

Overzicht zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Noordrand Ossendrecht'

augustus 2018

	Opmerkingen	Reactie op opmerking	Actie n.a.v.
1.1	De bouw van de twee patiowoningen ontneeft indieneer de mogelijkheid een achteruitgang en oprit of garage te creëren. Bij de koop van het huis door indieneer begin 2018 was nog niet bekend dat op de plek waar nu een carport is voor meerdere auto's ook woningen gerealiseerd zouden worden.	Stedenbouwkundig is het wenselijk om aan de verbinding van de wijk met het dorp van circa 100 meter lengte woningen te plaatsen, onder meer vanuit sociale veiligheid en leefbaarheid. De twee patiowoningen verbinden zo de nieuwe wijk met het dorp. Indieneer heeft momenteel ook geen mogelijkheden voor het creëren van een oprit of garage. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan wijzigt niets aan die situatie. De genoemde carport is de voormalige opslagplaats van een winkel aldaar en privé-eigendom en dus geen openbaar gebied. In onderling overleg tussen indieneer en gemeente is wel overeengekomen dat de ligging van de 2 patiowoningen iets aangepast wordt evenals het blok met de 6 geschakelde huurwoningen, waardoor indieneer alsnog de mogelijkheid kan krijgen een achterom met mogelijke garage te verkrijgen. Bewoners van de panden Dorpsstraat 18-20-22-24 krijgen door het verplaatsen van de bouwblokken bovendien 2 meter extra beschikbaar achter hun perceel waardoor de mogelijkheid ontstaat om hier ook dwarsparkeerplaatsen te creëren op eigen terrein/terrein gemeente. Op deze wijze wordt het mogelijk om de parkeerdruk in de Dorpsstraat nog verder te verminderen door deze bewoners aan de achterzijde te laten parkeren. Door de extra garage en parkeerplaatsen aan de achterzijde vermindert de parkeerdruk met circa 5 parkeerplaatsen. Deze aanpassingen worden ook inzichtelijk gemaakt op de nieuwe inrichtingstekening.	Het plan zal aangepast worden zodat indieneer alsnog de planologische mogelijkheid kan krijgen een achteringang met eventuele garage te realiseren. De 2 patiowoningen, 6 geschakelde huurwoningen, het blok van 16 huurwoningen en het blok met 8 vrijstaande kavels zijn 2 meter verplaatst in noordelijke richting.
1.2	De bouw van de twee patiowoningen verstoort het woongenot. Bij de koop dacht indieneer achterin de tuin helemaal vrij te zitten. Nu zijn daar echter twee woningen extra ingetekend direct grenzend aan het buitenterras, waardoor indieneer minder privacy en woongenot zal hebben.	De geplande patiowoningen komen op een locatie waar nu ook reeds bebouwing aanwezig is in de vorm van een carport. De patiowoningen zijn in het ontwerp bewust beperkt tot maximaal één bouwlaag. Hierdoor kan geen inkijk vanuit de woningen in de tuinen van omliggende panden ontstaan en de privacy van omwonenden zo veel mogelijk beschermd worden. Desondanks worden de 2 patiowoningen verder van de percelen van de omwonenden geplaatst.	De patiowoningen zijn iets verplaatst om meer afstand te creëren naar de bestaande woningen.
1.3	In het plan is met een ruime parkeernorm gerekend. Indieneer is echter van mening dat te weinig rekening gehouden is met lokale omstandigheden, zoals aanzuigende werking van de centrumvoorzieningen, de twee kerken, de huisvesting van arbeidsmigranten en de opvang van statushouders in de direct omgeving. Mede door het toevoegen van de patiowoningen op een plek waar nu nog geparkeerd wordt, verwacht indieneer verdere verslechtering wat betreft parkeren.	Zoals reeds in de reactie op punt 1.1 gesteld is de locatie waar de patiowoningen komen nu geen aangewezen parkeerplaats, maar wordt dit privéterrein alleen zo gebruikt door omwonenden. In het plan is gerekend met een ruim voldoende parkeernorm voor de te realiseren woningen. Bovendien zijn er ook extra parkeerplaatsen gemaakt in de entree naar de wijk om het tekort aan parkeerplaatsen in de Dorpsstraat te compenseren en een veilige aansluiting op de Dorpsstraat mogelijk te maken. Daarnaast wordt met een kleine aanpassing van de ligging van de patiowoningen de mogelijkheid gecreëerd voor enkele bewoners van panden aan de Dorpsstraat met een achteruitgang aan het plangebied om aldaar extra (privé)parkeerruimte te hebben. Hiermee wordt de situatie voor de huidige bewoners rond het plangebied verder verbeterd.	Het plan wordt aangepast zodat aan de achterzijde van enkele woningen van de Dorpsstraat extra mogelijkheid tot (privé)parkeren ontstaat.
1.4	Indieneer geeft aan dan er voldoende andere alternatieven zijn om de entree van de wijk vorm te geven dan de twee patiowoningen in plaats van de huidige carport.	In de planvorming is bewust gekozen voor een begeleiding van de toegang tot de nieuwbouwwijk met woningen in verband met het aanzien en leefbaarheid van de toegang. Stedenbouwkundig is het wenselijk om hier woningen te plaatsen zodat de verbinding met de wijk van circa 100m lengte geen sociaal onveilige situatie oplevert. De twee patiowoningen verbinden zo de nieuwe wijk met het dorp. Gezien de omliggende bebouwing is daarbij een woningtype gekozen dat beperkt is in bouwhoogte om de privacy van omwonenden zo veel mogelijk te respecteren. (Zie ook reactie onder 1.1)	Het bestemmingsplan wordt niet aangepast. De patiowoningen blijven in het bestemmingsplan opgenomen.

