



Registratienummer: Z -22-142544/169907

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Molenlaan 1 Sommelsdijk



Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten en vooroverlegpartners
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en vooroverlegreacties en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door indieners van zienswijzen en overlegpartners gegeven reacties behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de (geanonimiseerde) lijst van indieners van zienswijzen en overlegpartners opgenomen. In dit hoofdstuk wordt ook getoetst of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is in hoofdstuk 5 aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het ontwerpbestemmingsplan “Molenlaan 1 Sommelsdijk” vrijgegeven voor terinzagelegging. De bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft gestaan in het Gemeenteblad van 24 januari 2023. Gemeenteblad 2023, 30663. De bekendmaking is ook geplaatst op de website van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Het plan heeft ter inzage gelegen van 25 januari 2023 tot en met 7 maart 2023. Het plan is ook toegezonden aan de vooroverlegpartners. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie indienen.

3. Geanonimiseerde lijst van indieners van zienswijzen en overlegpartners

In totaal is één zienswijze ontvangen en één overlegreactie. Omwille van de privacy zijn indieners van de zienswijze geanonimiseerd. Gegevens van indieners van zienswijzen zijn in een niet-openbare lijst opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

Zienswijze

Indiener	Datum	Registratie
No. 1 Reclamant 1	02-03-2023	236729

Overleg reactie

No. 1 Waterschap Hollandse Delta	16-02-2023	169181

4. Samenvatting zienswijzen en vooroverlegreacties en de reactie van de gemeente

4.1 Vooroverleg

Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen vooroverlegreacties van de vooroverlegpartners, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

<i>Vooroverlegreactie</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1.	Waterschap Hollandse Delta		
1A	In de toelichting van het bestemmingsplan Molenlaan 1 Sommelsdijk wordt onder 4.12 Water, compensatie; wordt genoemd dat de verhardingstoename tot een oppervlakte van 1.500 m ² is vrijgesteld van compensatie. Dit is niet juist. In stedelijk gebied ligt deze grens op 500 m ² .	Paragraaf 4.12 van de toelichting zal worden aangepast. De grens van de watercompensatie zal worden gewijzigd van 1.500 m ² naar 500 m ² . In paragraaf 4.12 zal tevens een alinea worden toegevoegd over het beleid van het waterschap met een verwijzing naar het waterbeheerprogramma 2022-2027.	De overlegreactie leidt tot aanpassing van de toelichting.
1B	Het Waterschap adviseert om in het plan rekening te houden met steeds vaker voorkomende piekbuien en daarvoor ook de nodige voorzieningen te treffen.		
1C	Het Waterschap heeft een (nieuw) waterbeheersplan 2022-2027. Het Waterschap verzoekt om het Waterbeheersplan op te nemen in het bestemmingsplan		

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

Zienswijze		Reactie	Conclusie
1	Reclamant 1, ontvangen 7 maart 2023		
1A	Reclamant is van mening dat de bouwhoogte van 9,2 m van bouwblokken A en B moeten worden teruggebracht naar 8,2m	Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 4 meter. Hiermee wordt aangesloten op de omliggende bebouwing aan de Molenlaan, waar ook een maximale goothoogte van 4 meter geldt. De woningen hebben een bouwhoogte van 9,2 meter zodat in de kap ruimte is voor een volwaardige bovenverdieping en een (berg)zolder met stahoogte. Ook stedenbouwkundig is dit verantwoord. Wij zien daarom geen reden om de bouwhoogte te verlagen.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1B	Blok A staat op een afstand van 10 van de woning van reclamant. Reclamant wil graag dat deze afstand wordt gewijzigd naar 15 m.	Om bij de nieuwe woningen voldoende buitenruimte te houden en ruimte voor parkeren, kan de tussenmaat van 10 m niet worden vergroot. Het plan is zodanig gesitueerd, dat de nieuwe woningen worden gebouwd ter hoogte van de garage en tuin. Ter hoogte van de woonkamer worden de parkeerplaatsen aangelegd. Hierdoor wordt het zicht in ieder geval niet gefrustreerd door woningbouw.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1C	Het profiel van de weg tussen de woning van reclamant en het plangebied heeft een breedte van 5 m. Het gezin van reclamant parkeert hier met 5 auto's aan één zijde. Naar mening van reclamant blijft er onvoldoende ruimte over voor bouwverkeer en later als de woningen in gebruik zijn voor het inrijden en verlaten van het woongebied.	Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het profiel van de weg verbreed van 5 m naar 5,5 m. Hierdoor ontstaat zodanig meer ruimte, dat de urgentste knelpunten voor verkeer verholpen zijn. Voor een breedte van een weg zijn geen harde afmetingen waaraan moet worden voldaan. Wel zijn er richtlijnen voor het ontwerp van de wegen. De keuze van maatregelen – en dus ook de breedte van de wegen – is afhankelijk van de keuze voor de functie van de weg.	Dit punt leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.

