

Notitie inspraak en overleg

Bestemmingsplan Hof van Lucard

Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hof van Lucard', met planidentificatie NL.IMRO.1924.NTHofvanLucard-BP10 heeft van 22 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen (6 weken). Tijdens de ter inzagelegging zijn 19 inspraakreacties ingediend en 3 overlegreactie. Hierna volgt een samenvatting van de inspraakreacties en overlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop. In de conclusie is aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

A. INSPRAAKREACTIES

Inspraakreactie 1

Samenvatting

Indiener verzoekt een strook grond van 2 meter breed aan te kopen van het perceel Burg. Overdorpstraat 7, zodat dit toegevoegd kan worden aan zijn perceel, zodat zijn garage bereikbaar blijft.

Beantwoording

De betreffende strook grond is momenteel geen eigendom van de gemeente. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal de grond overgedragen worden aan de gemeente. Op dit moment kunnen we dan ook niet ingaan op het verzoek. Na het onherroepelijk worden van het plan kunt u het verzoek nogmaals indienen.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 2

Samenvatting

- a. Indiener geeft aan geen ramen in de zijgevel van de aangrenzende nieuwe woning te willen in verband met privacy in de tuin.
- b. Gevraagd wordt op hoeveel meter van de erfgrans de bouw van de woningen begint aan de 1^e dwarsverbinding.
- c. Gevraagd wordt of langs het perceel van indiener een pad richting de Molendijk wordt aangelegd en wat er op het groene vlak komt tegen de Molendijk aan, achter de huizen van de 1^e dwarsverbinding.
- d. Verzocht wordt rekening te houden met de afwatering indien de aangrenzende percelen worden opgehoogd.
- e. Gevraagd wordt hoe de aangrenzende landbouwpercelen aan de noordzijde worden ontsloten. Voorgesteld wordt om hier een groene corridor aan te leggen tussen de woonwijk en de N215. Ook als compensatie voor het stuk bos dat verloren gaat door de aanleg van wegen.

Beantwoording

- a. De bouwplannen van de woningen moeten nog worden uitgewerkt en betreft een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan. In het Burgerlijk Wetboek is in artikel 5:50 bepalingen opgenomen ten aanzien van het plaatsen van ramen in gebouwen op korte afstand van de erfgrans in het kader van bescherming van de privacy van burens.
- b. De afstand tussen de plangrens en de hoofgebouwen van woningen bedraagt aan de westzijde ten noorden van de 1^e dwarsverbinding circa 8 meter. Overigens wordt het plan nog verder stedenbouwkundig uitgewerkt in een definitief plan. Hierdoor kan de afstand nog wijzigen.
- c. Vooralsnog is het voornemen om een pad aan te leggen tussen de 1^e dwarsverbinding en de Molendijk. Ook rond de woningen zal een pad worden aangelegd ten behoeve van de bereikbaarheid van de achtertuinen van de woningen. Overigens moet het gehele plan nog verder stedenbouwkundig worden uitgewerkt in een definitief plan. Dan zal er ook duidelijkheid zijn over de aanleg van het pad.
- d. Van het plan zal een civieltechnische uitwerking plaatsvinden. Hierin wordt de exacte hoogte van de gronden bepaald en de wijze van afwatering. Daarbij zal rekening worden gehouden met de bestaande aangrenzende percelen.
- e. Het is juist dat met het vervallen van de ontsluiting aan de Molendijk de landbouwpercelen aan de noordkant lastiger te ontsluiten zijn richting de (parallelweg van de) N215. Momenteel wordt nagegaan of hier een passende oplossing voor te vinden is, bijvoorbeeld aan de zuidoostkant van het plangebied. Met de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt hierop alvast voorgesorteerd om te voorkomen dat landbouwverkeer door het dorp moet rijden.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie is gegrond voor wat betreft de ontsluiting van de landbouwpercelen. Het bestemmingsplan wordt aangepast op basis van het gewijzigde stedenbouwkundige plan.

Inspraakreactie 3

Samenvatting

Gevraagd wordt of de bestaande sloot achter de percelen aan de Burgemeester Overdorpstraat blijft bestaan. Voorkeur gaat uit naar het verbreden en uitdiepen van deze watergang.

