
BESTEMMINGSPLAN BINNENHOF

Wethouder Swagemakersstraat te Kruisland

Nota reacties inloopavond

In het kader van het planologisch proces ten behoeve van de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie van een kwekerij aan de Wethouder Swagemakersstraat in Kruisland naar de bouw van 9 levensloopbestendige woningen, zijn omwonenden tijdens een inloopavond over de plannen geïnformeerd. De inloopavond heeft plaatsgevonden op 3 maart 2016 en omwonenden konden op informele wijze een reactie indienen. In totaal zijn zes reacties ontvangen.

In het onderstaande worden de reacties van de inloopavond samengevat weergegeven, waarna door de gemeente een reactie wordt gegeven. Omdat de strekking van een aantal ontvangen reacties vrijwel identiek is, wordt door de gemeente één antwoord geformuleerd op de verschillende ontvangen reacties.

1. Samenvatting reacties inloopavond

Wethouder Swagemakersstraat 1, Kruisland

Wordt mijn huis meer of minder waard in de verkoop?

Molenstraat 112, Kruisland

Bewoner verzoekt meer te bouwen voor de zon, de huizen worden verkeerd georiënteerd. Verder verzoekt bewoner om meer informatie.

Langeweg 22, Kruisland

Bewoner is van mening dat er teveel woningen op een klein oppervlak worden gebouwd. De smalle straat naar de woningen wordt onveilig gevonden. Bewoner vreest overlast voor omliggende woningen door aan- en afrijdende auto's en mensen in de tuinen. En inblik in de omliggende tuinen vanuit de dakkapellen en dakramen. De bewoner vindt de locatie een vreemde keuze in een dorp waar zoveel meer en betere ruimte aanwezig is om 9 woningen te bouwen.

Graaf Engelbrechtstraat 45, Kruisland

Er wordt geschreven dat er seniorenwoningen komen, maar blijkbaar is deze omschrijving niet hard. Bewoner kan zich indenken dat mocht de bouw ooit doorgaan, wat hij niet hoopt, en er is niet genoeg animo onder senioren, de woningen aan kleine gezinnen worden verkocht. Hoe ziet de gemeente dit en hoezeer worden de woningen verkocht aan senioren?

Verder vraagt bewoner zich af wanneer en hoe omwonenden bezwaar kunnen aantekenen.

Bewoner heeft een ambtenaar gesproken die aangaf dat het betreffende perceel er nu ook niet best bij ligt. Het verbaasde velen dat hij hierover een uitspraak deed terwijl hij hier niet woont en er direct geen enkele betrokkenheid bij heeft.

Wethouder Swagemakersstraat 11, Kruisland

Bewoner geeft aan dat het tijdens de inloopavond wel leek of er sprake was van een voldongen feit. Er wordt verzocht de huidige situatie, met mooie boompjes en volop groen, te behouden. Dit wordt ingeruild voor parkeerplaatsen met alle geluidsoverlast die daarbij hoort en vooral geen groen. Bewoners willen niet lastig worden gevallen door startende auto's aan de andere kant van de erfafscheiding, met eventueel het nodige kabaal van vertrekkende mensen.

Wat gebeurt er met de verschillende erfafscheidingen van de tuinen van de mensen die daar nu wonen. Wordt dit straks allemaal hetzelfde groen, hetzelfde hekwerk?

Mocht e.e.a. toch in gang worden gezet, dan overweegt bewoner een claim in te dienen voor planschade. Hij wil het liefst dat alles blijft zoals het is. Volgens bewoner zijn de publicaties in de dag- en weekbladen wel heel erg voorbarig.

Gezamenlijke reactie van diverse omwonenden

Omwonenden geven aan dat het direct bij binnenkomst van de inloopavond erop leek, dat er sprake was van een voldongen feit. Ook in publicaties in diverse dag- en weekbladen wordt het plan gepresenteerd als een voldongen feit.

Op de avond zijn diverse bezwaarschriften ingediend en ook is er per mail individueel contact gezocht met de gemeente. Hierop is door de gemeente in sommige gevallen niet of niet passend gereageerd. Aangedragen punten werden afgedaan als zouden deze geen probleem vormen, wat natuurlijk niet het geval is. De gemeente Steenbergen hult zich voorlopig in stilzwijgen, waarschijnlijk omdat er al tijd, geld en energie in is gestoken, ook door de huidige eigenaar. De informatieavond werd ervaren als een lobby om eventueel te realiseren woningen verkocht te krijgen.

