



Registratienummer: Z -20-126577/125395

Nota van zienswijzen Ontwerp bestemmingsplan Duivenwaardsedijk Nieuwe-Tonge

Het ontwerp bestemmingsplan 'Duivenwaardsedijk' (verder: het plan) heeft van 7 oktober 2020 tot en met 18 november 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze indienen op het plan. Gedurende de termijn van ter inzagelegging hebben we in totaal 3 zienswijzen ontvangen. Hieronder zijn de binnengekomen zienswijzen weergegeven en beoordeeld. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat weergegeven, bij de beoordeling is de volledige inhoud van de zienswijze betrokken. In verband met privacy zijn alleen de namen van rechtspersonen weergegeven alle overige gegevens zijn geanonimiseerd.

Ontvangen zienswijzen:

Indiener	Registratienummer	Ontvangstdatum
Reclamant 1	198750	9-10-2020
Reclamant 2	197964	12-10-2020
Reclamant 3	199472	17-11-2020

Beantwoording individuele zienswijzen

Zienswijze, Reclamant 1

Ingebrachte gronden

1. De reclamant geeft aan dat het onderhoud van de sloot door het toekennen van de wijzigingsbevoegdheid niet meer mogelijk is. De reclamant geeft aan dat de sloot wellicht beter gedempt kan worden en verplaatst kan worden naar het zuiden van het perceel. Hierdoor vervalt de noodzaak tot verandering van de bestemming van de wijzigingsbevoegdheid

Beantwoording

1. Het standpunt van reclamant dat als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid de sloot niet meer kan worden onderhouden wordt niet gedeeld. Voorop staat dat de wijzigingsbevoegdheid het college slechts de bevoegdheid geeft het plan op een later moment te wijzigen als aan de in het plan beschreven voorwaarden is voldaan. De wijzigingsbevoegdheid geeft na vaststelling dus geen directe bouwmogelijkheden en in zoverre heeft deze bevoegdheid geen gevolgen voor het al dan niet kunnen onderhouden van de sloot. Wanneer toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid geldt dat het gezien de breedte van het perceel mogelijk is de woning op een dermate grote afstand van de sloot te situeren dat onderhoud van de sloot mogelijk blijft. Het wijzigingsvlak heeft een breedte van circa 17 meter. Dit is ruim voldoende om bij het uiteindelijke wijzigingsplan voldoende ruimte te laten voor een schouwstrook ten behoeve van onderhoud van de sloot. In de regel dient een dergelijke schouwstrook 5 meter te zijn.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze, Reclamant 2

Ingebrachte gronden

1. De reclamant geeft aan dat geen rekening wordt gehouden met de naastgelegen monumentale boerderij waardoor een waardevol dorpsgezicht wordt aangetast vanaf de Generaal Snijdersstraat.
2. De reclamant geeft aan dat hij niet begrijpt waarom de bouwplannen achteraan het perceel worden gerealiseerd en waarom de bebouwing niet gesitueerd is dicht bij de dijk.
3. De reclamant geeft aan dat hij helemaal geen bebouwing op het perceel wenst. Het zicht op de achter gelegen landbouwgebied verdwijnt hierdoor.
4. De reclamant is het niet eens dat op het perceel 2 woningen worden gebouwd.
5. De reclamant geeft aan dat door het realiseren van de woningen het zicht op het (beschermde) dorpsgezicht door de woningen wordt geblokkeerd.

Beantwoording

1. 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 aantasting van het zicht op het dorp wordt opgemerkt dat het perceel van reclamant op circa 170 meter van het plangebied ligt en 190 meter van de toekomstige woning. Het zicht op perceel al deels beperkt wordt door de reeds aanwezige kerk en de zichtlijn van reclamant op de boerderij met de aanduiding karakteristiek niet wordt beperkt door te toekomstige woning.
Als gevolg van de wijzigingsbevoegdheid zou deze wel deels beperkt kunnen worden maar gezien de grote afstand van de woning van reclamant tot de karakteristieke boerderij kan deze gedeeltelijke beperking van het zicht niet als onevenredig dan wel ontoelaatbaar worden gezien.
2. De woningen worden in het bestaande lint gerealiseerd, nabij de kern en in lijn met de pastoriëwoning welke is gelegen direct naast het plangebied en onderdeel uitmaakt van hetzelfde lint. Vanuit stedenbouwkundige oogpunt was het wenselijker de geplande woningen in het verlengde van de voorgevellijn van de naastgelegen pastoriëwoning 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 geen sprake van situering helemaal achter op het perceel. Het is niet mogelijk de woningen in dezelfde lijn te plaatsen als de woning aan de Westdijk 31. De woning dient binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden, wat zich in de voorste bestemmingsplangrens van het bestemmingsplanvlak wonen bevindt. Het is zodoende niet mogelijk de woning helemaal achter op het perceel te situeren. De afstand tussen de woning en de noodzakelijke ontsluitingsweg wordt aangehouden om de nieuwe woning in lijn het hoofdvolume van de reeds aanwezige pastorie te kunnen situeren, wat zoals eerder opgemerkt vanuit stedenbouwkundig oogpunt het meest passend wordt geacht. 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 reclamant is ca. 170 m, tot aan het bouwvlak 190 m. Op die afstand is eventuele inkijk in de woning van reclamant als gevolg van het bouwplan te verwaarlozen.
3. 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. Verder geldt dat het plangebied niet in de directe zichtlijn van reclamant komt. Van aantasting van het zicht van reclamant op het landbouwgebied direct achter zijn woning is dus geen sprake.
4. 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 bouwmogelijkheden aangesloten met de bouwmogelijkheden van naastgelegen bestemmingsplan. Op deze manier wordt het lint doorgetrokken van de Duivenwaardsedijk en de Westdijk, is er eenduidigheid in de bouwmogelijkheden en sluit de bebouwing aan op de bebouwingslijn van de pastorie. Bebouwing achter op het perceel is niet mogelijk gemaakt juist om de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint te behouden. Overigens kan op basis van het huidige plan slechts 1 woning direct gerealiseerd worden. Het realiseren van een tweede woning, wordt wanneer voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het plan, in de toekomst echter wel aanvaardbaar geacht.
5. Verwezen wordt naar de reactie onder 1.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze, Reclamant 3

Ingebrachte gronden

1. De reclamant wenst dat de fundering van de woningbouw geboord zou worden, in plaats van geheid, zodat er geen beschadiging aan zijn woning zal ontstaan.

Beantwoording

1. 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

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

.

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