



Registratienummer: Z-22-141402/182460

## **Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Capelleweg Oude-Tonge**

### **Inleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan “Capelleweg Oude-Tonge”, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1924.OTCapelleweg-BP20 heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Het gebied tussen de Mercuriuslaan en de Capelleweg in Oude-Tonge is een herontwikkelingslocatie waar woningbouw en een maatschappelijke functie worden beoogd. In de huidige situatie is er binnen het plangebied voornamelijk bedrijvigheid aanwezig. Het bestemmingsplan “Capelleweg Oude-Tonge” maakt de bouw van maximaal 185 woningen in het plangebied mogelijk. Het betreft koop- en huurwoningen in diverse prijsklassen, waarvan een deel in het sociale segment. Ook wordt er 600 m<sup>2</sup> bvo aan maatschappelijke voorzieningen en/of persoonsgebonden dienstverlening mogelijk gemaakt.

Tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn vijf zienswijzen ontvangen. Hierna volgt een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. In de conclusie is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast is ambtshalve geconstateerd dat de toelichting van het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast moet worden in verband de uitwerking van het voorlopig ontwerp van het inrichtingsplan. Deze ambtshalve wijzigingen zijn aan het einde van deze nota weergegeven.

### **Zienswijze I. Registratienummer Z-24-160025/250422**

Deze zienswijze is gedateerd 28 januari 2024 en ontvangen op 29 januari 2024 en daarmee tijdig ingediend.

#### **1. Inleiding en verkeer**

Reclamant geeft aan dat zijn woning en bedrijf aan de Oudelandsedijk is gelegen. De Oudelandsedijk vormt een ontsluitingsroute voor reeds toegestane en uitgevoerde ruimtelijke ontwikkelingen. Hierdoor wordt de aanvaardbare (gecumuleerde) geluidsbelasting wegens wegverkeerslawaai van 48 dB op de gevel van de woning van reclamant reeds ruimschoots overschreden. Met iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die binnen of buiten de bebouwde kern van Oude-Tonge zal plaatsvinden, zal de feitelijk bestaande onaanvaardbare cumulatieve geluidsbelasting wegens wegverkeerslawaai alleen maar toenemen. Met als gevolg dat een reeds bestaand onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening verder toeneemt. Reclamant voert hiervoor als onderbouwing onder het kopje ‘Verkeer’ de informatie uit het ontwerpbestemmingsplan aan over de verkeerafwikkeling via en de verkeersintensiteiten op het in het ontwerpbestemmingsplan genoemde bestaande wegenstructuur.

#### **Reactie gemeente**

De ontsluiting van de ontwikkeling aan de Capelleweg te Oude-Tonge verloopt via de bestaande wegen, zoals die zijn genoemd in de toelichting op het bestemmingsplan en het bijbehorende verkeerskundige onderzoek. Reclamant haalt deze gegevens ook aan in zijn zienswijze. In de eerste plaats wordt vastgesteld dat het verkeer als gevolg van de woningbouwontwikkeling niet wordt afgewikkeld via de Oudelandsedijk en de ontwikkeling geen toename van de verkeersintensiteit op de Oudelandsedijk tot gevolg heeft. Daarnaast wordt opgemerkt dat de Wet geluidhinder bij de beoordeling van geluideffecten van verkeer van en naar het plangebied alleen van toepassing is bij een fysieke wijziging aan een bestaande weg of in geval van de aanleg van

een nieuwe weg. Dat is hier niet aan de orde, dus toetsing aan de geluidnormen van de Wet geluidhinder ten aanzien van de woning van reclamant is ook niet aan de orde.

## 2. Geluidhinder en akoestisch onderzoek

Reclamant is van mening dat het ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerde akoestisch onderzoek qua inhoud en strekking met het oog op het beginsel van een goede ruimtelijke ordening redelijkerwijze niet aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag behoort te worden gelegd.

Reclamant geeft aan een akoestisch onderzoek te hebben laten uitvoeren om een contra-expertise uit te brengen. Uit dit onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteit op de Oudelandsedijk 2.172 motorvoertuigen per etmaal bedraagt op basis van verkeerstellingen van juni 2019. De berekende geluidsbelasting bedraagt op basis hiervan 57 dB (met aftrek) op de noordwestelijke buitengevel van de woning van reclamant. De berekende geluidsbelasting is daarmee 9 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege autonome groei van het verkeer zal de geluidsbelasting op de woning verder, en daarmee onaanvaardbaar, toenemen. Reclamant geeft aan dat in het verleden is aangegeven, dat er onderzoek naar maatregelen zou plaatsvinden om de geluidsbelasting op de woning van reclamant te verlagen. Dit onderzoek dat door de gemeente uitgevoerd zou worden, heeft nog steeds niet plaatsgevonden.

