verdichting van bebouwing is door 2 woningen op een zeer groot perceel van 6295m² relatief te noemen. Verder zijn wij gelet op de beperkte bouwhoogte die wordt toegestaan, de afstand van de woningen tot de weg en de openruimte die tussen de woningen blijft bestaan van mening dat het zicht op het dorp niet wordt aangetast.
2. De te bouwen woningen worden ontsloten via de uitweg langs de pastorie. De bebouwing is op ca 30 meter vanaf de weg gesitueerd. Het plan voorziet in maximaal 2 vrijstaande woningen. Deze woningen beschikken over in totaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein (voor de 2 woningen tezamen). Met betrekking tot de toename in verkeersbewegingen wordt volgens de CROW uitgegaan van 8.2. verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op in totaal 16.4 verkeersbewegingen per etmaal. Deze hoeveelheid gaat op in het reguliere verkeer op de dijk en is geen substantiële toename aan verkeersbewegingen door de bouw van 2 vrijstaande woningen. Hieruit is de conclusie dat het toevoegen van twee woningen geen belemmering is voor de toegangswegen.
3. Voor wat betreft de bouwhoogte wordt aangesloten bij de bouwregels van het huidige bestemmingsplan voor woningen in Nieuwe-Tonge. Dit houdt in dat in de regels is aangegeven dat de maximale goothoogte 4 meter bedraagt, zowel voor het hoofdgebouw (alleen binnen het bouwvlak) als ook voor bijbehorende bouwwerken (tot maximaal 50 m²). Vergunningsvrije mogelijkheden zijn afhankelijk van de perceelsomvang tot 150 m² mogelijk tot max 5 meter hoogte. De totale bouwhoogte van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen is afhankelijk van de helling van het dakvlak (deze is niet voorgeschreven) en de diepte van de woning. Aan de hand van de diepte van het bouwvlak en ervaring leert dat de woningen zeer waarschijnlijk niet hoger dan 9 meter worden.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie, inspreker 2

Ingebrachte gronden

1. De inspreker is het niet eens dat op het perceel 2 woningen worden gebouwd.
2. De inspreker geeft aan dat door het realiseren van de woningen het zicht op het (beschermd) dorpsgezicht door de woningen wordt geblokkeerd.
3. Daarnaast vreest de inspreker inkijk in de woning door de realisering van de twee woningen mede omdat de woningen niet gepland zijn in het verlengde van de voorgevel lijn van de reeds aanwezige woningen.
4. De inspreker vraagt een compensatie in schade indien geen gehoor gegeven wordt aan de bezwaren.

Beantwoording

1. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 6295 m² met een breedte van 57 meter. Binnen deze afmeting zijn ruimtelijk 2 vrijstaande woningen aanvaardbaar. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit is de bebouwing op dit perceel, alleen toegestaan in het verlengde met de gevellijn van de pastorie, op de tuinbestemming zijn gebouwen (met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken) niet toegestaan. Het hoofdgebouw is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Met betrekking tot de massa van de woningen wordt voor de bouw mogelijkheden aangesloten met de bouw mogelijkheden van naastgelegen bestemmingsplan. Op deze manier wordt het lint doorgetrokken van de Duivenwaardsedijk en de Westdijk, is er eenduidigheid in de bouw mogelijkheden en sluit de bebouwing aan op de bebouwingslijn van de pastorie. Bebouwing achterop het perceel is niet mogelijk gemaakt juist om de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint te behouden.
2. De woningen worden in het bestaande lint gerealiseerd, nabij de kern en in lijn met de pastoriwoning welke is gelegen direct naast het plangebied en onderdeel uitmaakt van hetzelfde lint. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze situering het meest wenselijk en passend te achten. Verder is voor het dorp Nieuwe-Tonge is geen rijks- of gemeentelijk aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht genomen. Er is zodoende geen sprake van een wettelijk beschermd dorpsgezicht op basis waar van aanvullende voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen kunnen gelden. Van een vermeende aantasting van het beschermd dorpsgezicht kan om die reden dan ook geen sprake zijn. Wat betreft de beperking van het uitzicht Gelet op de beperkte hoogte van de woningen, de openruimtes tussen de bouwvlakken en het feit dat de woningen onder aan een dijk gerealiseerd worden blijft het zicht op de achterliggende open percelen voldoende intact, om de openheid van dit landschap te kunnen blijven ervaren.
3. Vanuit stedenbouwkundige oogpunt was het wenselijker de geplande woningen in het verlengde van de voorgevellijn van de naastgelegen pastoriwoning te realiseren, in plaats van de woningen naar voren te plaatsen, als gevolg waarvan de situering van de pastorie niet langer passend zou zijn. Daarnaast is een ontsluiting van het perceel noodzakelijk is, en is het niet mogelijk de woningen in dezelfde lijn te plaatsen als de woning aan de Westdijk 31. De diepte van het bestemmingsvlak wonen is 26 meter. Daarbuiten is geen bebouwing mogelijk. De afstand vanaf de uiterste hoek van het bestemmingsvlak wonen tot aan het perceel van de insprekers is ca. 170 m, tot aan het bouwvlak 190 m. Op die afstand is eventuele inkijk in de woning van inspreker als gevolg van het bouwplan te verwaarlozen.
4. Voor de vergoeding van vermeend geleden schade kan de inspreker na vaststelling van het plan in aanmerking te komen voor een compensatie in schade. Dit conform de planschaderegeling van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Inspraakreactie, inspreker 3

