

NOTA ZIENSWIJZEN

OMGEVINGSVERGUNNING

**NIEUWBOUW WOONGEBOUW DE SCHUTSE
COENTJESWEG TE OUD-VOSSEMEER**

1. Inleiding

De Schutse is een kleine, landelijk opererende, identiteitsgebonden gehandicaptenzorgorganisatie. De Schutse biedt woonzorg en dagbesteding aan zorgvragers die zorg willen ontvangen in een omgeving met een christelijke achtergrond. De zorginstelling De Schutse is momenteel gevestigd aan de Coentjesweg 41-43 en heeft het aangrenzende perceel Coentjesweg 51 gekocht. Op dit perceel staat nu een woonhuis met garage. Met deze gronden kan de bestaande woongroep aan de Coentjesweg 41 worden uitgebreid en kan ook het achterterrein worden vergroot.

Op 18 december 2014 heeft de gemeente Tholen een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is te omschrijven als 'vervangende nieuwbouw van woonhuis naar woongebouw'. Gelet op voorgaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw woongebouw voor de zorginstelling De Schutse aan de Coentjesweg 51 te Oud-Vossemeer is vanaf 31 juli 2015 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Dit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 en 3.12 van de Wabo en Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Ingekomen zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door bewoners van de Coentjesweg te Oud-Vossemeer.

Schriftelijk zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1. DAS namens dhr. J.A. van der Plicht en mevr. C.E. van der Plicht-Vuik - Coentjesweg 53.
2. Op 18 juni 2015 is een zienswijze ingediend door 13 omwonenden (hierna zienswijze 2A). Dit was nog voor de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Aanvullend op deze zienswijze is op 8 september nog een zienswijze ingediend (hierna zienswijze 2B). Beide zienswijzen zijn in deze nota meegenomen en beantwoord. Deze zijn door de volgende personen ingediend:
 1. dhr. P.F.M. van Treijen – Coentjesweg 22
 2. dhr. R.J. Loopik - Coentjesweg 24
 3. mevr. J.J. Rijstenbil-Wolfert - Coentjesweg 25
 4. dhr. C. Kouwen – Coentjesweg 28
 5. dhr. A.C. van Treijen – Coentjesweg 30
 6. dhr. L.J.H. Bekers – Coentjesweg 35
 7. dhr. F.M. Hommel – Coentjesweg 36
 8. dhr. C. Scheurwater en mevr. M. Scheurwater-Nobel – Coentjesweg 40
 9. dhr. S.P.J.C. van Dorst – Coentjesweg 46
 10. mevr. E.D.M. Stuijts - Coentjesweg 48
 11. dhr. W.L. Bosch - Coentjesweg 55
 12. dhr. W. Boudeling – Coentjesweg 57
 13. dhr. C. C. Doomen – Coentjesweg 65 (alleen zienswijze 2B ingediend)
 14. dhr. J.A. Van der Plicht en mevr. C.E. Van der Plicht-Vuik – Coentjesweg 53 (alleen zienswijze 2A ingediend, daarna afzonderlijk zienswijze 1)

In de zienswijze van de 13 omwonenden is gevraagd om de ingediende zienswijzen mondeling toe te kunnen lichten. Op 8 september 2015 is gelegenheid geboden om deze toelichting te geven. Van deze bijeenkomst is verslag gemaakt. Dit verslag is betrokken bij de inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen.

3. Ontvankelijkheid

De ontwerpbesikking heeft ter inzage gelegen van 31 juli tot en met 10 september 2015.

Op 9 september 2015 is de zienswijze ontvangen van de bewoners aan de Coentjesweg 53 (zienswijze 1). Deze zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Op 18 juni 2015 is zienswijze 2A ingediend door 13 omwonenden. Dit was nog voor de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Ondanks dat zienswijze 2A buiten de termijn is ingediend is deze wel in deze nota meegenomen en beantwoord.

Aanvullend op zienswijze 2A is op 8 september 2015 zienswijze 2B ingediend door 13 omwonenden. Deze zienswijze 2B is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

4. Beoordeling zienswijzen

Op de zienswijzen is hierna inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn samengevat. Per zienswijze is een inhoudelijke reactie gegeven.