	Opmerkingen	Reactie op opmerking	Actie n.a.v.
2.1	In het bomenplan zijn naast het perceel van de indiener grote lindenbomen geschetst. Indiener verzoekt hier struiken en bomen die niet hoger worden dan 4 meter op te nemen, zodat het zonlicht in hun tuin niet weggenomen wordt. Ook verzoekt indiener de bestaande esdoorn achter hun perceel te verwijderen die te dicht op hun tuin staan en enkele eiken te rooien aan de zijkant van hun perceel die te dicht op de erfgrens staan.	De soorten bomen zijn niet relevant voor de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze bomen zijn echter wel opgenomen in het inrichtingsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen is. Op verzoek van de indiener zullen de boomsoorten in het inrichtingsplan aangepast worden om tegemoet te komen aan zijn zorgen. In het bestemmingsplan worden geen toezeggingen/uitspraken gedaan over het kappen van bomen, het bestemmingsplan is daarvoor niet het geschikte medium. Voor het mogelijke kappen van bomen zal indiener separaat een aanvraag moeten indienen, waarna hierover een besluit genomen kan worden.	Het inrichtingsplan, een bijlage bij het bestemmingsplan, zal aangepast worden.
2.2	Indiener verzoekt de woningen tussen Doktersstraat 27 en 35 in hoogte te beperken tot 1 woonlaag en kap met een goothoogte van 3,50 meter, zodat deze meer passen bij de bestaande bebouwing in de omgeving.	Gezien de omliggende bebouwing aan de Doktersstraat zal de aangeduide bebouwing in hoogte beperkt worden tot één bouwlaag, met een goothoogte van 5 meter, zoals ook de overige bebouwing met één bouwlaag in het plangebied. De goothoogte is gesteld op 5 meter omdat energieneutrale woningen een veel dikker isolatiepakket nodig hebben.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2.3	In het beeldkwaliteitplan staat op blz. 14 dat er een ontsluitingsweg tussen Doktersstraat 27 en 35 komt. Een groenstrook van 12 meter tussen hun woning en de weg vindt indiener acceptabel, dan hoeven er geen bomen gekapt te worden. Voor hulpdiensten is een uitrit daar niet mogelijk, omdat de weg te smal en de draai te kort is voor brandweervoertuigen en andere dienstverleners. Ook is dit deel van de Doktersstraat niet toegankelijk omdat het particulier terrein is dat ten allen tijden benut moet kunnen worden door de storingsdiensten en bewaking van Evides en een recht van overpad niet toepasbaar is. In de toekomst wordne daar extra verkeersborden geplaatst. Indiener verzoekt de planomschrijving aan te passen als een ontsluitingsstructuur voor enkel langzaam verkeer.	In het plan is het niet de bedoeling geweest om gemotoriseerd verkeer vanuit de nieuwe wijk via de Doktersstraat te leiden. De verkeersbestemming in het plan geeft echter niet aan welk soort verkeer van de betreffende weg gebruik kan maken. Om helderheid en zekerheid hierin te bieden wordt de directe doorgang van de nieuwbouwwijk naar het plangebied in het bestemmingsplan nu opgenomen als een groenstrookje, waarin ook ondergeschikte paden mogelijk zijn. Daarmee wordt ook planologisch het toekomstige gebruik duidelijker gemaakt.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2.4	Ten noorden grenst het plan aan Natura 2000 gebied in eigendom van Evides, wat door Evides voorzien gaat worden van een hekwerk zoals langs de Schapendreef om het gebied af te schermen. Bij het plan is een quickscan flora en fauna opgenomen. Indiener geeft aan in de afgelopen 40 jaar veel meer diersoorten waargenomen te hebben dan uit de quickscan blijkt. Indiener verzoekt dan ook samen met de specialisten van Evides maatregelen te overleggen om de verstorende effecten zo minimaal mogelijk te houden.	Wat betreft flora- en fauna is een quickscan uitgevoerd. Op basis van deze quickscan wordt momenteel een aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd dat bij de vaststelling aan het plan toegevoegd zal worden. Uit de onderzoeken blijkt dat geen beschermende flora en fauna aangetast wordt door voorliggend plan. Naast voorliggende bestemmingsplanprocedure is de gemeente steeds in overleg met Evides over een mogelijk gezamenlijk streven naar het behouden en verbeteren van natuurwaarden in de gemeente.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
2.5	Indiener stelt een knuppelpad echter zijn tuin niet op prijs, omdat zoiets altijd verandert in een hondenpoepplaats en de wind meestal hun kant op staat. Ook een ontmoetings/picknickplaats vlakbij hun perceel wordt niet op prijs gesteld, omdat dat gegarandeerd een hangplek wordt en er genoeg ruimte is om die op respectabele afstand van hun tuin te plaatsen.	Het inrichtingsplan is aangepast zodat er het knuppelpad aldaar vervalst. Hierdoor blijven de in het inrichtingsplan aangewezen paden op ruime afstand van de bestaande woningen in verband met de gewenste privacy. De ontmoetingsplaats/picknickplaats blijft wel gehandhaafd, omdat deze op een mooie plaats in het gebied staat met mooi uitzicht op de groene zone. Deze plek is bedoeld voor algemeen gebruik.	Het inrichtingsplan, een bijlage bij het bestemmingsplan, zal aangepast worden.
2.6	Op blz. 34 van het beeldkwaliteitplan staan de pijlen verkeerd op de tekening. Het hemelwater kan alleen in westelijke richting afstromen en een sloot naast hun zijn is niet wenselijk.	De genoemde pijlen staan inderdaad abusievelijk verkeerd in het beeldkwaliteitplan. Deze zullen aangepast worden.	Het beeldkwaliteitplan zal hierop aangepast worden.
2.7	Tenslotte geeft indiener aan in principe geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van het plan. Ook verzoekt indiener het 'oerwoud' aan de overzijde van het huis richting tennispark aan te pakken en de mooei lindelaan in ere te herstellen. Nu is het daar een zootje.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Het 'oerwoud' aan de overzijde van het huis valt buiten het plangebied en is niet aan de orde in dit plan. Eventuele klachten over groenonderhoud in de gemeente kunnen via de gebruikelijke kanalen gemeld worden, waarna dit bekeken zal worden.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
3.1	Indiener wil voorkomen dat de ingang Dorpsstraat een sluiproute wordt naar de rest van het dorp, dus wenst geen autoverkeer aan de achterkant langs de garages en bij de brandweerkazerne terug de weg naar het dorp op.	In het plan is het niet de bedoeling geweest om gemotoriseerd verkeer vanuit de nieuwe wijk via de garages en brandweerkazerne naar de Doktersstraat te leiden. De verkeersbestemming in het plan geeft echter niet aan welk soort verkeer van de betreffende weg gebruik kan maken. Om helderheid en zekerheid hierin te bieden wordt de directe doorgang van de nieuwbouwwijk naar het plangebied in het bestemmingsplan opgenomen als een groenstrookje, waarin ook ondergeschikte paden mogelijk zijn. Daarmee wordt ook planologisch het toekomstige gebruik duidelijker gemaakt.	Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