### Reactie gemeente

Het bij het bestemmingsplan gevoegde akoestische onderzoek is door een onafhankelijk adviesbureau uitgevoerd en beoordeeld door de DCMR. De gemeente ziet niet in waarom het uitgevoerde akoestische onderzoek onjuist zou zijn. Reclamant voert ook geen concrete zaken uit het uitgevoerde rapport aan waaruit dit zou blijken. Los hiervan is, zoals eerder vermeld, de Wet geluidhinder bij de beoordeling van geluideffecten van verkeer van en naar het plangebied alleen van toepassing bij een fysieke wijziging aan een bestaande weg of in geval van de aanleg van een nieuwe weg. Dat is hier niet aan de orde, dus toetsing aan de geluidnormen is ook niet aan de orde.

Het door reclamant genoemd onderzoek en uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hebben betrekking op het destijds opgestelde bestemmingsplan 'Recreatieterreinen'. De zienswijze ziet niet op de inhoud of de procedure van het ontwerpbestemmingsplan 'Capelleweg Oude-Tonge'. In het kader van deze planologische procedure wordt daarom dit deel van de zienswijze buiten beschouwing gelaten.

## 3. Milieueffectrapportage

Reclamant stelt dat er weliswaar een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is opgesteld maar dat niet uitgesloten is dat er een milieueffectrapportage dient te worden opgesteld.

### Reactie gemeente

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein' opgenomen met een drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen. De ontwikkeling die onderhavig plan mogelijk maakt, blijft met maximaal 185 woningen ruim onder deze drempelwaarde. Daarom is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk en kan volstaan worden met een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling. Uit deze notitie blijkt, dat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage is daardoor niet nodig.

### **Conclusie zienswijze I**

De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan, het daarvoor uitgevoerde akoestische onderzoek en de vormvrije m.e.r.-beoordeling zorgvuldig en correct zijn uitgevoerd en aan de vaststelling van het bestemmingsplan ten grondslag kunnen worden gelegd. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Zienswijze II. Registratienummer Z-24-160025/250513**

De zienswijze is ingediend op 26 januari 2024 en bij de gemeente ingekomen op 31 januari 2024. Vanwege de tijdige verzending binnen de termijn wordt de zienswijze ontvankelijk geacht. In de zienswijze vragen reclamanten om hun gronden aan te mogen vullen. Deze gelegenheid is hun geboden bij brief van 2 februari 2024. Vastgesteld is dat reclamanten geen gebruik hebben gemaakt van deze mogelijkheid.

#### **1. Te groot aantal woningen en disbalans met ontwikkelingen in de omgeving**

Indieners vinden het grote aantal woningen in de relatief beperkte ruimte niet passen. Er is ook sprake van een disbalans met de ontwikkelingen in de directe omgeving. De planologische ontwikkelingen zullen niet leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan de gekozen locatie.

#### *Reactie gemeente*

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de bouw van maximaal 185 woningen. Gelet op de omvang van het plangebied is sprake van een woningdichtheid die niet ongebruikelijk is bij een ontwikkeling binnen een bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeente acht de stedenbouwkundige opzet met de verschillende woningtypologieën en de beoogde beeldkwaliteit, passend bij de schaal en maat van de dorpskern Oude-Tonge. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is nader onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **2. Strijdig met provinciaal en gemeentelijk beleid**

Volgens reclamanten is het plan strijdig met de uitgangspunten van zowel het beleid van de besturen van de Provincie Zuid-Holland als dat van de gemeente Goeree- Overflakkee. De samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen, zowel in uitvoering als nog voorgenomen, zijn volgens indieners in nevelen gehuld.

#### *Reactie gemeente*

Reclamant onderbouwt deze stelling niet in de zienswijze. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Capelleweg Oude-Tonge" is ingegaan op het provinciale en gemeentelijke beleid en is onderbouwd dat de voorliggende gebiedsontwikkeling daaraan voldoet en bijdraagt aan de beoogde beleidsdoelen.

#### **3. Gevestigde bedrijven kunnen in het geding komen.**

Indieners geven aan dat hun bedrijven die gevestigd zijn aan de Capelleweg qua uitoefening van de bedrijfsactiviteiten en uitbreidingsmogelijkheden in het geding kunnen komen bij de voorgenomen grootschalige woningbouwontwikkeling. Indieners lezen daarover niets in het omgevingsplan.