4.1 Zienswijze 1 - DAS namens de bewoners van Coentjesweg 53

4.1.1 Samenvatting zienswijze 1

- a. De reclamant geeft aan dat de oppervlakte, inhoud en de uitstraling van het nieuwe gebouw te kolossaal is. De bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk verandert van 230m^2 naar 1.363m^2 en de bruto inhoud bouwwerk verandert van 510 m^3 naar 3.824 m^3 (in de zienswijze staat m^2). Het is onduidelijk wat de goot- en bouwhoogte wordt van het woongebouw. Tevens is geen inzicht gegeven in de constructieberekeningen en de maatvoering van de kelder. Tot slot ontbreekt op de tekeningen de bestaande bebouwing van het perceel van de reclamant en het perceel van Coentjesweg 51. Het ruimtelijk effect op de woon- en leefomgeving van de reclamant is hierdoor onvoldoende in kaart gebracht.
- b. Aangegeven is dat de ontwikkeling van het nieuwe woon-zorggebouw in strijd is met de aan te houden richtafstanden van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Aan het woon-zorggebouw is niet de juiste categorie toegekend. De woon-zorgfunctie zou moeten worden aangemerkt als een milieucategorie II inrichting/bedrijf. Dit betekent dat de richtafstand voor geluid van 30 meter in acht genomen moet worden. Gevoelige objecten, waaronder de woning van de reclamant, komt te dicht bij de nieuwe functie te staan. Zij vrezen voor geluidsoverlast en een te zware belasting voor het woon- en leefklimaat. Een onderzoek naar de invloed van het initiatief op de omgeving ontbreekt.
- c. Aangegeven wordt dat de actuele regionale behoefte onvoldoende is onderbouwd en dat daarmee het plan niet goed aansluit bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
- d. Het nieuwe bebouwde oppervlak van alle bebouwing is niet exact in het plan aangegeven. Hiermee kan niet worden bepaald of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.
- e. Een flora en faunaonderzoek ontbreekt. Hierdoor is geen inzicht gegeven in de effecten van het plan op mogelijk aanwezige beschermde soorten.
- f. In het plan is geen aandacht besteed aan de aspecten verkeer en geluid. Hierdoor is geen inzicht in effecten van het plan door toename van het aantal verkeersbewegingen.
- g. Naar mening van de reclamant is er onvoldoende naar de belangen van derden gekeken. Gevreesd wordt voor overlast met betrekking tot geluid, verkeer en drukte. De privacy van de reclamant is in het geding vanwege de aanwezigheid van het nieuwe woongebouw met zicht op het perceel onder andere door het toepassen van een deur en trap aan de zijde van de reclamant.
- h. Aangegeven wordt dat sprake zal zijn van waardedaling van het eigendom van de reclamant en dat zij voornemens zijn een verzoek tot planschade in te dienen. Onbekend is of er tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is getekend. En hoe eventuele afwikkeling van planschade is geregeld en of de initiatiefnemer financieel draagkrachtig genoeg is om planschade te vergoeden.

4.1.2 Inhoudelijke beoordeling zienswijze 1

- a. *Bouwmaatvoeringen en –massa*
In de ruimtelijke onderbouwing is in de hoofdstukken 2 en 3 een beschrijving opgenomen van respectievelijk de huidige en de toekomstige situatie.

De bestaande bebouwing langs de Coentjesweg

De omliggende bebouwing langs de Coentjesweg kenmerkt zich door een vrijwel unaniem traditioneel gekozen bouw met baksteen en een schuine kap met dakpannen (1 tot 2 bouwlagen plus kap, zoals ook door de reclamanten is aangegeven). Er is een grote verscheidenheid aan type en kleur baksteen en pannen. Ook de vorm en oriëntatie van de kapen is erg divers.

Bouwmogelijkheden Coentjesweg 51 o.b.v. geldend bestemmingsplan

Basis voor de vergelijking van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie zijn de bouwmogelijkheden voor het perceel Coentjesweg 51 in het geldend bestemmingsplan en het toekomstig bouwplan. Hiermee wordt een eventuele mate van planologische verslechtering bepaald.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag een hoofdgebouw worden opgericht binnen het bouwvlak tot maximaal 3 meter van de erfgrens. De maximale oppervlakte binnen het bouwvlak betreft ca. $15 \times 15,3 = 230\text{ m}^2$. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 8 meter. Dit resulteert in een hoofdgebouw (met zadeldak) met een inhoud van ca. $230 \times 6 = 1380\text{ m}^3$. Bij het toepassen van een mansardekap kan de inhoud met ca. 200 m^3 worden vergroot. In totaal kan de inhoud van het hoofdgebouw op basis van het geldend bestemmingsplan ca. 1580 m^3 bedragen.

Bouwplan Coentjesweg 51 nieuwe situatie

Bij de ter inzagelegging van de ontwerpbeschikking zijn diverse bijlagen opgenomen. In de bijlagen zijn bouwtekeningen opgenomen van het nieuwe woongebouw. Op de tekeningen is te zien dat het nieuwe woongebouw een vloeroppervlakte (footprint) van ca. 334 m^2 krijgt. De goothoogte is 3 m en de bouwhoogte 8,5 m. Het hoofdgebouw (met mansardekap) heeft een inhoudsmaat van ca. 2.600 m^3 (bovengronds, dus excl. kelder).

Vergelijking bebouwingsmogelijkheden geldend bestemmingsplan met nieuwe bouwplan

Qua oppervlakte en bouwvolume is sprake van een toename ten opzichte van de bouwmogelijkheden uit het geldend bestemmingsplan. De oppervlakte aan bebouwing neemt toe met ca. $334 - 230 = 104 \text{ m}^2$. De bouwhoogte is 0,5 meter hoger dan de toegestane bouwhoogte van 8 meter. De inhoud van het hoofdgebouw is ca. $2600 - 1580 = 1020 \text{ m}^3$ groter. Deze toenames zijn kleiner dan reclamant in de zienswijze suggereert. Om de ruimtelijke uitstraling van het nieuwe woongebouw zoveel mogelijk passend te maken in de omgeving is een aantal maatregelen qua situering en architectuur genomen.