		In dit geval is sprake van een erftoegangsweg, die overduidelijk een verblijfsfunctie heeft. Onder andere door parkeren van reclamanten. Een erftoegangsweg met een profiel van 5,5 m is ruim voldoende. Een profiel van 6 m kan leiden tot parkeren aan de andere zijde van de weg. Om de weg gedurende de bouw te verbreden naar 6 m is geen probleem. Na oplevering van het plan moet het wegprofiel worden teruggebracht naar 5,5 m.	
1D	Reclamant verzoekt de in- en uitrit te verplaatsen naar de Westelijke Achterweg.	De uitrit verplaatsen naar de Westelijke Achterweg is niet wenselijk vanuit verkeersveiligheid. Uitritten op korte afstand van elkaar kan leiden tot onveilige situaties.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1E	Het aanleggen van een parkeerruimte in de nabijheid van het plangebied, kan leiden tot overlast van hangjeugd.	Naast de parkeerplaatsen die in het verkavelingsplan zijn opgenomen, worden geen andere parkeerplaatsen gerealiseerd.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1F	Als de in- en uitrit naast nummer 1 is verplaatst dan graag blok A verplaatsen naar links.	De gemeente vindt het niet wenselijk dat de uitrit wordt verplaatst. De positie van bouwblok A blijft om die reden ongewijzigd.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1G	Dat de huurwoningen komen aan de zijde van reclamant. De koopwoningen worden dan de nummer 1 t/m 5 enz.	Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch planologisch mogelijk maken van woningbouw, Koop- of huurwoningen worden niet in bestemmingsplan verankert.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1H	De kopgevel van huisnummer 4 staat ingetekend met zwarte schuurdelen. Deze woning graag in de kleur wit zoals huisnummer 3.	De beelden in de toelichting van het bestemmingsplan geven een impressie hoe een plan er mogelijk uit kan zien. De toets op architectuur en uitstraling wordt gedaan door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, nadat voor de woningen een omgevingsvergunning is ingediend.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1I	Reclamant wil dat een paalfundering wordt toegepast door middel van boor- of schroefmethode, zodat er geen trillingen optreden.	Het bestemmingsplan regelt niet de wijze van funderen. Dit komt pas aan de orden bij de aanvraag omgevingsvergunning. Overigens, de gemeente kan geen eisen stellen.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1J	De Boom naast nummer 4 graag op een maximale hoogte houden van 8 m.	Het bestemmingsplan heeft geen bepaling voor maximale hoogte van bomen.	Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
----	---	---	---

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

In deze lijst staan de wijzigingen die overgenomen worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

5.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen/vooroverlegreacties

De toelichting wordt op de volgende punten aangepast:

- Artikel 4.12; wordt de oppervlakte van de vereiste watercompensatie aangepast.

De verbeelding wordt op de volgende punten aangepast:

- De breedte van de weg wordt gewijzigd van 5 m naar 6m.