Na inventarisatie bij direct omwonenden uit de Langeweg, Eerste Boutweg, Graaf Engelbrechtstraat en Wethouder Swagemakersstraat zijn de volgende bezwaarpunten aangedragen: (1) wateroverlast, (2) de staat van het riool in de Wethouder Swagemakersstraat waarop straks de te realiseren woningen ook nog eens worden aangesloten, (3) waardedaling van omliggende woningen, (4) mensen die er nu wonen hebben hier een huis gekocht omdat er op achterliggende gronden geen bebouwing te verwachten was, (5) schending van privacy, (6) geluidsoverlast, (7) verkeersoverlast in de Wethouder Swagemakersstraat, (8) beperkte toegang voor hulpdiensten, (9) ontstaan hangplek jongeren, (10) in het plan staat dat het om seniorenwoningen gaat, maar iedereen kan er een huis kopen, (11) de houding van de ambtenaren op de avond van 3 maart en uiteraard de houding van de gemeente zelf.

Omwonenden willen weten hoe en waar zij precies bezwaar kunnen maken waarbij de zekerheid wordt gegeven dat de bezwaren serieus worden meegenomen in de verdere gang van zaken. Omwonenden hebben het idee dat zij aan de zijlijn worden gehouden en machteloos moeten toezien wat er gebeurt.

Omwonenden zitten niet te wachten op 9 woningen op een stuk agrarisch bestemde grond. Er zijn vast betere alternatieven te bedenken en de vraag is of hierover goed is nagedacht.

2. Reactie van de gemeente

Geschiktheid locatie

In het verleden zijn voor deze locatie aan de Wethouder Swagemakersstraat verschillende initiatieven ten behoeve van woningbouw ingediend. De Structuurvisie 2012 van de gemeente Steenbergen staat een dergelijke ontwikkeling niet in de weg, omdat de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Concrete afspraken over de woningbouwopgave zijn vastgelegd in de Woonvisie 2015. Daarin is de Wethouder Swagemakersstraat opgenomen als zachte plancapaciteit. Uit de Woonvisie 2015 blijkt dat er in de kern Kruisland een behoefte bestaat aan levensloopbestendige woningen. Onderhavige kleinschalige ontwikkeling voorziet in die behoefte.

Situering woningen op de locatie

Het plan voorziet in de bouw van 9 levensloopbestendige woningen inclusief parkeervoorzieningen. Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is ervoor gekozen om de voorkant van de woningen te oriënteren op de Wethouder Swagemakersstraat. Op die manier wordt een ruimtelijk kwalitatieve invulling mogelijk gemaakt binnen de beschikbare ruimte. De ontwikkeling past qua programma op dit perceel.

Type woningen

Het plan voorziet in levensloopbestendige woningen. Kenmerk van deze woningen is dat het woonprogramma geheel op de begane grond worden gerealiseerd, dus woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken op de begane grond. Dit soort woningen is vooral aantrekkelijk voor senioren. Maar mocht een ander dan een senior in een dergelijke woning geïnteresseerd zijn, dan zal een verkoop aan die persoon niet worden tegengehouden.

Openbare ruimte

De verkaveling van het plan is zodanig, dat de woningen uitzicht hebben op het openbaar toegankelijk gebied dat wordt ingericht met parkeerplaatsen. Door deze inrichting van de openbare

ruimte en het "toezicht" vanuit de woningen, achten wij de kans klein dat hier een hangplek voor jongeren ontstaat.

Verkeer/overlast

De toegangsweg vanaf de Wethouder Swagemakersstraat wordt over de gehele lengte verbreed tot minimaal 4,7 meter, waarmee wordt voldaan aan de gestelde verkeerskundige eisen. Om de verbreding mogelijk te maken wordt de garage van Wethouder Swagemakersstraat 3 gesloopt en dat woonperceel verkleind. De aansluiting op de Wethouder Swagemakersstraat wordt zodanig gewijzigd dat relatief eenvoudig de toegangsweg kan worden opgedraaid vanuit westelijke richting (Langeweg). De Wethouder Swagemakersstraat komt op korte afstand uit op de Langeweg. Beide wegen beschikken over voldoende capaciteit voor de toename aan verkeersbewegingen, waardoor geen onevenredige verkeersoverlast verwacht wordt door deze ontwikkeling.

Voor voertuigen van de brandweer en andere hulpdiensten moet de toegangsweg minimaal 4,5 m breed zijn. Hieraan wordt voldaan.

In het plan wordt rekening gehouden met 63 verkeersbewegingen per etmaal. Uiteraard is dit een verandering ten opzichte van de huidige situatie. Deze verkeersbewegingen zullen verspreid over, met name, de dagperiode plaatsvinden, waardoor niet verwacht wordt dat dit tot onevenredige overlast leidt voor de omwonenden. Ditzelfde geldt voor geluidsoverlast die nieuwe bewoners zullen veroorzaken.

Uitzicht en privacy

Hoewel wij begrijpen dat omwonenden een effect van de bebouwing verwachten, geldt dat, zeker in reeds bebouwde gebieden, er geen recht bestaat op een blijvend uitzicht op, in dit geval, agrarische gronden. Overigens zijn de aanwezige bomen en het groen binnen de huidige agrarische bestemming geen zekerheid. Binnen die bestemming zijn namelijk ook andere gewassen mogelijk, waardoor het bestaande uitzicht kan veranderen.