#### *Reactie gemeente*

In hoofdstuk 4.3 Bedrijven en milieuhinder van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de aanwezigheid van beide bedrijven. Daarin wordt gemotiveerd en geconcludeerd dat de betreffende bedrijven van reclamanten geen belemmering vormen voor de beoogde woningbouwontwikkeling. De beoogde woningbouw zal niet leiden tot beperkingen voor de betreffende bedrijven. De omstandigheid dat op kortere afstand van deze bedrijven dan de afstand tot de geplande nieuwe woningen al bestaande burgerwoningen aanwezig zijn, is maatgevend voor de bedrijfsuitoefening en ook eventueel toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven.

4. De milieugevolgen zijn onvoldoende onderbouwd

Reclamanten stellen dat de milieugevolgen zoals de (berekening) van de stikstofuitstoot op nabijgelegen natuurgebieden onvoldoende onderbouwd zijn. De ontwikkeling heeft betrekking op een aantal activiteiten die nadelige invloeden hebben op de natuur. Daarvoor zijn volgens indieners omgevingsvergunningen nodig op grond van de Omgevingswet. Verder is er volgens hen bij een grote stedelijke ontwikkeling als deze een uitgebreide milieueffectrapportage aan de orde.

*Reactie gemeente*

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken wordt ingegaan op de milieugevolgen van de woningbouwontwikkeling. Deze onderzoeken zijn getoetst door de milieudienst DCMR en akkoord bevonden. Het uitgevoerde stikstofonderzoek en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling maken daar onderdeel van uit. Reclamanten onderbouwen niet waarom deze onderzoeken inhoudelijk onjuist zijn.

Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet nodig. In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein' opgenomen met een drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen. De ontwikkeling die onderhavig plan mogelijk maakt, blijft met maximaal 185 woningen ruim onder deze drempelwaarde. Daarom is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk en kan volstaan worden met een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling. Uit deze notitie blijkt, dat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is de Omgevingswet niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

5. Vragen over voorgestelde ontsluitingen.

Indieners vinden dat de voorgestelde ontsluitingen vragen oproepen die in de nu voorliggende stukken onbeantwoord blijven. De al problematische ontsluiting van de woonwijken in en om Oude-Tonge zal bij uitvoering van het plan niet verbeteren en er bestaan de nodige twijfels over de juistheid van de verkeersmodellen.

*Reactie gemeente*

Reclamanten onderbouwen niet welke vragen de voorgestelde ontsluitingen oproepen en onderbouwen evenmin waarom de verkeersmodellen niet juist zouden zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan en het bijbehorende stedenbouwkundige plan is aangegeven hoe de woningbouwontwikkeling op de bestaande wegenstructuur wordt aangesloten. Vanwege de gunstige ligging van het plangebied ten opzichte van de Mercuriuslaan en de Capelleweg kan het gebied eenvoudig en verkeersveilig worden ontsloten. Qua verkeersintensiteit en verkeerscapaciteit zijn deze wegen berekend op de verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling.

6. Participatie is onvoldoende geweest.

Volgens indieners heeft participatie met de omliggende bewoners niet of nauwelijks plaatsgevonden. Zij hebben geen persoonlijke uitnodiging ontvangen om te praten over wat er precies de bedoeling is en hun posities en belangen. Aangegeven wordt dat vergeefse pogingen zijn ondernomen om met de gemeente in contact te komen. De standaard bijeenkomsten vinden zij niet voldoende qua participatie.

*Reactie gemeente*

In de eerste plaats is het jammer om te lezen dat vergeefse pogingen zijn gedaan om over het plan met de gemeente in contact te komen. Deze signalen hebben de verantwoordelijk projectleider en de projectondersteuners in ieder geval niet bereikt. Na een eerste presentatie van de plannen aan de dorpsraad en de gemeenteraad is er op 27 september 2023 een informatieavond georganiseerd. Hiervoor zijn de omwonenden, waaronder ook het bedrijf van indiener aan de Capelleweg, rechtstreeks per brief uitgenodigd. Een tweede bijeenkomst is in januari 2024 georganiseerd tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij zijn van mening dat er voor belanghebbenden voldoende gelegenheid is geweest om hun relevante aandachtspunten/belangen naar voren te brengen.