Qua situering is het nieuwe woongebouw niet in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Coentjesweg geplaatst. Na de informatieavond met de omwonenden is namelijk gekozen om het gebouw ca. 19 meter naar achteren te plaatsen. Hiermee is aangesloten op de wens van omwonenden. Het nieuwe woongebouw komt hierdoor net als de bestaande bebouwing van De Schutse aan het centrale plein te liggen. Hiermee ontstaat een parkachtige voorruimte aan de Coentjesweg en staat de bebouwing op ruime afstand van de woningen aan de Coentjesweg. Vanuit het merendeel van de woningen aan de Coentjesweg is de nieuwbouw hierdoor nauwelijks zichtbaar.

De kap is uitgevoerd in een mansardekap, zodat het pand visueel is opgebouwd uit 1 laag met een kap. Dit sluit aan bij de opbouw en uitstraling van de bestaande woningen aan de Coentjesweg. Ook de goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 8,5 m sluiten aan op de bestaande maatvoeringen van goot- en bouwhoogten in de omgeving.

Daarnaast draait de nokrichting in het nieuwe woongebouw, waarmee een samengestelde kap ontstaat. Hiermee, en door het gebruik van verschillende kleuren en materialen in de gevel van het gebouw, is een geleiding in het vooraanzicht van het nieuwe gebouw aangebracht. Daarmee wordt voorkomen dat qua uitstraling sprake is van een groot en massief gebouw. Met de voorgenoemde maatregelen sluit de nieuwe bebouwing goed aan bij de uitstraling van de bestaande bebouwing van de Coentjesweg.

In de bijlagen bij de ontwerpbeschikking zijn bestektekeningen opgenomen met de maatvoeringen van het nieuwe woongebouw. Met het bijvoegen van de plattegronden, aanzichten en doorsneden, met daarop de nieuwe goothoogte, bouwhoogte, maatvoeringen van breedte en diepte van het pand inclusief de kelder, is in voldoende mate inzicht geboden in de toekomstige omvang en hoogte van de bouwwerken. De bestektekeningen en de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen luchtfoto's zijn voldoende duidelijk voor wat betreft de situering van de huidige en nieuwe bebouwing op perceel 51 en 53.

Het opnemen van constructieberekeningen van de nieuwe bouwwerken is nog niet noodzakelijk in deze fase. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de constructieberekeningen en –tekeningen ter nadere goedkeuring bij de gemeente worden ingediend. Deze tekeningen en berekeningen worden alleen goedgekeurd indien deze voldoen aan alle wettelijke normen en eisen. Eerder mag ook niet worden begonnen met de bouwwerkzaamheden. Dit staat de besluitvorming op de omgevingsvergunning echter niet in de weg.

In dit verband wordt verder verwezen naar het geotechnisch grondonderzoek dat door 'Koops en Romeijn grondmechanica' is uitgevoerd met het doel inzicht te hebben in de bodemopbouw, draagkracht van de bodem, de grondwatersituatie etc. Dit onderzoek heeft geresulteerd in twee rapporten: 'Geotechnisch advies' d.d. 16-10-2015 en 'Bemalingsadvies' d.d. 19-11-2015. In de rapporten is ingegaan op de funderingswijze en is inzicht gegeven in de wijze van aanleg van de kelder en de bemalingsaspecten. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is ter plaatse, dat eventuele overlast tot een minimum wordt beperkt en dat kan worden voldaan aan alle wettelijke kaders. De rapporten vormen een belangrijke grondslag voor de nader goed te keuren constructieberekeningen en –tekeningen.

Conclusie

Voorgaande betekent dat in voldoende mate aangesloten wordt bij de stedenbouwkundige situatie en uitstraling van de bebouwing langs de Coentjesweg. Met de bouwtekeningen in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing en bij het ontwerpbesluit is voldoende inzicht geboden in de toekomstige omvang en hoogte van de bouwwerken. Uit het geotechnisch grondonderzoek blijkt dat de constructie-, funderings- en bemalingswijze zorgvuldig wordt opgepakt zodanig dat aan alle hiervoor geldende wettelijke voorwaarden wordt voldaan.

De zienswijze is ongegrond.

- b. De uitbreiding van de woonzorgvoorziening aan de Coentjesweg 51 betreft geen reguliere vorm van wonen. Er is sprake van een bijzondere woonvorm. Op basis van de VNG-brochure is deze woonvorm niet duidelijk onder te brengen in één van de genoemde categorieën. Daarom is in de ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerpbeschikking niet ingegaan op de richtafstanden uit de VNG brochure, maar is op diverse wijze aangegeven dat eventuele overlast tot het minimum is beperkt en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Echter, gezien de bezorgdheid over de mogelijke overlast is voor voorliggend initiatief een locatiegericht en specifiek onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Vliex 'Notitie

onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het woonzorgcomplex aan de Coentjesweg 41–51 te Oud Vossemeer' d.d. 14 april 2016. Dit is als bijlage 5 opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie onderzoek

Uit het onderzoek komt naar voren dat de maximale geluidniveaus overschreden worden. Het geluid dat zorgt voor de overschrijding bestaat uit het eventuele roepen/schreeuwen van cliënten overdag en in de avond en het starten van de auto/dichtdoen van de auto's in de avond en nacht. Hierbij worden de volgende opmerkingen gemaakt.

