

Registratienummer: Z -20-122301/121625

Nota van zienswijzen inzage bestemmingsplan Duinkerkerweg 3/3A Ouddorp.

Het ontwerpbestemmingsplan Duinkerkerweg 3/3A heeft van 25 maart 2020 tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegen. De ter inzagelegging is op 24 maart 2020 gepubliceerd in de Staatscourant en in diverse huis-aan-huisbladen.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de termijn hebben we een zienswijze ontvangen.

Hieronder is deze zienswijze samengevat weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige inhoud van de zienswijze betrokken. In verband met de privacy is de naam van de inspreker geanonimiseerd

Indiener	Datum ontvangst	registratie
Reclamant 1	20 april 2020	190880

Zienswijzen

Reclamant 1

Reclamant geeft in de zienswijze aan voorstander te zijn van deze ontwikkeling. Reclamant geeft de volgende kanttekeningen tegen het plan;

1. Reclamant is van mening dat één vrijstaande woning met de voorzijde aan de Duinkerkerweg beter past bij de bestaande woningen aan de Duinkerkerweg en dat een bungalow beter tot zijn recht komt in de straat dan een boerderijtype
2. Reclamant is van mening dat een voorgevel van de woning naar de doorsteek geen uitstraling heeft naar de Duinkerkerweg.
3. Daarnaast vreest de reclamant inbreuk aan privacy door zicht vanuit dakvensters in de tuin en in de slaapkamers.
4. De reclamant is het niet eens met een uitrit op de doorsteek vanaf Dorpstienen in verband met het groot aantal verkeersbewegingen vanaf het plein en verwacht ergernissen van overige verkeersdeelnemers met lawaai overlast als gevolg wat de privacy aantast.
5. De reclamant vreest dat heien schade aan kan brengen aan de omliggende woningen omdat deze niet onderheid zijn en is van mening dat voor de bouw van de nieuwe woning(en) niet geheid mag worden.
6. Daarnaast vraagt de reclamant zich af waarom niet gekozen is voor seniorenwoningen. Volgens de reclamant is hier grote behoefte aan in Ouddorp.

Beantwoording zienswijzen

1. De voorgevels van de woningen aan de Duinkerkerweg zijn allen naar deze weg gesitueerd. Bij een invulling van een kavel in de rij is een doorzetting van dit gebouwtype en situering voorstelbaar. Het plangebied ligt echter aan de entree van het parkeerterrein op de hoek met de Duinkerkerweg. In de stedenbouwkundig opzet is gekozen de insteek naar het parkeerterrein ruimtelijk te versterken door de insteek als volwaardige weg te ervaren en te accentueren. De entree/insteek wordt extra benadrukt door het toepassen van een ander woningtype en het realiseren van een voorgevel aan de zijde van de doorsteek. Hierdoor ontstaat een situering die zowel

passend is aan de Duinkerkerweg maar ook de doorsteek van de Dorpstienden versterkt. Dit wordt passender geacht dan het sec voor te zetten van de bebouwing aan de Duinkerkerweg. Om te zorgen dat de eenheid met de omgeving behouden blijft is gekozen voor een streekeigen woningtype toe te passen met 1 bouwvolume. Uit de stedenbouwkundige analyse blijkt dat boerderijtypen veel voorkomen in Ouddorp.

Gezien het bovenstaande is de gekozen situering en het gekozen bebouwingstype dus in overeenstemming met de stedenbouwkundige opzet van de omgeving en qua architectuur passend in de kern Ouddorp.

2. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de voorgevel van een vrijstaande woning naar de Duinkerkerweg gesitueerd moet zijn en dat bij toepassing van een twee-onder-een-kap woning de voorgevel van een woning gericht is naar de Duinkerkerweg en de andere woning naar de doorsteek. Bij de verkoop van het perceel mag het huidig uitzicht vanuit de eventueel te bouwen tweede woning als bekend worden verondersteld. Waarbij geldt dat de tuinmuur op circa 14 meter van de voorgevel van de eventueel te realiseren tweede woning is gelegen. Op deze afstand heeft de aanwezigheid geen betekenisvolle impact op het toekomstig woon- en leefklimaat van de eventuele tweede woning. Daarnaast zorgt de gekozen situering er juist voor dat een voorgevel hoe dan ook aan de Duinkerkerweg gerealiseerd moet worden, zodat het straatbeeld aldaar intact blijft. Indien een tweekapper wordt gebouwd moet de tweede woning gesitueerd worden op de doorsteek Dorpstienden wat zorgt dat een nader accent wordt gelegd op deze doorsteek. Zoals ook onder punt 1 is beargumenteerd is dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk in geval een tweede woning wordt gerealiseerd. Gezien het voorgaande zorgt de gekozen situering er dus voor dat het plan bijdraagt aan verstreken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.
3. De huidige maatschappelijke bestemmingsplan laat de bouw van een gebouw met een maximale goothoogte van 4 meter toe. De nokhoogte is in de huidige situatie niet begrensd. In de huidige situatie is het dus ook al mogelijk een gebouw met een kap te realiseren, waar eventueel dakvensters of dakkapellen op kunnen worden gerealiseerd. Waarbij geldt dat dit gebouw binnen het bouwvlak gesitueerd moet worden. Het bouwblok grenst in de huidige situatie aan de openbare weg en ligt op circa 13 meter afstand van de woning van de reclamant.