Beantwoording

De bestaande watergang achter de percelen aan de Burgemeester Overdorpstraat blijft bestaan. Het voornemen is om het deel aan de zuidzijde te verbreden.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 4

Samenvatting

Aangegeven wordt dat uit het plan blijkt, dat een watergang vanaf de Weistraat doorgetrokken wordt naar het plangebied over het perceel dat in eigendom is van indiener. De sloot naast de

woning is eveneens in eigendom. De drainage van het perceel komt hierop uit. Aandacht wordt gevraagd naar de waterafvoer en het voorkomen van wateroverlast. Ten slotte wordt aangegeven dat er vanuit de Kerkgracht en de Siersloot een overstort van het riool aanwezig lijkt te zijn.

Beantwoording

Het voornemen is om in het plangebied een watergang aan te leggen die aansluit op de bestaande watergang. De bestaande watergang blijft als zodanig behouden. De nieuwe watergang wordt aangelegd eigen terrein conform de voorschriften van het Waterschap. De verwachting is dat met het aansluiten van de bestaande watergang op een nieuwe watergang dit zal verbeteren.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 5

Samenvatting

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de nieuwbouwplannen, omdat zij hun vrije uitzicht kwijtraken en vanwege ernstige aantasting van hun privacy in de tuin.

Beantwoording

Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Dat wil niet zeggen dat we als gemeente geen rekening houden met het belang op behoud van vrij uitzicht. Dit wordt meegenomen in de algehele belangenafweging waarbij ook de woningbehoefte, bouwen aangrenzend aan bestaande woningbouw en stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten worden meegenomen. Op basis hiervan wordt de planlocatie als geschikte locatie geacht voor de uitbreiding van Nieuwe-Tonge. Sinds lange tijd zijn er dan ook plannen aanwezig om aan de oostzijde van Nieuwe-Tonge woningbouw te plegen. In het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' dat op 3 maart 2016 is vastgesteld, zijn hiertoe reeds wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Grenzend aan de achterzijde van de Overdorpstraat geldt een wijzigingsbevoegdheid voor 75 woningen (uitleglocatie Lucard). Daarmee is al voorgesorteerd op de nieuwbouwplannen en zijn deze plannen destijds al kenbaar gemaakt. Door in te spelen op de huidige behoefte aan woningen en te kunnen voorzien in een ruime opzet van de verkaveling zijn de plannen iets gewijzigd en is het gebied uitgebreid.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6

Samenvatting

Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen de nieuwbouwplannen vanwege het verlies van het vrije uitzicht.

Beantwoording

Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Dat wil niet zeggen dat we als gemeente geen rekening houden met het belang op behoud van vrij uitzicht. Dit wordt meegenomen in de algehele belangenafweging waarbij ook de woningbehoefte, bouwen aangrenzend aan bestaande woningbouw en

stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten worden meegenomen. Op basis hiervan wordt de planlocatie als geschikte locatie geacht voor de uitbreiding van Nieuwe-Tonge. Sinds lange tijd zijn er dan ook plannen aanwezig om aan de oostzijde van Nieuwe-Tonge woningbouw te plegen. In het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' dat op 3 maart 2016 is vastgesteld, zijn hiertoe reeds wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Grenzend aan de achterzijde van de Overdorpstraat geldt een wijzigingsbevoegdheid voor 75 woningen (uitleglocatie Lucard). Daarmee is al voorgesorteerd op de nieuwbouwplannen en zijn deze plannen destijds al kenbaar gemaakt. Door in te spelen op de huidige behoefte aan woningen en te kunnen voorzien in een ruime opzet van de verkaveling zijn de plannen iets gewijzigd en is het gebied uitgebreid.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 7

Samenvatting

Aangegeven wordt dat indiener op zoek is naar een levensloopbestendige woning. Geconstateerd is dat het aanbod van levensloopbestendige woningen in het plan minimaal is, terwijl er juist binnen de gemeente een groot gebrek is aan levensloopbestendige woningen. Vooral in Nieuwe-Tonge is er weinig gebouwd voor senioren. Verzocht wordt het aandeel levensloopbestendige woningen meer in verhouding te brengen conform de leeftijdsopbouw van de bevolking van Nieuwe-Tonge.

Beantwoording

Het stedenbouwkundig plan wordt aangepast, zodat er meer ruimte ontstaat voor de ontwikkeling van woningen in het goedkope en middeldure segment en levensloopbestendige woningen. In de zuidoosthoek van het plangebied zijn appartementen (maximaal drie bouwlagen) voorzien die levensloopbestendig zijn. Hiermee worden 30 woningen aan het plan toegevoegd.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie is gegrond. Het bestemmingsplan wordt aangepast voorzover het betreft het toevoegen van woningen in het goedkope en middeldure segment en levensloopbestendige woningen.