**Conclusie zienswijze II**

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Zienswijze III en IV Registratienummers Z-24-160025/250507 en Z-24-160025/250511**

Deze zienswijzen, die identiek zijn aan elkaar, zijn gedateerd op 28 januari 2024 en ontvangen op 31 januari 2024. Vanwege de tijdige verzending binnen de termijn worden de zienswijzen ontvankelijk geacht en onderstaand afgewogen.

1. Woningbouw positief maar niet wat betreft de toevoeging van het appartementencomplex

Indieners staan op zich positief tegenover het oorspronkelijk gepresenteerde woningbouwplan. De latere toevoeging aan de plannen van een 3-verdiepingen tellend appartementencomplex van de woningcorporatie aan het ontwerpbestemmingsplan vinden zij geen goede ontwikkeling. Het beoogde gebouw staat weliswaar in lijn met het bestaande appartementencomplex bij Ebbe en Vloed, maar die bebouwing bevindt zich volgens indieners op geruime afstand van de rijtjeswoningen aan de Melkweg. Tussen beide vormen van bebouwing zit een ruim opgezet kruispunt, zijn meerdere groenstroken aanwezig en is ook nog een ruim opgezette parkeerplaats gesitueerd. Omdat de beoogde appartementen tegenover Melkweg nr. 66 tot en met 80 in verhouding dichter op de bestaande bebouwing staan, ligt het volgens hen in de lijn der verwachting om het sfeerbeeld van de Mercuriuslaan aan beide zijden gelijk te houden. Een bouwstijl van maximaal twee verdiepingen, eventueel met puntdak is volgens hen dan meer passend.

*Reactie gemeente*

Het voorziene gebouw vormt een herkenbaar punt als stedenbouwkundige markering van de hoek Melkweg/Mercuriuslaan, waarbij tegelijkertijd een afronding plaatsvindt van de bestaande meerlaagse bebouwingsstructuur in noord-zuid richting. Dit betreft niet alleen het gebouw van Ebbe en Vloed maar ook het 3-laagse appartementengebouw ten zuiden daarvan. De gemeente beschouwt het voorgenomen nieuwe appartementengebouw als passend in de omgeving. Bij het bepalen van de stedenbouwkundige opzet is rekening is gehouden met de bebouwing in de omgeving en zijn de bouwmassa, bouwhoogtes en rooilijnen daarop afgestemd.

Met laagbouw binnen het bouwvlak, zoals reclamanten suggereren, kan niet hetzelfde aantal en soort woningen worden gerealiseerd. Eventuele nadelige gevolgen van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogte zijn naar de mening van de gemeente niet onevenredig in verhouding tot de met het appartementengebouw te dienen doel, zijnde de realisering van sociale huurwoningen.

2. Er vinden veel grootschalige ontwikkelingen in het dorp plaats

Kijkend naar dorpsniveau constateren indieners dat er geregeld hoogbouw wordt toegepast en pleiten zij aan de westzijde van de kern voor een meer gedoseerde aanpak om draagvlak voor dit

soort ontwikkelingen te behouden en leveranciers van essentiële voorzieningen tijd te geven om op te schalen. De verschillende projecten in de dorpskern brengen een toename van verkeer, geluid, stikstof en ook luchtvervuiling met zich mee. Per project wordt een berekening gemaakt of alles nog binnen de grenswaarden blijft, maar indieners vragen zich af of de optelsom ook al gemaakt is.

#### *Reactie gemeente*

Bij herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie is het, mede in relatie tot de financieel-economische uitvoerbaarheid van een plan, niet ongebruikelijk dat er een verdichting plaatsvindt door toepassing van diverse woontypologieën waaronder meerlaagse bebouwing. Ook het beleid van de provincie Zuid-Holland is daarop gericht voor locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Zo maken op de voorliggende herontwikkelingslocatie op grond van het stedenbouwkundig plan, de kavelpaspoorten en het beeldkwaliteitsplan twee appartementengebouwen deel uit van het plan, een voor sociale huurwoningen en de tweede voor koopappartementen.

Als met de vermelding van leveranciers van essentiële voorzieningen door reclamanten bedoeld wordt op de nutsbedrijven, dan wordt opgemerkt dat er reeds overleg met deze partijen is gevoerd over de woningbouwontwikkeling Capelleweg/Mercuriuslaan. Hieruit is gebleken dat het aspect netwerkcongestie niet speelt ten aanzien van deze ontwikkeling en dat stroomleverantie voor de toekomstige woningen gerealiseerd kan worden.