Daarnaast worden zorgen geuit over mogelijke schending van privacy en geluidsoverlast. Hoewel wij begrip hebben voor het bestaan van deze zorgen vormen deze naar onze mening geen aanleiding om het plan te heroverwegen.

Bij de beoordeling van ontwikkelplannen wordt namelijk bekeken of de bebouwing tot directe en onevenredige overlast zorgt voor omwonenden. De nieuwe woningen hebben één bouwlaag met een kap. Tijdens de inloopavond zijn de concept bouwregels inzichtelijk gemaakt, waarbij voor de goot- en bouwhoogte werd uitgegaan van 4 m respectievelijk 8 m. Naar aanleiding van de reacties is het plan nog eens kritisch bekeken en zijn de maximale goot- en bouwhoogte verlaagd naar 3,5 m respectievelijk 7,5 m. Ook de hoogte van de lagere achterbouw (met platdak) is specifiek op de verbeelding aangeduid.

In de woning worden alle ruimten op de begane grond gerealiseerd, zoals woon-, slaap-, en badkamer. Dit is een van de kenmerken van een levensloopbestendige woning. In de kopgevels worden op de verdieping geen ramen aangebracht. Dit wordt privaatrechtelijk vastgelegd. Door het type woning, de lage goothoogte en de blinde kopgevel (op de verdieping) zal het zicht vanuit de woningen op de tuinen van omwonenden gering zijn. Het aanbrengen van dakramen en dakkapellen is vergunningvrij en daardoor niet uit te sluiten. De verwachting is echter niet dat door eventuele toekomstige plaatsing daarvan de privacy in de tuinen van omwonenden onevenredig wordt aangetast.

Erfafscheidingen

De ontwikkelaar gaat bekijken wat de staat is van de bestaande erfafscheidingen in het plan en of die wel of niet behouden kunnen worden. Indien noodzakelijk wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn om erfafscheidingen te vernieuwen. De betreffende omwonenden worden op dat moment benaderd door de ontwikkelaar zodat dit altijd in overleg en met wederzijdse goedkeuring plaatsvindt.

Riolering

Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Steenberg. De ontwikkeling aan de Wethouder Swagemakersstraat is voorgelegd aan het waterschap door middel van de watertoets. Doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen, zoals veiligheid, wateroverlast en riolering, op een evenwichtige manier in het plan worden afgewogen. Waterschap Brabantse Delta heeft het plan inmiddels positief beoordeeld. Bij het aansluiten van de 9 woningen op de bestaande riolering worden geen problemen voorzien.

Vrees voor waardedaling woningen

Wat de vrees voor waardedaling van omliggende woningen betreft, wordt opgemerkt dat de wet voorziet in een aparte regeling voor een tegemoetkoming in planschade, wanneer als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen financieel nadeel wordt geleden. Daarbij worden de maximale planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden tussen de oude en nieuwe situatie vergeleken. Hier geldt een drempel van minimaal 2%, die op basis van de wet voor rekening van een benadeelde blijft. Een verzoek om planschade kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Proces

De inloopavond is georganiseerd om omwonenden te informeren over de ontwikkelingen op deze locatie. De plannen zijn nu dermate concreet dat er ook daadwerkelijk informatie verstrekt kan worden. Omwonenden wordt juist nu de mogelijkheid geboden te reageren op de plannen. Tijdens de avond is medegedeeld dat omwonenden ruim twee weken de tijd hebben een reactie in te dienen. De reacties worden verzameld, samengevat en vervolgens door de gemeente beantwoord. Dat is ook de reden dat er niet meteen op iedere separate reactie een antwoord wordt gegeven.

De planologische procedure ziet er als volgt uit. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken terinzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in de Steenbergse Bode en op www.gemeentesteenberg.nl. Diegenen die een reactie hebben ingediend naar aanleiding van de inloopavond worden hierover geïnformeerd. Tijdens de zes weken termijn kan een ieder zijn of haar zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en kunnen eventueel leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt het bestemmingsplan met de ingediende zienswijzen en de beantwoording voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan al dan niet vast. Na de vaststelling kunnen diegenen die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Gevolgen voor het ontwerp

De ingediende reacties hebben geleid tot een aanpassing van de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen tot 3,5 m respectievelijk 7,5 m. Ook de hoogte van de lagere achterbouw van de woningen is specifiek op de verbeelding aangeduid.

De omwonenden worden geïnformeerd over het vervolg van de procedure. Daarnaast gaat de ontwikkelaar bekijken wat de staat is van de bestaande erfafscheidingen in het plan en of die wel of niet behouden kunnen worden. Indien noodzakelijk wordt bekeken wat de mogelijkheden zijn om erfafscheidingen te vernieuwen. De betreffende omwonenden worden op dat moment benaderd door de ontwikkelaar zodat dit altijd in overleg en met wederzijdse goedkeuring plaatsvindt.