Inspraakreactie 8

Samenvatting

Indieners hebben bezwaar tegen de begrenzing van het plan aan de noordzijde. Zij hebben een deel van de grond in gebruik en willen graag in overleg met de ontwikkelaar over de toekomstige plannen.

Beantwoording

Wij hebben begrepen dat er inmiddels overleg tussen de initiatiefnemer van het plan en de bewoners aan de Molendijk plaatsvindt over het gebruik van deze gronden. Overigens betreft dit niet direct een publiekrechtelijke aangelegenheid ten aanzien van het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 9

Samenvatting

Indieners hebben bezwaar tegen de begrenzing van het plan aan de noordzijde. Zij hebben een deel van de grond in gebruik en willen graag in overleg met de ontwikkelaar over de toekomstige plannen.

Beantwoording

Wij hebben begrepen dat er inmiddels overleg tussen de initiatiefnemer van het plan en de bewoners aan de Molendijk plaatsvindt over het gebruik van deze gronden. Overigens betreft dit niet direct een publiekrechtelijke aangelegenheid ten aanzien van het bestemmingsplan.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 10

Samenvatting

- a. Indiener heeft bezwaar tegen de woningbouw te dicht op de percelen aan de Molendijk. In het verleden is aangegeven, dat de plannen door de ontwikkelaar afgestemd zouden worden met de bewoners aan de Molendijk. Tevens heeft indiener een deel van de grond in erfpacht.
- b. De woningen aan de Molendijk betreffen oude woningen. Gevreesd wordt voor schade aan de woningen als gevolg van de nieuwbouw.
- c. Gevreesd wordt dat de populatie aan vogels en vleermuizen zal afnemen als gevolg van de woningbouwplannen.
- d. Ten tijde van de koop van de woning was er nog geen sprake van woningbouwplannen achter de woning. Door de woningbouwplannen zal het uitzicht veranderen en er sprake zijn van waardevermindering van de woning. Indiener is voornemens om een planschade claim in te dienen.
- e. Indiener heeft de grond achter de woning al meer dan 20 jaar in gebruik. Er wordt vanuit gegaan dat er sprake is van verjaring.
- f. Verzocht wordt de bebouwing op een minimale afstand van 15 meter van de achtergrens van het perceel te bouwen en een stuk grond van 10 meter diep aan indiener om niet beschikbaar stelt.

Beantwoording

- a. Aan de noordoostzijde van het plangebied is aangrenzend aan de percelen aan de Molendijk een zone opgenomen van 15 meter diep waar geen woningen worden mogen worden gebouwd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is dit aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – hoofdgebouwen'.
- b. Voordat gestart wordt met de werkzaamheden zal een opname van de woningen worden uitgevoerd. Wellicht zal dit in opdracht van de aannemer worden gedaan. Aan de hand hiervan kan na de werkzaamheden nagegaan worden of de woning schade heeft opgelopen als gevolg van de bouwwerkzaamheden.
- c. Door een onafhankelijk onderzoeksbureau is een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in het gebied, waaronder broedvogels en vleermuizen. Hiertoe heeft onder andere een veldbezoek plaatsgevonden. Het rapport van dit onderzoek is als bijlage bij de

toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt, dat het gebied zéér marginaal geschikt is als foerageergebied. Mede door de sterk wisselende gewassenteelt is het geen optimaal jachtgebied voor vleermuizen. Het plan zal daarom geen negatieve effecten hebben voor vleermuizen. De percelen worden intensief gemaaid, beweid en geakkerd, waardoor vesting van broedvogels is uit te sluiten. Effecten op broedende vogels treden dan ook niet op.

- d. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Dat wil niet zeggen dat we als gemeente geen rekening houden met het belang op behoud van vrij uitzicht. Dit wordt meegenomen in de algehele belangenafweging waarbij ook de woningbehoefte, bouwen aangrenzend aan bestaande woningbouw en stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten worden meegenomen. Op basis hiervan wordt de planlocatie als geschikte locatie geacht voor de uitbreiding van Nieuwe-Tonge. Als indiener van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn huis, staat hij vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen. In het bestemmingsplan Nieuw-Tonge dat in 1996 door de gemeenteraad is vastgesteld, waren reeds bebouwingsmogelijkheden opgenomen achter de woningen aan de Molendijk.
- e. Wij hebben begrepen dat er inmiddels overleg tussen de initiatiefnemer van het plan en de bewoners aan de Molendijk plaatsvindt over het gebruik van deze gronden. Overigens betreft dit niet direct een publiekrechtelijke aangelegenheid ten aanzien van het bestemmingsplan.
- f. Zoals reeds in de beantwoording onder a is aangegeven, is een zone van 15 meter diep opgenomen waar geen woningen mogen worden gebouwd. Hiermee is reeds voorzien in een ruime afstand tussen de percelen aan de Molendijk en de toekomstige woningbouw.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 11