Ingebrachte gronden

1. De inspreker wenst het bestemmingsplan te ontvangen. Na ontvangst van het dossier wenst de inspreker binnen vier weken een inhoudelijke reactie te geven op het plan.
2. De inspreker wenst de bezwaren graag mondeling toelichten in een hoorzitting.

3. De inspreker wil in aanmerking komen voor vergoeding van de kosten.

Beantwoording

1. Op verzoek van de inspreker is op 5 juni het bestemmingsplan via het opgegeven emailadres toegestuurd. Hierop is op 2 juli een informatieavond gehouden waarna op 15 juli een inhoudelijke reactie is ontvangen. Deze wordt in onderstaande reactie beantwoord.
2. Het bestemmingsplan heeft in voorontwerp ter inzage gelegen, hierop heeft u een inspraakreactie gegeven. Een hoorzitting maakt geen onderdeel uit van deze procedure. Na de voorontwerpfase volgt de ontwerpfase. In deze fase wordt het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage gelegd en wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Dit kan zowel mondeling als schriftelijk. Ook in deze fase is een hoorzitting geen onderdeel van de voorgeschreven procedure.
3. Conform hoofdstuk 7 en 8 van de Algemene wet bestuursrecht komen alleen de kosten die een appellant redelijkerwijs heeft gemaakt in het kader van de bezwaar- of beroepsprocedure in aanmerking. Daarbij komen uitsluitend de kosten zoals deze zijn opgesomd in het Besluit proceskosten bestuursrecht voor vergoeding in aanmerking. In het onderhavige geval is sprake van een voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerp is geen officiële procedure en dient om de omwonenden en andere belanghebbende in de gelegenheid te stellen om voor de start van de officiële procedure eventuele bedenkingen tegen het plan kenbaar te maken aan de gemeente. Omdat geen sprake is van een officiële procedure en de daaraan gekoppelde besluitvorming staat ook de mogelijkheid van het indienen van bezwaar- of beroep niet open. Aangezien de voorontwerpprocedure geen officiële procedure is, bestaat er ook geen wettelijke grondslag voor het krijgen van proceskosten vergoeding.
Naast dat er geen wettelijke grondslag bestaat blijkt tevens niet welke kosten die conform het Besluit proceskosten bestuursrecht voor vergoeding in aanmerking komen inspreker gemaakt heeft. Ook om die reden bestaat er dus geen aanleiding kosten te vergoeden.

Aanvulling inspraakreactie de heer Kuijpers en kompanen

Ingebrachte gronden

4. De inspreker geeft aan dat het uitgevoerde onderzoek met betrekking tot de invloedsfeer van de woning op de omliggende bedrijven (met name de groene vlieg) niet correct is uitgevoerd en dat de overlast die ervaart wordt aanleiding is tot een bezoek ter plaatse van de DCMR.
5. De indiener is van mening dat niet voldoende onderbouwd is waarom bouwen op deze locatie mogelijk wordt gemaakt
6. De indiener is van mening dat voldoende bouwrijpe kavels aanwezig zijn in Nieuwe Tonge en dat deze beter eerst bebouwd kunnen worden.
7. De indiener concludeert dat door de realisatie van deze twee woningen het landelijke aspect van dit gedeelte van Nieuwe Tonge verdwijnt.
8. De inspreker heeft sterke twijfels over de relatie van deze ontwikkeling met de fly-over.
9. Daarnaast vraagt de inspreker zich af waarom medewerking wordt verleend aan twee woningen in plaats van één.
10. De inspreker vreest een waardedaling van zijn onroerend goed of een stijging van de OZB-belasting.
11. De inspreker geeft aan dat het door deze ontwikkeling drukker zal worden op de Duivenwaardsedijk.