Met betrekking tot de voor de woningbouwontwikkeling uitgevoerde onderzoeken op het gebied van de sectorale wetgeving wordt opgemerkt dat deze worden getoetst aan de wettelijke normen, indien voorgeschreven cumulatief. De milieudienst DCMR controleert deze onderzoeken. Op het gebied van verkeer, geluid en luchtkwaliteit bevat de toelichting op het bestemmingsplan een verantwoording van de uitgevoerde onderzoeken. Uit de zienswijze blijkt niet dat de uitgevoerde onderzoeken niet in redelijkheid aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag mogen worden gelegd.

#### 3. De geplande hoogbouw komt te midden van nieuwe en bestaande bouw.

In plaats van het appartementencomplex aan de buitenkant van nieuwbouw te positioneren, zoals bij de kruising van de Oostdijk en de Mariniersweg is gebeurd, is voor het project Capelleweg het appartementengebouw te midden van nieuwe en bestaande bouw ingetekend. Hiermee worden reclamanten en andere bewoners aan de Melkweg geconfronteerd met een toenemende mate van inkijk in de woning. Indieners vragen om de appartementen voor de woningcorporatie Oost West Wonen aan de zijde van het busstation te realiseren.

#### *Reactie gemeente*

Onder punt 1 is gemotiveerd waarom het betreffende appartementengebouw passend is in de bestaande en gewenste stedenbouwkundige structuur. Het door reclamanten genoemde voorbeeld heeft betrekking op een solitair appartementengebouw en is niet vergelijkbaar met de situatie aan de Capelleweg/Mercuriuslaan, waar het nieuwe appartementengebouw in lijn (noord-zuid richting) met reeds bestaande meerlaagse bebouwing is gepositioneerd. Ook op de positie die reclamanten als alternatieve locatie aangeven, namelijk aan de zijde van het busstation, is in dezelfde noord-zuid richting een appartementengebouw geprojecteerd. Dit gebouw is bestemd voor koopappartementen. Het door reclamanten aangedragen alternatief zou ten koste gaan van deze koopwoningen en levert daarom geen vergelijkbaar resultaat op als de bouw van de twee appartementengebouwen.

Hoewel de woningen van indieners zich in lijn van de Mercuriuslaan bevinden en kijken op de hoekpositie van het nieuwe appartementengebouw, is niet uitgesloten dat er sprake zal zijn van enige inkijk vanuit de voorziene appartementen in de woningen van reclamanten. Gezien de afstand van ca. 20 meter tussen de voorziene appartementen enerzijds en de woningen van indieners anderzijds, leidt het voorziene appartementsgebouw niet tot een onevenredige aantasting van de privacy. Daarnaast wordt enige aantasting van de privacy van de reclamanten gerechtvaardigd

geacht gezien de ligging van hun woningen in een stedelijke omgeving en het algemene belang van de gemeente bij de ontwikkeling van de voorziene sociale huurwoningen.

**4. Het realiseren van het geplande appartementencomplex voor hun woningen is niet gewenst.**

Indieners verwijzen naar de eerder ingebrachte argumenten en geven hun wensen weer, ingedeeld van hoge naar steeds lagere wenselijkheid:

- Geen appartementen en de huidige woningen behouden.
- Appartementen voor Oost West Wonen aan de zijde van het busstation.
- Nieuwbouw op de locatie aan de Mercuriuslaan, maar dan twee verdiepingen met inpandige balkons en een minimale hoeveelheid ramen aan de zijde van de Melkweg.
- Nieuwbouw met drie verdiepingen op de locatie aan de Mercuriuslaan, maar bouwkundig dezelfde wensen als bij voorgaand punt.

Indieners hopen dat partijen de door hen geopperde punten serieus in overweging nemen en de huidige plannen niet ongewijzigd geaccepteerd zullen worden.

*Reactie gemeente*

Zoals eerder bij de beantwoording van de punten 1 t/m 3 is aangegeven vindt de gemeente de bouw van een appartementencomplex voor sociale woningbouw op de positie zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, passend binnen de stedenbouwkundige structuur en in overeenstemming met de gewenste beeldkwaliteit. De technische/architectonische uitwerking van het bouwplan in de fase van een aanvraag omgevingsvergunning is aan de architect/ontwikkelaar marktpartij en wordt beoordeeld door commissie Ruimtelijk kwaliteit.

**5. Aandacht wordt gevraagd voor het sociale aspect van sloop/nieuwbouw van bestaande panden**

Indieners merken op dat de bestaande huurwoningen aan de Mercuriuslaan / hoek Melkweg worden gesloopt om plaats te maken voor een 3-verdiepingen tellend appartementencomplex waar Oost West Wonen sociale huisvesting in wil vestigen. De huidige woningen worden echter bewoond door met name ouderen van 70 jaar en ouder.