Samenvatting

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen de woningbouwplannen vanwege de aanleg van de toegangsweg door het gemeentelijke bos. Hierdoor komt een deel bos te vervallen. Het bos is de enige recreatieve mogelijkheid in de omgeving. Daarnaast zal de weg op ongeveer 30 meter van de erfgrans van indiener komen te liggen. Dit zorgt voor lawaai en overlast en zorgt voor gevaarlijke situatie en aantasting van de natuur in het bos.
- b. Inspreker geeft aan dat de omvang van het projectgebied veel groter is dan voorheen de intentie was.
- c. Volgens inspreker leidt het plan tot overlast, achteruitgang van het woonplezier en waardedaling van de woning aan de Aelbrechtstraat

Beantwoording

- a. De ontsluitingsweg door het bos aan de zuidoostzijde van de kern Nieuwe-Tonge wordt niet aangelegd in het kader van de woningbouwontwikkeling Hof van Lucard. Deze ontsluitingsweg was reeds voorzien als nieuwe ontsluiting van Nieuwe-Tonge en maakt deel van de plannen om Nieuwe-Tonge beter op de N215 te ontsluiten. De ontsluiting door het bos is in dat kader reeds in een voorgaand bestemmingsplan (Veegplan 2018) bestemd als 'Verkeer' en maakt geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Hof van Lucard'. Deze nieuwe ontsluiting voor heel Nieuwe-Tonge maakt het wel mogelijk om de woningen in het nieuwe woongebied goed te ontsluiten richting de N215 zonder dat het verkeer door de kern hoeft te rijden.

- b. De wijzigingsbevoegdheden uit het geldende bestemmingsplan Nieuwe-Tonge dateren uit 2016 en sorteerde voor op de woningbouwontwikkeling op basis van de behoefte en grondposities van destijds. Inmiddels zijn de grondposities gewijzigd en is de behoefte aan woningen toegenomen. Om te kunnen voorzien in de huidige behoefte en daarnaast ook in een ruime opzet van de verkaveling te kunnen voorzien, is het gebied uitgebreid.
- c. Zoals reeds onder a is aangegeven, maakt de nieuwe ontsluiting van Nieuwe-Tonge geen deel uit van het bestemmingsplan 'Hof van Lucard'. De aanleg van de nieuwe ontsluiting is een op zichzelf staande ontwikkeling in het kader van de reconstructie van de N215.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 12

Samenvatting

- a. Verzocht wordt zekerheid te geven, dat eventuele aanpassing van de watergang aan de achterzijde van het perceel, als gevolg van het plan, niet leidt tot een verandering voor de afwatering van het perceel van inspreker.
- b. Inspreker maakt zich zorgen om de effecten van het plan ten aanzien van natuur, licht en geluid in de woonomgeving. Tevens wordt gevreesd voor planschade vanwege het ontnemen van vrij uitzicht en privacy op het perceel van inspreker.
- c. Inspreker zou graag in gesprek gaan over scenario's waarbij de grote kreekweide direct achter de tuinen van de woningen aan de Burgemeester Overdorpstraat komt te liggen of zorg te dragen voor een hoge natuurlijke afscheiding tussen de nieuwe woonwijk en de achtertuin waardoor wederzijds inkijk niet mogelijk is en privacy in acht wordt genomen.

Beantwoording

- a. Het voornemen is om in het plangebied een watergang aan te leggen die aansluit op de bestaande watergang. De bestaande watergang blijft als zodanig behouden. De nieuwe watergang wordt aangelegd eigen terrein conform de voorschriften van het Waterschap. De verwachting is dat met het aansluiten van de bestaande watergang op een nieuwe watergang dit zal verbeteren. Het plan moet nog civieltechnisch worden uitgewerkt. Dit wordt na de bestemmingsplanprocedure gedaan. In de civieltechnische uitwerking zal rekening worden gehouden met waterafvoer en het voorkomen van wateroverlast.
- b. De effecten van het plan zijn in het kader van het bestemmingsplan onderzocht. Er is bijvoorbeeld door een ecologisch onderzoeksbureau een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. Hieruit is gebleken, dat in het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn. Ten aanzien van verlichting wordt uitsluitend de openbare weg verlicht door middel van lantaarnpalen met led-verlichting. De uitstraling naar de omgeving is hiervan beperkt. Tevens zijn er grotendeels woonpercelen voorzien tussen de nieuw aan te leggen straten en de bestaande woonpercelen. Ook ten aanzien van geluid is onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Dat wil niet zeggen dat we als gemeente geen rekening houden met het belang op behoud van vrij uitzicht. Dit wordt meegenomen in de algehele belangenafweging waarbij ook de woningbehoefte, bouwen aangrenzend aan bestaande woningbouw en stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten worden meegenomen. Op basis hiervan wordt de planlocatie als

geschikte locatie geacht voor de uitbreiding van Nieuwe-Tonge. Als indiener van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn huis, staat hij vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen.