12. Daarnaast wordt hier heel hard gereden en wordt hier niet op gehandhaafd of maatregelen getroffen de weg in te richten als 30 km weg.
13. De inspreker vreest voor schade aan de woningen als gevolg van bouwwerkzaamheden.

Beantwoording

4. Op 10 juli 2019 is Door de DCMR een bezoek gebracht aan de Groene Vlieg door de DCMR. De aanleiding was niet, zoals gesteld wordt, een bezoek naar aanleiding van overlast maar het betrof een (niet ingeplande) periodieke controle.
5. Ons college heeft in 2016 positief besloten op het principeverzoek tot het bouwen van 2 woningen op de kavel. Het verzoek past binnen de toen geldende ruimtelijke structuurvisie uit 2010. Hierin is aangegeven dat binnen de contouren op de contourkaarten, ontwikkelingsruimte aanwezig is. De grens van het ontwikkelingsgebied is gelegen langs het lint tot de hoek Verbindingsdijk.
Op 26 oktober 2017 is de structuurvisie gewijzigd, bij ontwikkelingen wordt nu niet meer strikt gekeken naar de locatie. Nu is het uitgangspunt dat alleen meegewerkt wordt aan initiatieven buiten het bestaand stedelijk gebied wanneer sprake is van een ruimte voor ruimte ontwikkeling en/of een ontwikkeling met een toegevoegde waarde voor de omgeving. Daarnaast is de kwaliteit van de nieuwe dorpsrand van belang.
In dit initiatief wordt niet voldaan aan een ruimte-voor- ruimte ontwikkeling voor de twee woningen. Om deze reden is het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd. Een woning wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt, gelet op het gewekte vertrouwen door het positieve besluit van ons college. Voor de andere woning wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zodra wordt voldaan aan een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling kan gebruik gemaakt worden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid.
Volgens de provinciale verordening ligt de grens van bestaand stedelijk gebied ter hoogte van de Generaal Snijderstraat. Ondanks dat het initiatief nu niet meer geheel past binnen het huidige beleid wordt wel voldaan aan goede ruimtelijke ordening. Zie ook het antwoord van de tweede inspraakreactie onder punt 1.
6. In het bestemmingsplan "Nieuwe Tonge" zijn een aantal kleine en een grote woningbouwontwikkelingen opgenomen, middels wijzigingsbevoegdheden. Dit zijn echter allen nog nader uit te werken plannen en bieden dus geen concreet alternatief voor dit plan. Daarnaast voorzien deze plannen maar in beperkte mate in het type woning dat middels dit plan wordt mogelijk gemaakt, een vrijstaande woning met een ruim kavel. Gezien het feit dat er binnen Nieuwe-Tonge geen directe alternatieven voor handen zijn, er blijkens het Woningbouwprogramma voldoende behoefte is aan nieuwe woningen is zodoende voldoende aannemelijk dat er behoefte is voor het plan.
7. De indiener concludeert dat door de realisatie van deze twee woningen het landelijke aspect van dit gedeelte van Nieuwe Tonge verdwijnt.
De Duivenwaardsedijk bestaat uit lintbebouwing als uitloper van het dorp naar het buitengebied. Deze ontwikkeling voorziet in het bouwen van twee woningen in het lint waardoor het lint ruimtelijk wordt opgevuld. De opvulling van deze locatie zorgt voor een ruimtelijke verbinding tussen de bestaande bebouwing en de kerk met pastorie. Ook na de toevoeging van twee woningen toe te voegen op dit grote perceel blijft er voldoende ruimte over tussen de bebouwing om een open uitzicht naar het achterliggende polderlandschap te behouden. Het realiseren van deze twee woningen is dus passende te achten in het lint en heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de beleefbaarheid van lint of het achterliggende landschap.
8. De inspreker heeft sterke twijfels over de relatie van deze ontwikkeling en de fly-over. De provincie Zuid-Holland is de initiatiefnemer voor de fly-over en zal hiervoor gronden verwerven van onder andere van de eigenaar van het te ontwikkelen perceel. De gemeente is niet betrokken bij deze onderhandelingen. Daarnaast is

besloten op het principeverzoek van de heer Wervers, de huidige eigenaar heeft het perceel in 2017 gekocht. Ten tijde van het principeverzoek was deze nog niet in beeld. Zowel de provincie als de gemeente is niet betrokken geweest bij de verkoop van het perceel aan de Duivenwaardsedijk.