- Het gaat om 6 verkeersbewegingen met auto's in de avondperiode (in dit geval tussen 19.00 en 23.00 uur) en 4 verkeersbewegingen met auto's in de nachtperiode (in dit geval rond 6.00 uur). Een activiteit die in een gemiddelde woonwijk heel normaal is.
- De overschrijding ten gevolge van roepen/schreeuwen zal optreden indien cliënten op één plek buiten hard schreeuwen. De kans hierop is klein. Bovendien verblijven cliënten in de avondperiode en dagperiode alleen buiten bij mooi weer en voor een beperkte tijd. De terrassen met langer verblijf zijn op een ruimere afstand van de woningen gelegen.

In het onderzoek is ingegaan op te nemen maatregelen waardoor de richtwaarden voor het maximale geluidniveau niet meer worden overschreden. Het betreft maatregelen ten gevolge van stemgeluid en ten gevolge van het parkeren:

Stemgeluid

1. Met betrekking tot stemgeluid is bepaald welk gebied van de voortuin en zijtuin van de woongebouwen uitgesloten moet worden van verblijf van cliënten. Dit is in figuur A aangegeven als het gearceerde gebied nr. 7.

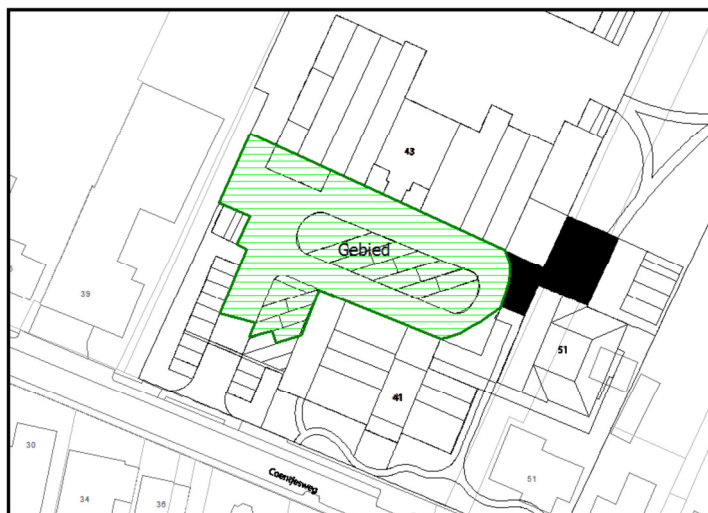


Figuur A - verblijf cliënten uitgesloten

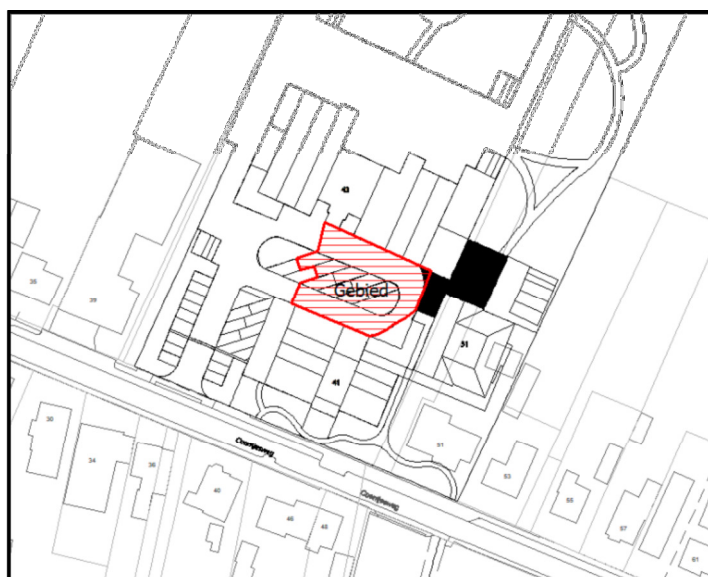
2. Bij Coentjesweg 39 vindt een overschrijding plaats. Deze woning wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning voor een beheerder/werknemer van De Schutse. De woning is reeds in eigendom van De Schutse en zal hiermee onderdeel worden van het bedrijf. De richtwaarden en grenswaarden zijn niet (meer) van toepassing. Coentjesweg 39 is zodoende niet in het onderzoek van de toekomstige situatie betrokken. Er worden geen maatregelen genomen.
3. Bij Coentjesweg 40 zal de richtwaarde voor het maximale geluidniveau in de avondperiode met ten hoogste 1 dB (A) worden overschreden. Deze overschrijding komt incidenteel voor d.w.z. gemiddeld 6 x in avondperiode, hetgeen niet afwijkt van wat in een gemiddelde woonwijk normaal is. Daarbij is tevens overwogen dat het maximale geluidniveau in de toekomstige situatie in het geheel niet afwijkt van de bestaande situatie. Gelet hierop is de overschrijding met 1 dB(A) aanvaardbaar. Bovendien kan er te allen tijde voldaan worden aan de maximale binnenwaarde. Hiervoor is een geluidwering van 11 dB(A) noodzakelijk. Reguliere woningen voldoen hieraan. Er worden geen maatregelen genomen.