- c. Het voorlopige stedenbouwkundige plan is gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten en structuren, zoals deze zijn weergegeven en beschreven in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierbij is aansluiting gezocht op de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. De woningen komen op een afstand van circa 20 meter te liggen ten opzichte van de percelen aan de Burgemeester Overdorpstraat. Daarmee is er sprake van een ruime afstand en wordt door deze afstand inkijk beperkt. Indien uw wilt voorkomen dat er enige inkijk is, zou u ervoor kunnen kiezen om op uw perceel een groene afscheiding te plaatsen door bijvoorbeeld leibomen te planten.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 13

Samenvatting

- a. Inspreker geeft aan dat er geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van zonnepanelen op het dak van de lage aanbouw van de woning van inspreker.
- b. De aanwezigheid van riolering vormt een aandachtspunt.
- c. Verzocht is de mogelijkheid tot aankopen van grond onder de aandacht te brengen bij de projectontwikkelaar.

Beantwoording

- a. Voor de hoogte van de bebouwing dient de molenbiotoop in acht te worden genomen, waardoor de bouwhoogtes van de nieuwe woningen nabij de molen beperkt zijn.
- b. Het plan moet nog civieltechnisch worden uitgewerkt. Dit wordt na de bestemmingsplanprocedure gedaan. In de civieltechnische uitwerking zal rekening worden gehouden met waterafvoer en aanwezige riolering.
- c. Het plan wordt nog verder stedenbouwkundig uitgewerkt in een definitief plan. Dan zal er duidelijkheid komen over eventuele mogelijkheden tot het aankopen van grond.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 14 t/m 19 (6x)

Samenvatting

- a. Inspreker geeft aan bezwaar te hebben tegen de woningbouwplannen in verband met het verlies van hun vrije uitzicht.
- b. De Hertog Jan van Beierenlaan dient afgesloten te blijven voor gemotoriseerd verkeer zodat hier een fiets- en/of voetgangersdoorgang naar de nieuwe wijk kan worden gerealiseerd. Daarnaast kan deze doorgang dienen als veilige en kindvriendelijke doorgang naar het bestaande bos en het nieuwe te realiseren parkje in Hof van Lucard.

- c. Verzocht wordt de toegangsweg door het bos aan te leggen alvorens de start van de bouw van de woningen, zodat het bouwverkeer van deze toegangsweg gebruik kan maken.
- d. Verzocht wordt de wijk Hof van Lucard met de bestaande woonwijk te verbinden door het bestaande bos te voorzien van natuurlijk aangelegde voetpaden en houten bankjes, zodat er een natuurlijke verbinding is tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw.

Beantwoording

- a. Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. Dat wil niet zeggen dat we als gemeente geen rekening houden met het belang op behoud van vrij uitzicht. Dit wordt meegenomen in de algehele belangenafweging waarbij ook de woningbehoefte, bouwen aangrenzend aan bestaande woningbouw en stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten worden meegenomen. Op basis hiervan wordt de planlocatie als geschikte locatie geacht voor de uitbreiding van Nieuwe-Tonge. Sinds lange tijd zijn er dan ook plannen aanwezig om aan de oostzijde van Nieuwe-Tonge woningbouw te plegen. In het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tong' dat op 3 maart 2016 is vastgesteld, zijn hiertoe reeds wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Grenzend aan de achterzijde van de Overdorpstraat geldt een wijzigingsbevoegdheid voor 75 woningen (uitleglocatie Lucard). Daarmee is al voorgesorteerd op de nieuwbouwplannen en zijn deze plannen destijds al kenbaar gemaakt. Door in te spelen op de huidige behoefte aan woningen en te kunnen voorzien in een ruime opzet van de verkaveling zijn de plannen iets gewijzigd en is het gebied uitgebreid.
- b. De ontsluitingsweg door het bos aan de zuidoostzijde van de kern Nieuwe-Tonge wordt niet aangelegd in het kader van de woningbouwontwikkeling Hof van Lucard. Deze ontsluitingsweg was reeds voorzien als nieuwe ontsluiting van Nieuwe-Tonge en maakt deel van de plannen om Nieuwe-Tonge beter op de N215 te ontsluiten. De ontsluiting door het bos is in dat kader reeds in een voorgaand bestemmingsplan (Veegplan 2018) bestemd als 'Verkeer' en maakt geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Hof van Lucard'. Deze nieuwe ontsluiting voor heel Nieuwe-Tonge maakt het wel mogelijk om de woningen in het nieuwe woongebied goed te ontsluiten richting de N215 zonder dat het verkeer door de kern hoeft te rijden.
- c. De toegangsweg zal aangelegd worden alvorens gestart wordt met de bouw van de woningen. De route van het bouwverkeer zal via deze weg verlopen.
- d. Het huidige plan wijzigt niets aan de toegankelijkheid van het bos. Deze zal op eenzelfde manier bereikbaar blijven.