*Reactie gemeente*

Door het amoveren van de 7 bestaande woningen in combinatie met een samenwerking met de ontwikkelaar die beschikt over de aangrenzende grondpositie, ontstaat er ruimte voor het oprichten van een 3-laags appartementengebouw met ca. 43 sociale huurwoningen en een ontmoetingsruimte. Het toevoegen van sociale huurwoningen draagt bij aan de grote woningbehoefte naar sociale huurwoningen en past bij de ambitie van de gemeente en de woningcorporatie om in de periode van 2024 tot 2030 gezamenlijk ongeveer 700 nieuwbouwwoningen in de sociale huursector realiseren.

De woningcorporatie Oost West Wonen voert de gesprekken met de zittende huurders van de te amoveren woningen en de condities waaronder een eventuele verhuizing naar een vervangende woning zal plaatsvinden. De corporatie is daarom het aanspreekpunt voor vragen van de huidige bewoners.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Zienswijze V Registratienummer Z-24-160025/250505**

De zienswijze is gedateerd op 29 januari 2024 en ontvangen op 31 januari 2024. Vanwege de tijdige verzending binnen de termijn worden de zienwijzen ontvankelijk geacht en onderstaand afgewogen.

**1. Positief tegenover herontwikkeling maar zorgen over verkeersstromen.**

Indieners onderschrijven het belang van de herontwikkeling en staan daar positief tegenover, maar maken zich zorgen over de verkeersstromen en dan met name de verkeersdrukte en de onveilige situaties bij woon-zorglocatie Ebbe en Vloed. In deze locatie wonen ongeveer 120 cliënten. De locatie is daarnaast een multifunctioneel centrum waarvan ook senioren uit de wijk gebruik maken. De locatie is een ontmoetingsplaats voor senioren en kwetsbare bewoners en zorgt voor interactie met de buurt. Dit is in lijn met het gemeentelijke coalitieprogramma 2022- 2026 waarin staat dat ingezet wordt op kwaliteit van leven voor ouderen op Goeree-Overflakkee en vergrijzing en dementie belangrijke aandachtspunten zijn. In dit kader werkt CuraMare samen met Careyn, Oost West Wonen, Stichting Zijn en de gemeente in en om de woon-zorglocatie via het project ZorgZone aan een zorgzame wijk en buurt. Op de locatie Ebbe en Vloed worden leefcirkels gecreëerd voor bewoners met een psychogeriatrische aandoening. Bewoners kunnen onder begeleiding van een hulpmiddel vrij bewegen in het gebouw, maar ook daarbuiten en 'zwerven' tussen de verschillende bouwdelen, waarbij cliënten begrensd worden door ingestelde zones. Dit draagt bij aan het welzijn van de bewoners, waarbij zij een vorm van vrijheid ervaren.

#### *Reactie gemeente*

Het plangebied wordt via verschillende wegen ontsloten. Een van de structuurdragers voor het plan is het doorzetten van de huidige 'boulevard' tussen de gebouwen van Ebbe en Vloed in noordelijke richting. Deze as wordt doorgezet tot aan het busstation. Vanuit het plangebied wordt op dit punt alleen voor langzaam verkeer een verbinding gemaakt richting het busstation.

Naast deze langzaam verkeersontsluiting komt er iets meer westelijk gelegen in noordelijke richting een nieuwe ontsluiting voor alle categorieën weggebruikers op de Capelleweg. Voor de meer zuidelijk gelegen nieuwe woningen komen er twee nieuwe ontsluitingen vanaf de Capelleweg naar de westkant van het plangebied. De meest noordelijke gelegen nieuwe ontsluiting in westelijke richting is alleen voor bestemmingsverkeer van de twee centraal gelegen ontwikkellocaties bestemd en komt uit op de centrale vijver. Vanuit die kant ontstaat er geen doorlopende verbinding voor autoverkeer met de weg achter Ebbe en Vloed. De zuidelijke ontsluiting voor de grondgebonden woningen en beneden/bovenwoningen (Bebo) loop parallel met de Mercuriuslaan en wordt doorgetrokken tot aan de Melkweg. Tot slot fungeert de bestaande Mercuriuslaan als ontsluiting van de nieuwe woningen die aan de Mercuriuslaan staan.