Parkeren

Met betrekking tot het geluid afkomstig van het parkeren van auto's is bepaald in welke gebieden er in de avond en nacht geparkeerd kan worden zodat er nergens sprake is van een overschrijding van de grenswaarden. Dit is aangegeven in figuur B en C.



Figuur B - parkeren avondperiode



Figuur C - parkeren nachtperiode

Conclusie zienswijze

Op basis van de resultaten uit het onderzoek kan worden gesteld dat de zienswijze deels gegrond is omdat ten opzichte van de ontwerpbesluiting een aantal maatregelen genomen zal moeten worden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

De genoemde maatregelen uit het akoestisch onderzoek worden als voorschrift opgenomen in de vergunning, zodat dit ook juridisch afdwingbaar is en een goed woon- en leefmilieu gewaarborgd is. Het betreft de volgende maatregelen:

1. Verblijf van cliënten in de buitenruimte is uitgesloten ter plaatse van het gearceerde gebied 7 in figuur A.
 2. Parkeren in de avond- en nachtperiode is enkel toegestaan ter plaatse van de gearceerde gebieden in de figuren B en C.
 3. De woning Coentjesweg 39 mag uitsluitend als bedrijfswoning worden gebruikt.
- c. De vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is van belang om te bepalen of de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna de Ladder) al dan niet van toepassing is. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Zo oordeelde de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (201405237/1/R2, d.d. 24 december 2014). Bij voorliggend initiatief is sprake van een bijzondere woonvorm. Het betreft één woongebouw met negen kamers voor zorgbehoevenden. Deze zorgeenheden hebben een veel kleiner ruimtebeslag dan een gemiddelde grondgebonden of niet-grondgebonden woning/appartement. Daarmee kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief niet de omvang heeft van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Desalniettemin is in de ruimtelijke onderbouwing de motivering bij het doorlopen van de stappen van de Ladder weergegeven. Deze is hieronder nader onderbouwd/toegelicht.

- *Trede 1: is er een regionale behoefte*

Stichting tot verzorging van verstandelijk gehandicapten De Schutse is een identiteitsgebonden instelling, die voor haar bewoners verantwoorde zorg wil leveren conform de identiteit van de instelling. Het verzorgingsgebied voor de instelling is, gezien de huidige en toekomstige clientèle (o.b.v. de wachtlijst), de provincie Zeeland. Er is onderzoek gedaan naar andere locaties die ruimte biedt voor zorg met een vergelijkbare identiteit als De Schutse. Hieruit is gebleken dat er enkele zorgaanbieders zijn met een reformatorische achtergrond binnen het verzorgingsgebied. Echter, deze bieden enkel het wonen of enkel de dagbesteding aan. Er zijn geen andere zorgverlenende instanties die de combinatie van wonen en dagbesteding met een reformatorische identiteit kunnen aanbieden. Daarmee biedt De Schutse een unieke combinatie van intramurale zorg en dagbesteding binnen één zorginstelling/perceel.

Diegene die nu op de wachtlijst staan komen uit het verzorgingsgebied, maar moeten in de huidige situatie uitwijken naar andere vestigingen buiten de regio. De afstanden voor bezoek zijn daarmee een steeds groter en kostbaarder probleem. De aanvraag voor 9 plaatsen aan de Coentjesweg 51 kunnen direct worden ingevuld met zorgbehoevende die op de wachtlijst staan. Uiteraard onder voorbehoud van realisatie. Er is daarmee sprake van een aantoonbaar regionale behoefte die elders in de regio niet kan worden vervuld. Er vinden dan ook geen regionale marktverschuivingen plaats of is er sprake van ontstane leegstand.

- *Trede 2: is de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied*

De locatie grenst aan het bestaand terrein van De Schutse, op een locatie waar momenteel een woonbebouwing aanwezig is. Hiermee is het initiatief aan te merken als een binnenstedelijke herontwikkeling. Dit sluit aan bij de doelstelling van trede 2.

- *Trede 3: bereikbaarheid*

Met de beantwoording van trede 2 is trede 3 niet meer van toepassing. Het terrein is goed ontsloten.

De zienswijze is ongegrond.

- d. De gemeente Tholen heeft eigen archeologiebeleid vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid (vastgesteld 28 juni 2012). Het archeologiebeleid is vertaald in het geldend bestemmingsplan voor de locatie. In het geldend bestemmingsplan heeft het terrein een dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3. Hieruit volgt dat indien een bodemingreep van groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm plaats gaat vinden er een archeologisch verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Op het nieuwe terrein is sprake van een tweetal bodemingrepen: realisatie van het woongebouw en de bijgebouwen. De oppervlakte van het nieuwe woongebouw is 334 m² en de opgenomen bijgebouwen/schuurtjes zijn maximaal 100 m². Beide bodemingrepen samen overschrijden de grens van 500 m² niet. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

De zienswijze is ongegrond.