Conclusie

De inspraakreactie is binnen de termijn binnengekomen en daarmee ontvankelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

B. OVERLEGREACTIES

Overlegreactie Provincie Zuid-Holland

Samenvatting

- a. Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de molen d' Oranjeboom. Rekening moet worden gehouden met de regels voor de molenbiotoop in artikel 6.25 van de Omgevingsverordening. Het plangebied is gelegen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Daarom dient de 1/100 berekening toegepast worden in plaats van de 1/30 berekening conform de provinciale regels voor molenbiotopen.
- b. Het plan Hof van Lucard zoekt onvoldoende aansluiting bij de bestaande structuren en patronen van het landschap waarbinnen het plangebied gelegen is. Dit geldt met name voor aansluiting met het bestaande lint aan de noordwestzijde van het plangebied en de overgangskwaliteit naar het omliggende landschap aan de noordostrand van het plangebied.
- c. Doelstelling van het provinciaal beleid ten aanzien van wonen is om in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen te voorzien. Het aandeel sociale huurwoningen is in de gemeente Goeree-Overflakkee relatief laag. Verzocht wordt te kijken naar mogelijkheden om (meer) sociale huurwoningen aan het plan toe te voegen.
- d. Artikel 6.5 van de Omgevingsverordening vraagt in een bestemmingsplan rekening te houden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Verzocht wordt aan te geven of er sprake zal zijn van klimaatrisico's voor het plangebied en welke maatregelen en/of voorzieningen zijn overwogen en/of genomen.
- e. Verzocht wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan meer aandacht te besteden aan aardkundige en landschappelijk waarden in het plangebied en de (on)mogelijkheden aan te geven van het beoogde nieuwbouwplan in het rivierdeltacomplex van jonge zeelei, met bijzonder reliëf van jonge stroomgordels en geulafzettingen.

Beantwoording

- a. Ten aanzien van de molenbiotoop is nader onderzoek uitgevoerd naar de windvang van de molen en de reeds aanwezige belemmeringen. Het rapport zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Uit dit rapport blijkt, dat de windvang niet of nauwelijks wordt beperkt, aangezien de windrichting op basis van het langjarig gemiddelde voornamelijk zuidwest is. Het zicht op de molen wordt reeds beperkt door bestaande bebouwing en beplanting. Daarnaast zijn er al planologische mogelijkheden voor nieuw te realiseren bebouwing in de directe nabijheid van de molen. Realisatie van het plan Hof van Lucard leidt niet tot verdere aantasting van het zicht op de molen. Er kan uitgegaan worden van de stedelijke molenbiotoop (1/30 regel).
- b. Het thans in procedure gebrachte plan Hof van Lucard betreft een eerste fase van een grotere totaalontwikkeling. Deze totaalontwikkeling wordt (groveweg) aan de noordzijde begrenst door de provinciale weg N215, aan de zuidzijde door de Burgemeester Overdorpstraat, aan de westzijde door Molendijk en aan de oostzijde door de Oudelandsedijk. Een aantal jaar geleden is dit plangebied opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwe-Tonge waarbij er reeds woningbouw direct is bestemd en voorts zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de realisatie van woningbouw alsmede de oprichting van landgoederen. Dit bestemmingsplan is in 2013 in procedure gebracht en uiteindelijk in 2016 vastgesteld. Ten einde

te komen tot een passende transformatie van dit plangebied van agrarisch naar een dorpsgebied is er in de verkennende fase in samenspraak tussen de gemeentelijke stedenbouwkundige en de initiatiefnemer een integrale visie opgesteld voor het gehele gebied. Eén van de uitgangspunten bij de totstandkoming van deze integrale visie is de provinciale kwaliteitskaart en de daarop aangegeven relevante richtpunten en ambities. Er is sprake van een passende overgangskwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan zal bij het onderdeel provinciaal beleid een beschrijving worden toegevoegd waarbij ingegaan wordt op de richtpunten van de kwaliteitskaart en het integrale ontwerp voor het gebied.