Gelet op het vorenstaande is de afwikkeling van de verkeersstromen van de nieuwe woningen vanuit het plangebied van binnen naar buiten gericht via de bestaande Mercuriuslaan en drie nieuwe ontsluitingen op de Capelleweg. De toename van de verkeerintensiteit als gevolg van de nieuwbouw op de erftoegangsweg om Ebbe en Vloed is daardoor beperkt en is verkeerskundig aanvaardbaar gelet op de wegcategorysering.

#### 2. Er ontstaat een doorgaande weg tussen gebouwen

De tussen de gebouwen van Ebbe en Vloed gelegen bestrating is bestemd voor eenrichtings- en bestemmingsverkeer met het oog op veiligheid van de bewoners, medewerkers en bezoekers van woon-zorglocatie Ebbe en Vloed. In het nieuwe plan wordt de weg tussen de twee bouwdelen van de locatie Ebbe en Vloed aangesloten op een nieuw te ontwikkelen straat. Indieners maken zich zorgen dat de weg daardoor gebruikt zal worden als doorgaande weg met alle verkeersstromen van dien en een negatief effect op het verblijfsklimaat. Door middel van een aantal foto's wordt aangegeven dat de ruimte gebruikt wordt voor ontmoeting en een sociale functie heeft.

#### *Reactie gemeente*

Zoals onder punt 1 is aangegeven is het de bedoeling de huidige 'boulevard' tussen de gebouwen van Ebbe en Vloed in noordelijke richting door te zetten tot aan het busstation voor alleen langzaam verkeer. Door de inrichting van de openbare ruimte zal duidelijk worden gemaakt dat het hier een verblijfsgebied betreft. In combinatie met de bestaande en nieuwe ontsluitingsmogelijkheden via de Mercuriuslaan en de Capelleweg is de verwachting dat verkeersdeelnemers die routes zullen nemen als vlotste route zonder al te veel obstakels in de weginrichting. Dit zal door de gemeente worden gemonitord qua verkeersintensiteiten, zodat indien nodig aanvullende verkeersmaatregelen kunnen worden genomen door bebording of infrastructurele voorzieningen.

3. De straat aan de achterzijde van Ebbe en Vloed wordt ook doorlopend.

De straat aan de achterzijde van Ebbe en Vloed wordt een doorlopende straat die aangesloten wordt op de weg bij de rotonde/carpoolplaats. Indieners verwachten dat bewoners uit de wijk deze weg als korte route gaan gebruiken, met als gevolg extra verkeersstromen rondom een woonzorglocatie. Aan de bedoelde achterzijde bevindt de entree van de dagbesteding en een dagopvang. Cliënten worden gebracht en gehaald door taxibussen en eigen vervoer van familie/verwanten. Dit zorgt ervoor dat tijdens de breng- en haalmomenten er een toename is van verkeer aan deze zijde van het pand. Daarnaast vindt aanlevering van materialen en voeding plaats aan de achterzijde van Ebbe en Vloed bij de leveranciersingang. De vrachtwagens zullen dan ook een gedeelte van een (doorlopende) straat blokkeren. Ook bevindt zich daar de entree naar de stilteruimte van het mortuarium. Daarnaast maken cliënten veelvuldig gebruik van het trottoir aan de straat richting de basisschool, de ondergrondse containers en aan de zijde van de Melkweg en Mercuriuslaan. De parkeerstrook en het rustige verkeer zorgen ervoor dat de cliënten zich zelfstandig kunnen verplaatsen. Reclamanten vinden dat in het plan geen/onvoldoende rekening is gehouden met deze verkeersstromen en blokkades.

*Reactie gemeente*

Onder punt 1 is aangegeven hoe de nieuwe woningen in het plangebied ontsloten worden. Of, en zo ja in welke mate, bewoners vanuit de bestaande wijk de door reclamanten geschetste route zullen nemen richting de Capelleweg is op voorhand niet te voorzien. De weg is niet bedoeld om te fungeren als doorgaande route in noordelijke richting naar de Capelleweg. Bij de inrichting van de openbare ruimte en de weginrichting van het nieuw aan te leggen weggedeelte in het noordelijke deel van het plangebied zal het verblijfskarakter worden benadrukt. Het door indieners geschetste gebruik past overigens binnen het gebruik een weg als erftoegangsweg. Een dergelijk gebruik maakt het voor “doorgaand” verkeer vanuit de bestaande wijk niet uitnodigend om die route als ontsluitingsroute te gebruiken. Temeer omdat er vlotte(re) alternatieven qua ontsluiting richting de Capelleweg beschikbaar zijn.