- e. In het kader van het motiveren van de uitvoerbaarheid van het initiatief is in de ruimtelijke onderbouwing een paragraaf voor het aspect flora en fauna opgesteld. Hierin is aangegeven dat het plangebied niet in of in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied is gelegen. Tevens is aangegeven dat er geen beschermde soorten verwacht worden die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Om deze verwachting nader te onderbouwen is door Econsultancy ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de 'Quickscan flora en fauna' d.d. 22 februari 2016 komt naar voren dat externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen ten aanzien van een beschermd natuurgebied niet te verwachten zijn. Er zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen. Ten aanzien van potentieel geschikte verblijfsplekken is alleen het dak (kieren onder dakpannen) van de bestaande woning mogelijk geschikt bevonden voor vleermuizen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het nieuwe woongebouw die met de vergunning worden toegestaan zorgen dus niet voor een aantasting van de potentiële verblijfsplek. Echter met de sloop van de bestaande woning dient wel rekening te worden gehouden met de potentiële geschiktheid van het dak als verblijfsplek voor de vleermuis. Indien uit aanvullend veldonderzoek blijkt dat sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen, middels het aanvragen van een ontheffing en het tijdig treffen van de juiste maatregelen zoals het aanbieden van tijdelijke nestkasten, slopen buiten de gevoelige periode en het geschikt maken van de nieuwbouw, de voorgenomen plannen worden uitgevoerd. Aangezien de mogelijk te treffen maatregelen relatief eenvoudig binnen de onderzoekslocatie zelf of in de directe omgeving kunnen worden toegepast, voorziet het onderzoeksbureau geen bezwaren ten aanzien van het verkrijgen van een eventueel benodigde ontheffing. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kunnen daarnaast op voorhand worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is daarmee aangetoond. Het ecologisch onderzoek is als bijlage 6 opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijze is ongegrond.

- f. In de ruimtelijke onderbouwing is voor het aspect verkeer een nadere motivering opgenomen in paragraaf 4.8. Hierin is aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen op de Coentjesweg door realisatie van het nieuwe woongebouw met gemiddeld 18,4 per dag toeneemt. Hierbij kan worden aangegeven dat dit gebaseerd is op kengetallen. Vanuit de zorginstelling De Schutse is aangegeven dat op basis van hun ervaring met de bestaande locatie in Oud-Vossemeer er tussen de 8 en 12 verkeersbewegingen per dag bij zullen komen voor het nieuwe woongebouw (zonder aftrek van de huidige verkeersbewegingen). Dit heeft te maken met het feit dat er sprake is van een uitbreiding en niet van een complete nieuwvestiging. Hierdoor is personeel voor een deel bij beide gebouwen inzetbaar, zijn er geen extra leveranciers nodig en zijn er geen verkeersbewegingen meer noodzakelijk voor de betreffende nieuwe bewoners die in de huidige situatie nog altijd naar het DAC worden gebracht. Het aantal verkeersbewegingen valt hiermee naar verwachting lager uit dan de normering op basis van het CROW. In die zin gaat de onderbouwing uit van een worst-case-scenario.

Het CROW hanteert in de landelijke richtlijnen verschillende wegtypen, waaraan een wegcapaciteit is gekoppeld. Deze is gerelateerd aan de toegestane snelheid, de ligging in stedelijk gebied of buitengebied, mate van doorstroming, oversteekbaarheid, inrichting en veiligheid. De gemeente Tholen heeft deze richtlijnen vertaald in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Tholen 2009-2018 (GVVP). De Coentjesweg kan volgens de richtlijnen getypeerd worden als een wijkontsluitingsweg met een toegestane snelheid van 30 km/uur. Dit type weg heeft volgens het GVVP een capaciteit van circa 3.000 mvt/etmaal.

In 2013 is een verkeerstelling voor de Coentjesweg gehouden. Uit dit onderzoek volgt een gemiddelde intensiteit van 800 mvt/etmaal. De toename van 18,4 verkeersbewegingen per dag is dusdanig gering, dat dit ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen per dag al nauwelijks beleefbaar is. Bovendien kan gesteld worden dat de Coentjesweg ruim voldoende capaciteit heeft om deze toename op te vangen.

Ten aanzien van de zienswijze voor het aspect geluid wordt verwezen naar de beantwoording onder punt b.

De zienswijze is ongegrond.

- g. Voor de beantwoording van de zienswijze van mogelijke overlast van geluid en verkeer wordt verwezen naar de beantwoording onder punten b en f.

Het aspect privacy is met name van toepassing op Coentjesweg 53. Het zicht vanaf deze locatie naar het plangebied toe zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie. Daar is op volgende wijze in het plan rekening mee gehouden om aantasting van de privacy tot een minimum te beperken.

Het nieuwe woongebouw heeft in de gevel aan de zijde van de reclamant alleen een nooddeur, noodtrap en een raam op de begane grond. De nooddeur en brandtrap wordt enkel in geval van calamiteiten gebruikt. Er is geen sprake van 'regulier' gebruik van zowel de deur als trap.

Het aantal ramen is beperkt tot één op de begane grond. Aan de zijde van Coentjesweg 53 is het gebouw verder uitgevoerd met een zogenoemde blinde gevel. Dit raam is noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van lichttoetreding. Het zicht vanuit dit raam op het perceel Coentjesweg 53 wordt afgeschermd door de erfafscheiding die zal worden aangebracht. Van enige vorm van inperking van de privacy is vanaf deze zijde geen sprake.