- c. Inmiddels circa vier jaar geleden heeft initiatiefnemer Estate Invest de ontwikkeling van het plan Hof van Lucard ter hand genomen. Reeds in een vroeg stadium heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en stakeholders, waaronder de woningbouwcorporatie. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat er destijds van de zijde woningbouwcorporatie geen interesse was om sociale huurwoningen te realiseren in het plan Hof van Lucard. Vervolgens heeft er gedurende een periode van ruim twee jaar overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de stedenbouwkundige van de gemeente omtrent de invulling van deze planlocatie en het woningbouwprogramma. Eén van de uitgangspunten was dat er geen sociale woningbouw gerealiseerd diende te worden en derhalve is er gekozen voor een stedenbouwkundige opzet met een lage woningdichtheid, ruime verkaveling en zoveel mogelijk “groen en water”. Mede als gevolg van het woningtekort is de realisatie van betaalbare woningen in het afgelopen half jaar steeds actueler geworden, hetgeen ook naar voren komt in de overlegreactie die er vanuit de provincie is verstuurd en waarin men aandacht vraagt voor een passend woningaanbod. Daarnaast heeft er wederom overleg plaatsgevonden tussen de woningbouwcorporatie en initiatiefnemer. In tegenstelling tot eerder heeft de woningbouwcorporatie aangegeven dat zij een bescheiden groei van het aantal sociale huurwoningen in Nieuwe-Tonge voorstaan.

Alhoewel de stedenbouwkundige uitgangspunten in deze eerste fase van het plan Hof van Lucard niet geënt zijn op realisatie van sociale huurwoningen heeft initiatiefnemer toch gemeend te willen streven naar een passend woningaanbod in het plan Hof van Lucard. In eerste instantie zullen er een aantal huurwoningen in zowel het segment van sociale huur als in het segment van de middendure of vrije sector huur.

Het plan Hof van Lucard voorziet in een gedifferentieerde woningbouwaanbod afgestemd op de behoeftes binnen Nieuwe-Tonge. Deze behoefte voorziet voornamelijk op grondgebonden woningen in verschillende types (vrijstaand, twee-onder-één-kap en rijwoningen). De afgelopen periode is gebleken dat er een grotere behoefte bestaat aan levensloopbestendige woningen in Nieuwe-Tonge dan voorzien. Dit heeft mede te maken met het feit dat er in de kern Nieuwe-Tonge een appartementengebouw zou worden opgericht (voor senioren), waarbij is gebleken dat dit geen haalbare ontwikkeling was. Om de behoefte aan sociale huurwoningen, alsmede huurwoningen in de middendure of vrije sector binnen Nieuwe-Tonge te bepalen, is een analyse uitgevoerd naar de huidige woningverdeling en de inkomensverdeling. Van de woningen in de kern Nieuwe-Tonge bestaat 63% uit koopwoningen 37% uit huurwoningen (waarvan 32% in bezit bij woningbouwcorporatie en 5% overig). Het is de primaire taakstelling van een woningbouwcorporatie om de sociale huurmarkt te bedienen. Derhalve kan worden gesteld dat ruim 30% van de bestaande woningen in Nieuwe-Tonge in potentie ingezet kunnen worden als zijnde sociale huurwoning. Uit gegevens over het inkomensniveau (bron: onderzoeksbureau Retailminds) in Nieuwe-Tonge blijkt dat 76,2% van de huishoudens in Nieuwe-Tong een gemiddeld, bovengemiddeld of zelfs hoog inkomen heeft. Indien deze inkomensverdeling wordt afgezet tegen het potentieel aan reeds bestaande sociale huurwoningen in Nieuwe-Tonge, dient te worden geconcludeerd dat er in de kern al meer sociale huurwoningen zijn dan dat er qua

inkomensverdeling benodigd zijn. Om te komen tot een passend woningaanbod zullen er in deze initiële fase van het plan Hof van Lucard circa 10 tot 20 huurwoningen in het sociale segment worden gerealiseerd. Daarnaast zullen er nog 10 tot 20 huurwoningen gerealiseerd in het segment van de middendure huur of vrije sector huur. Zoals reeds eerder gesteld kent het Hof van Lucard ook een vervolgfase. Indien in de komende jaren blijkt dat er een groter aandeel sociale (huur)woningen benodigd is, dan is het mogelijk deze in fase 2 te realiseren. Want alhoewel de stedenbouwkundige hoofdopzet van deze tweede fase reeds is opgenomen in de totaalvisie voor het gehele plangebied Hof van Lucard dient het woningbouwprogramma aldaar nog nader te worden uitgewerkt. Door middel van verdichting is het toevoegen van extra sociale huurwoningen goed mogelijk.