	Opmerkingen	Reactie op opmerking	Actie n.a.v.
4.1	Indiener maakt bezwaar op het fietspad naast de brandweerkazerne. Dit pad kan met fietsers en spelende kinderen een gevaar zijn als de brandweer uitrukt.	De uitruk van de brandweer blijft met voorliggend bestemmingsplan ongewijzigd ten opzicht van de huidige situatie. Het gedrag van weggebruikers wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar alle weggebruikers zullen altijd op moeten letten op medeweggebruikers. Daarnaast is het fietspad daar juist tot stand gekomen na overleg met diverse partijen die een route wensten voor jongeren waarbij de drukke Dorpsstraat vermeden kan worden.	Het plan heeft hierop geen aanpassing.
4.2	Ook wordt de doorgang van de nieuwe wijk naar de Dorpsstraat onoverzichtelijk voor in- en uitdraaiend verkeer. Indiener stelt voor deze te verplaatsen naar de oude Rabobank, wat veel veiliger is.	De uitrit van de nieuwe wijk op de Dorpsstraat zal met zorg vormgegeven worden, zodat hier een heldere verkeerssituatie gecreëerd wordt. Het verplaatsen van deze toegangsweg naar een andere locatie aan dezelfde Dorpsstraat wordt niet als een reële verbetering gezien en is dan ook niet nodig.	Het plan heeft hierop geen aanpassing.