Voorts is het woongebouw ten opzichte van de bestaande woning circa 19 meter naar achter geplaatst. De afstand van woonbebouwing tot aan de zijdelingse perceelsgrens met Coentjesweg 53 neemt toe van 1,2 meter naar 5 meter. Hierdoor ontstaat een parkachtige voorruimte aan de Coentjesweg en staat de bebouwing op ruimere afstand van de woningen aan de Coentjesweg ten opzichte van de huidige situatie. Het terrein van het nieuwe woongebouw tot aan de Coentjesweg en tot de perceelsgrens is uitgesloten van verblijf van cliënten (zie figuur A onder punt b). Vanuit de buitenruimte is er dan ook geen zicht op omliggende woningen. Het gebouw heeft qua opzet een gesloten zijde aan de straatzijde met enkele kleine ramen en een open karakter aan de west- en noordzijde (richting het terrein van De Schutse). Hierdoor is vanuit het nieuwe woongebouw ook beperkt zicht op de naastgelegen kavel. Met de benoemde maatregelen is getracht de privacy van de bewoners aan de Coentjesweg 53 (en andere omwonenden) zoveel als mogelijk te respecteren. Hiermee acht de gemeente dat de veranderde situatie niet leidt tot significante aantasting van de privacy en niet anders dan in een reguliere woonbuurt als acceptabel wordt geacht.

De voorwaarde met betrekking tot de gevel aan de zijde van Coentjesweg 53 is en blijft onderdeel van de vergunningverlening. Dit houdt in dat hier slechts een nooddeur, brandtrap en één raam op de begane grond mag worden gerealiseerd.

De zienswijze is ongegrond.

- h. Het staat de reclamant vrij om een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen. Een aanvraag voor een planschadevergoeding dient men - indien men op de schadepeildatum eigenaar was - bij het college van burgemeester en wethouders in.

De zienswijze is ongegrond.

4.1.3 Eindconclusie zienswijze 1

De zienswijzen onder a, c t/m h worden ongegrond verklaard. Zienswijze b is deels gegrond en leidt tot aanpassingen in de voorwaarden. De volgende verplichtingen worden gesteld aan het toekomstig gebruik van het perceel en Coentjesweg 39 en aan de bouweisen aan de nieuwbouw:

1. Verblijf van cliënten in de buitenruimte is uitgesloten ter plaatse van het gearceerde gebied 7 in figuur A.
2. Parkeren in de avond- en nachtperiode is enkel toegestaan ter plaatse van de gearceerde gebieden in de figuren B en C.
3. De woning Coentjesweg 39 mag uitsluitend als bedrijfswoning worden gebruikt.
4. De gevelopeningen van de nieuwbouw aan de zijde van Coentjesweg 53 moeten worden beperkt tot openingen voor een nooddeur op de verdieping en een raam op de begane grond.

Verder is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met de rapportages en conclusies uit het akoestisch onderzoek en het flora en fauna onderzoek.

4.2 Zienswijze 2A - Bewoners van Coentjesweg 22, 24, 25, 28, 30, 35, 36, 40, 46, 48, 53, 55 en 57

4.2.1 Korte samenvatting zienswijze 2A

- a. Aangegeven wordt dat een sterke waardevermindering van de huizen zal plaatsvinden.
- b. Aangegeven wordt dat een toename van verkeersbewegingen zal plaatsvinden.
- c. Verwacht wordt dat er een toename van overlast zal plaatsvinden.
- d. Verwacht wordt dat het niet blijft bij deze uitbreiding, maar dat over enkele jaren weer uitbreiding zal plaatsvinden.
- e. Er is sprake van een grootschalige uitbreiding en geen kleinschalige.

4.2.2 Inhoudelijke beoordeling zienswijze 2A

- a. Bij het bepalen van een eventuele waardevermindering worden de bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan vergeleken met de nieuwe situatie. In dit verband wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt a en b. Samen met de motivering van de overige planologische en milieuaspecten zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de omwonenden van de zorginstelling. Tot slot kan worden aangegeven dat het de reclamanten vrij staat om een verzoek om tegemoetkoming in de planschade in te dienen.
De zienswijze is ongegrond.
- b. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt f.
De zienswijze is ongegrond.
- c. Uit de zienswijze is niet af te leiden welke specifieke soort van overlast de reclamant bedoeld, maar vanuit de nadere toelichting en latere zienswijzen doelt men voornamelijk op ruimtelijke impact, geluid en verkeerstoename. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt a, b en f. De zienswijze is deels ongegrond (punt a en f) en deels gegrond (benoemde maatregelen in punt b).
- d. Een eventuele verdere toekomstige uitbreiding van de zorginstelling is geen onderdeel van voorliggend initiatief en daarom nu niet aan de orde. Mocht in de toekomst sprake zijn van verdere uitbreiding dan zal hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen, waarbij de mogelijkheid bestaat om een zienswijze op dat plan in te dienen.
De zienswijze is ongegrond.
- e. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt a. Uit de beantwoording van die zienswijze onder punt a kan worden geconcludeerd dat de nieuwbouw past binnen de stedenbouwkundige structuur en de architectuur van de bestaande bebouwing aan de Coentjesweg. De uitbreiding houdt rekening met het kleinschalige karakter van de bebouwing aan de Coentjesweg. Bij de beoordeling van de geluids- en verkeersaspecten is het totale complex van De Schutse betrokken. Dit is integraal afgewogen. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat de omvang van De Schutse (incl. uitbreiding) planologisch aanvaardbaar is.
De zienswijze is ongegrond.