Het ontwerpbestemmingsplan hanteert dezelfde bouwhoogtes als het huidige plan. Wel komt het bouwvlak verder van de woning van reclamant te liggen. In de ontwerpsituatie ligt dit op circa 17 meter afstand van de woning van reclamant.

De planologische bouw mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt leiden in vergelijking met de huidige mogelijkheden dus niet tot een vermindering van het woon- en leefklimaat en de mate van privacy die reclamant heeft op zijn perceel.

Qua gebruiksmogelijkheden zijn wij eveneens van mening dat de situatie in planologisch zin eerder verbeterd dan verslechterd. De huidige maatschappelijke functie van het perceel maakt het mogelijk om het perceel aan te wenden voor niet alleen een postkantoor maar ook andere maatschappelijke functies waaronder bijvoorbeeld aan gezondheidszorg gerelateerde activiteiten, een kinderopvang of een brandweerkazerne. Dat het perceel jaren gebruikt is als postkantoor doet hierbij niet ter zake. Het huidige (geldende) bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het perceel voor deze functies zonder nadere toestemming te mogen gebruiken. Dit zijn over het algemeen functies die naar objectieve maatstaven een grotere mate van hinder en privacy vermindering tot gevolg hebben dan woningen.

Hetgeen het huidige bestemmingsplan al toelaat aan activiteiten en qua bouw mogelijkheden leidt naar objectieve maatstaven tot een grotere privacy aantasting dan de woningen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.

Verder kan gezien de afstand van de woning van reclamant tot het bouwvlak zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen van 17 meter naar objectieve maatstaven niet gesteld worden dat de privacy van reclamant onevenredig wordt

benadeeld. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij de normen uit het Burgerlijk Wetboek dat pas het treffen van maatregelen verplicht stelt wanneer ramen en dakvensters op een afstand van 2 meter van een naburige woning worden gerealiseerd. In de toekomstige situatie liggen de nieuw te bouwen woningen op een ruim acht keer zo grote afstand van de woning van reclamant. Onder die omstandigheden kan naar objectieve maatstaven niet gesteld worden dat een al dan niet aanwezig vermindering van privacy niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Gezien het bovenstaande zijn wij dus van mening dat naar objectieve maatstaven geen privacy vermindering optreedt en voor zover deze al optreedt, wat niet zo is, dat gezien de afstand van de woning van reclamant tot aan de toekomstige woning een veronderstellende privacy vermindering niet maakt dat het plan niet langer strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

4. Reclamant geeft aan dat sprake is van een gevaar voor het verkeer wanneer aan de doorsteek een uitweg gerealiseerd wordt met ergernissen en hinder in privacy als gevolg. Bij de maatschappelijke functie was een uitweg op de doorsteek ook mogelijk.
5. Wij beamen dat Dorpstienden intensief wordt gebruikt, met name in de zomerperiode. Aan de hand van een telling in de zomerperiode rijden er op de drukste dagen in het weekend ca. 2.850 voertuigen tussen Dorpstienden en Duinkerkerweg. Dit is beide richtingen tezamen en incl. fietsers. Zonder fietsers komt het op ca. 2450 voertuigen per etmaal. In het drukste uur, zaterdag tussen 12.00 en 13.00 uur, bedraagt dit ca. 300 motorvoertuigen en rond de 60 fietsers. Dat betekent ca. 6 voertuigen per minuut in beide richtingen. Gedurende de doordeweekse dagen gaat het om ca. 120 - 200 voertuigen per uur, met nog ca. 30 fietsers erbij. Dan gaat het om totaal ca. 4 voertuigen (incl. fietsers) per minuut in de ongunstigste uren. Per etmaal gaat het om ca. 2100 voertuigen, waarvan 300 fietsers. Vanaf meer dan 5000 verkeersbewegingen per etmaal of een slecht overzicht is sprake van een verkeersgevaarlijke situatie om een uitweg te realiseren. Daar is in dit geval geen sprake van. Daar komt bij dat al leen een eventuele tweede woning ontsloten zal worden via de Dorpstienden. Per woning dient op basis van de CROW-normen uitgegaan te worden van 7 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Waarbij geldt dat alleen bij het verlaten van het perceel het verkeer op de Dorpstienden voorrang zal moeten worden verleend. Dit zijn dus 3,5 verkeersbewegingen per etmaal, waarbij de door reclamant veronderstellende hinder kan plaatsvinden. Gezien dit zeer beperkte aantal aan verkeersbewegingen is het daarmee niet aannemelijk dat bij het verlaten van het perceel dermate veel hinder kan ontstaan dat dit merkbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat op het perceel van reclamant.
6. 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.
7. De reclamant vraagt zich af waarom niet gekozen is voor seniorenwoningen op deze locatie. Als uitgangspunt is aangehouden dat één volume, met een gebiedseigen

vormgeving passend is binnen de omgeving is. Binnen deze uitgangspunten is het mogelijk een (royale) vrijstaande woning of een twee- onder- een kapwoning te realiseren. Verder moet ook rekening gehouden worden met de benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein. Gezien de niet beschikbare ruimte voor parkeren en de eerdergenoemde uitgangspunten is het realiseren van een complex met seniorenwoning op deze locatie niet haalbaar en daarom niet in overweging genomen.