9. De inspreker vraagt zich af waarom medewerking wordt verleend aan twee woningen in plaats van één. Zie het antwoord op punt 2 van deze zienswijze.
10. De inspreker vreest een waardedaling van zijn onroerend goed of een stijging van de OZB-belasting. Indien de inspreker vreest nadeel te hebben als gevolg van de planologische wijziging kan zij een verzoek om tegemoetkoming in schade indienen. Dit kan echter pas als de planologische maatregel (dit bestemmingsplan) onherroepelijk is.
11. De inspreker geeft aan dat het door deze ontwikkeling drukker zal worden op de Duivenwaardsedijk. Door de toevoeging van twee woningen zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Om te bepalen in welke mate het aantal verkeersbewegingen zal toenemen is gebruik gemaakt van de laatste CROW-normen. Hierin worden kencijfers voor verkeersgeneratie genoemd. Deze ontwikkeling levert in totaal een toename op van 16 a 17 verkeersbewegingen op de Duivenwaardsedijk. In december 2018 was het aantal gemeten verkeersbewegingen per etmaal 1250. De toename is dusdanig beperkt dat dit opgaat in de huidige verkeersstroom. Als gevolg van het plan zijn dus geen relevante effecten ten aanzien van de verkeersafwikkeling te verwachten.
12. Daarnaast merkt de inspreker op dat heel hard gereden wordt op de Duivenwaardsedijk en dat hier niet op gehandhaafd wordt.
Wat daar ook van zij het vermeend niet naleven van de snelheidslimiet is geen direct of indirect gevolg van hetgeen dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Het niet naleven van de snelheidslimiet kan dus niet aangemerkt worden als een omstandigheid op grond waarvan kan worden aangenomen dat het bestemmingsplan niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening.
Ook merkt hij op dat geen maatregelen getroffen worden om de weg in te richten als 30 km weg. In december 2018 is een meting gehouden op de Duivenwaardsedijk ter hoogte van nummer 11 en binnen afzienbare tijd zal ook een meting worden gehouden aan de oostzijde van de kerk. Afhankelijk van de uitkomsten uit deze meting kunnen maatregelen getroffen worden. Het invoeren van eventuele snelheid beperkende maatregelen valt echter buiten de strekking van dit bestemmingsplan.
13. In het bestemmingsplan kunnen geen nadere voorschriften worden gesteld ten aanzien van het heien. Wel zal in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aannemelijk moeten zijn dat hetgeen het bestemmingsplan qua ontwikkeling mogelijk maakt, realiseerbaar is zonder dat een onaanvaardbaar risico optreedt voor omliggende percelen. Ten aanzien van het heien geldt daarbij dat het Bouwbesluit eisen stelt over aanvaarbare trillingen als gevolg van bouwwerkzaamheden. In het geval deze normen worden overschreden kan teruggevallen worden op het eventueel boren van de fundering in plaats van heien, wat in de regel niet tot onaanvaardbare schade leidt. Daarmee is het dus zonder meer mogelijk de fundering van de toekomstige woningen te realiseren zonder dat een onaanvaardbaar risico op de omliggende percelen optreedt. Daarmee staat vast dat het bestemmingsplan feitelijk uitvoerbaar is.
Wat betreft de gevreesde schade geldt verder dat de aannemer van de woningen in de regel een zogenaamde CAR-verzekering afsluit. Hiermee is mogelijke schade als gevolg van de bouw voldoende verzekerd, voor zover door de bouw schade zou kunnen ontstaan aan omliggende woningen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan

De wijziging houdt in dat i.p.v. 2 woningen slechts 1 woning mogelijk gemaakt wordt. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik gemaakt worden zodra sprake is van een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling onder de genoemde voorwaarden in de planregels.

Ambtelijke wijziging

Aan de voorzijde van het perceel aan de zijde van de Duivenwaardsedijk is een dijksloot aanwezig. Deze is in onderhoud en beheer bij de gemeente. Om zeker te stellen dat de sloot ten alle tijden bereikbaar is en de onderhoudsstrook vrij van bouwwerken wordt tot 4 meter vanaf de sloot een bouwverbod opgenomen in het bestemmingsplan.

Deze wijziging leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan zowel in de verbeelding als in de regels