4.2.3 Eindconclusie zienswijze 2A

De zienswijzen onder a, b, d en e worden ongegrond verklaard. Zienswijze c is deels gegrond en leidt tot aanpassingen in de voorwaarden die worden gesteld aan het gebruik van het toekomstige perceel. Zie hiertoe de eindconclusie van zienswijze 1.

4.3 Zienswijze 2B - Bewoners van Coentjesweg 22, 24, 25, 28, 30, 35, 36, 40, 46, 48, 55, 57 en 65

4.3.1 Korte samenvatting zienswijze 2B

- a. De reclamanten geven aan dat met de ontwikkeling de omvang van het terrein van De Schutse niet meer passend is binnen de bebouwde kom.
- b. Met de ontwikkeling zal dit een te grote belasting met zich meebrengen voor omwonenden.
- c. De nokhoogte van het nieuwe gebouw wordt hoger dan in het bestemmingsplan is toegestaan.
- d. De nieuwe bebouwing wordt buiten het bouwblok gesitueerd, terwijl alleen binnen het bouwblok mag worden gebouwd.
- e. De ruimtelijke onderbouwing gaat niet voldoende in op het aspect geluidhinder veroorzaakt door de nieuwe bewoners. De aantasting van het woongenot van de omwonenden is onderbelicht gebleven in de ruimtelijke onderbouwing.
- f. Aangegeven wordt dat de omwonenden op geen enkele manier betrokken zijn geweest bij het opstellen van het plan.

4.3.2 Inhoudelijke beoordeling zienswijze 2B

- a. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt a met betrekking tot de bebouwingsomvang. De omvang van de inrichting leidt niet tot een slecht woon- en leefmilieu mits de aangegeven maatregelen worden uitgevoerd (zie zienswijze 1 onder b). Derhalve past de toekomstige inrichting in de bebouwde kom/woonomgeving.
De zienswijze is ongegrond.
- b. Uit de zienswijze komt niet naar voren welke aspecten een te grote belasting voor de omwonenden teweeg zal brengen. Vanuit de nadere toelichting en eerdere zienswijze doelt men voornamelijk op ruimtelijke impact, geluid en verkeerstoename. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder punt a, b en f. De zienswijze is deels ongegrond (punt a en f) en deels gegrond (genoemde maatregelen punt b).
- c. De opmerking van de reclamant is correct. Daarom is voor het voorliggende initiatief een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd. Dit betreft een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo) en een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo). Bij de aanvraag wordt de mogelijkheid geboden om een bouwplan te bouwen en de gronden te gebruiken in afwijking van de regels in het huidige bestemmingsplan. De hogere nokhoogte is stedenbouwkundig verantwoord binnen de bebouwingsstructuur van de Coentjesweg (zie zienswijze 1 onder a).
De zienswijze is ongegrond.
- d. De opmerking van de reclamant is correct. Zie hiervoor ook de beantwoording onder punt c.
Na de informatieavond met de omwonenden is namelijk aangesloten op de wens van de omwonenden om het gebouw niet in de rooilijn te situeren, maar juist naar achteren te plaatsen. Het nieuwe woongebouw komt hierdoor net als de bestaande bebouwing van De Schutse aan het centrale plein te liggen. Hiermee ontstaat een parkachtige voorruimte aan de Coentjesweg en staat de bebouwing op ruime afstand van de woningen aan de Coentjesweg. Vanuit het merendeel van de woningen aan de Coentjesweg is de nieuwbouw hierdoor nauwelijks zichtbaar.
De zienswijze is ongegrond.
- e. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder punt b.
De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond.
- f. In augustus/september 2014 is vanuit De Schutse een gesprek gearrangeerd met enkele omwonenden. Dit gesprek is echter door de omwonenden afgewezen. Op 2 maart 2015 heeft wel een overleg met omwonenden plaatsgevonden waarin uitleg is gegeven over het initiatief. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn de plannen op verschillende punten aangepast, onder andere de situering van het nieuwe woongebouw. Tevens is het bestaande terras aan de Coentjesweg verplaatst naar achteren.
De ontwerpbeslissing heeft ter inzage gelegen van 31 juli tot en met 10 september 2015. In het kader van deze procedure is een ieder in staat gesteld een zienswijze in te dienen. Tevens hebben zij de mogelijkheid gekregen om deze zienswijze nader uit te leggen in een bijeenkomst op 8 september 2015.
Tot slot kan worden aangegeven dat De Schutse altijd open staat voor overleg/contact met omwonenden. De gemeente is van mening dat een zorgvuldig proces is doorlopen en de omwonenden in voldoende mate zijn betrokken bij het opstellen van het plan.
De zienswijze is ongegrond.

4.3.3 Eindconclusie zienswijze 2B

De zienswijzen onder a, c, d en f worden ongegrond verklaard. Zienswijzen b en e zijn deels gegrond en leiden tot aanpassingen in de voorwaarden die worden gesteld aan het gebruik van het toekomstige perceel. Zie hiertoe de eindconclusie van zienswijze 1.