De toevoeging van de huurwoningen/appartementen zal worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het totale aantal woningen in het plan wordt hiertoe vergroot tot 150 woningen.

- f. In het plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie door te voorzien in voldoende groen en water. Het verminderen van verharding heeft zowel effect op wateroverlast als op de hittestress. In het plan is een waterpartij voorzien. Tijdens hevige buien kan hier opvang van regenwater plaatsvinden. Daarnaast zijn in de profielen ook (brede) groenstroken voorzien. Deze profielen zijn in bijlage 1 en 2 van de regels opgenomen. Hiermee is in de straten minder verharding aanwezig en kan regenwater in de grond infiltreren. Ook wordt bijvoorbeeld in de straat (profiel 2) bomen geplant wat helpt tegen de hittestress. Overigens moet het plan nog civieltechnisch worden uitgewerkt. Dit wordt na de fase van het bestemmingsplan gedaan. Tijdens de civieltechnische uitwerking kan er verder vorm worden gegeven aan de te nemen maatregelen. Er is geen sprake van klimaatrisico's voor het plangebied.
- g. Er is een analyse uitgevoerd naar het historische grondgebruik van het plangebied. In dat kader wordt de oude kreekstructuur hersteld. Voor het overige zijn er geen bijzondere aardkundige of landschappelijke waarden in het gebied aanwezig. In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader ingegaan worden op de bodemopbouw en het duurzaam benutten en beheren van de ondergrond.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft het aanvullen van de toelichting omtrent de molenbiotoop en de bodemopbouw en het duurzaam benutten en beheren van de ondergrond en het toevoegen van woningen in het goedkope en middendure segment.

Overlegreactie Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Samenvatting

Aangegeven wordt dat met betrekking tot het plan geen relevante fysieke veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Wel adviseert de VRR zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen, zodat de hulpdiensten bij een incident in het voornoemde plangebied adequaat kunnen optreden.

Beantwoording

Bij de uitwerking van het plan zal zorg worden gedragen voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

Overlegreactie Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting

- a. Verzocht wordt het nieuwe 'Waterbeheerplan 2022-2027' op te nemen in het bestemmingsplan.
- b. De in het plan opgenomen vijver staat niet in verbinding met het watersysteem. Gevraagd wordt hoe de waterkwaliteit van de vijver wordt gewaarborgd.
- c. Geadviseerd wordt om bij de definitieve inrichting van het plan rekening te houden met steeds vaker voorkomende piekbuien en voorzieningen te treffen om wateroverlast te voorkomen.
- d. Aangegeven wordt dat werken in- en nabij waterstaatswerken vergunningplichtig zijn. Dit geldt voor alle handelingen in het watersysteem. Initiatiefnemer dient hiertoe te controleren of de werken voldoen aan de 'nota toetsingskader en positief besluit'. Het advies aan de initiatiefnemer is om tijdig een vergunning aan te vragen bij het Waterschap voorzien van duidelijke tekeningen en dwarsprofielen met maatvoeringen. Zaken met betrekking tot GRP en Asset worden separaat voorbesproken met gemeente en de betreffende afdelingen.

Beantwoording

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan zal het nieuwe 'Waterbeheerplan 2022-2027' worden benoemd en kort worden toegelicht.
- b. De vijver komt op drie punten in verbinding te staan met de watergangen aan de oost- en westzijde van het plangebied. Op de indicatieve inrichtingstekening is dit met een dunne stippellijn weergegeven. Hier zal met duikers worden gewerkt. Dit zorgt voor doorstroming in de vijver waarmee de waterkwaliteit geborgd is.
- c. De opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen. Bij de uitwerking van het plan zal hier rekening mee worden gehouden.
- d. De opmerkingen worden ter kennisgeving aangenomen. Bij de uitwerking van het plan zal hier rekening mee worden gehouden.

Conclusie

De overlegreactie geeft aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan voor wat betreft het aanvullen van de toelichting met het Waterbeheerplan 2022-2027.