4. Er vervallen parkeerplaatsen die nu gebruikt worden voor opslag van afval.

Indieners geven aan dat zij stimuleren dat medewerkers en bezoekers per fiets komen maar benadrukken dat parkeergelegenheid benodigd is. Te weinig parkeergelegenheid rondom de woonzorglocatie zal tot gevolg hebben dat medewerkers en bezoekers in de wijk gaan parkeren met overlast tot gevolg. Aangegeven wordt dat in de noordhoek op dit moment vier parkeerplaatsen in gebruik zijn voor de opslag van afval. Deze parkeerplaatsen vervallen in het nieuwe plan, vanwege de doorlopende straat. Indieners zien in het plan geen nieuwe voorziening voor de afval.

*Reactie gemeente*

In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende parkeerbalans is onderbouwd dat als gevolg van herontwikkeling er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid waarbij rekening is gehouden met het compenseren van bestaande parkeerplaatsen die vervallen als gevolg van de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Overigens is de gemeente niet gebleken dat er in de huidige situatie sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers.

Het gebruik van vier bestaande parkeerplaatsen als permanente stallingsplaats voor containers voor de inzameling van afval is geen gebruik overeenkomstig de bestemming. Uiteraard treedt de gemeente bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan openbare Ruimte te zijner tijd graag in overleg met reclamanten om te bespreken op welke wijze en op welke locatie voorzien kan worden in een meer passende oplossing.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Ambtshalve wijzigingen**

1. In artikel 7.4.1/8.4.1 van de planregels wordt de datum van het definitieve besluit hogere waarden ingevuld en wordt bijlage 2 van de planregels vervangen door het definitieve besluit hogere waarden. Ook paragraaf 4.12 (wegverkeerslawaaï) van de toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangevuld.
2. Op de verbeelding wordt aan de bestemming Tuin ten noorden en zuiden van het zuidoostelijk gesitueerde bouwvlak voor gestapelde woningen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1' toegevoegd om de aanleg van openbare parkeervoorzieningen mogelijk te maken. In verband hiermede wordt aan de bestemmingsomschrijving van artikel 4 (Tuin) van de planregels toegevoegd dat de aanleg van paden is toegestaan.
3. Op de verbeelding wordt ten behoeve van de parkeercoffer tussen de beneden/bovenwoningen aan de bestemming Groen (gedeeltelijk) een specifieke aanduiding toegevoegd die de aanleg van enkele parkeerplaatsen van die parkeercoffer mogelijk maakt.
4. Op de verbeelding wordt ten noorden van het bouwvlak voor gestapelde woningen de bestemming Groen gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming Verkeer-verblijfsgebied om de aanleg van enkele parkeerplaatsen mogelijk te maken.
5. Op de verbeelding wordt in deelgebied 3 naar aanleiding van de laatste verkaveling ter plaatse van de rijwoningen de bestemming Wonen 1 meter noordelijk opgeschoven ten koste van de bestemming Tuin.
6. Op de verbeelding wordt ter plaatse van de beneden/bovenwoningen aan de bestemming Wonen over de volledige breedte van de bestemming Wonen met een diepte van 1.80 m een specifieke aanduiding opgenomen waaruit blijkt dat alleen bebouwing tot een bouwhoogte van 3.50 m is toegestaan. Artikel 7 van de planregels (Wonen) wordt hierop eveneens aangepast.
7. De bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan, verkavelingsplan en stedenbouwkundig plan worden aangepast als gevolg van een verdere uitwerking van deelgebied 3, mede in relatie tot het geplande appartementengebouw voor sociale huurwoningen.
8. In paragraaf 4.7 (Bodemkwaliteit) worden de resultaten van de recentelijk voor deelgebied 2 en een gedeelte van deelgebied 3 uitgevoerde bodemonderzoeken vermeld. De betreffende onderzoeksrapporten worden toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan.
9. In paragraaf 4.8 (Water) worden figuur 4.6 (grondgebruikskaart) en bijbehorende tekst aangepast als gevolg van de beoogde bouw van het appartementengebouw voor sociale huurwoningen en de omstandigheid dat de bestaande verbinding voor langzaam verkeer tussen de woningen aan de Van Halenstraat geen deel uitmaakt van het plangebied.
10. In paragraaf 4.11 (Verkeer en parkeren) wordt de parkeerbalans gewijzigd en afgestemd op de laatste verkaveling van deelgebied 3. In totaal worden als gevolg van het beoogde woningbouwprogramma in dit deelgebied 149 parkeerplaatsen toegevoegd. Bijlage 20 bij de toelichting wordt eveneens op dit punt aangepast.