

VOOROVERLEG- EN INSPRAAKRAPPORT
**Voorontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstraat 50-52,
2018”**



Oktober 2018

1. Inleiding

Momenteel is aan de Dorpsstraat 50-52 te Heinkenszand restaurant La Dolce Vita gevestigd. De bebouwing bestaat uit een restaurant met aangrenzend een terras en een bedrijfswoning. Achter op het perceel staat nog een gebouw, bereikbaar vanaf de Kerklaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk om de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 50-52 te vervangen door een bouwplan bestaand uit negen appartementen en enkele commerciële ruimten en daarnaast zijn er 25 parkeerplaatsen in het plan voorzien.

2. Vooroverleg

2.1 Algemeen

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Waterschap Scheldestromen;
- Provincie Zeeland;
- Veiligheidsregio.

Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is per reactie steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven, waarna deze vervolgens van gemeentezijde wordt beantwoord.

2.2 Schriftelijke reacties

Waterschap Scheldestromen

Brief van 4 september 2018

Reactie

Naar aanleiding van het bestemmingsplan zijn er geen opmerkingen. De brief is tevens het wateradvies.

Antwoord

Voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Zeeland

Brief van 26 september 2018

Reactie

Het plan verzet zich niet tegen het provinciaal belang en derhalve wordt er geen zienswijze uitgebracht.

Antwoord

Voor kennisgeving aangenomen.

3. Inspraak

3.1 Algemeen

Het voorontwerp bestemmingsplan “Kern Heinkenszand 2014, gedeelte Dorpsstraat 50-52, 2018” heeft van 23 augustus tot en met 3 oktober 2018 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand. Ook was in deze periode het voorontwerp bestemmingsplan te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Gedurende de inspraaktermijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders.

3.2 Schriftelijke reacties

Er zijn vijf schriftelijke reacties binnengekomen. In het onderstaande wordt ingegaan op de ontvangen inspraakreacties. Eerst worden de reacties kort samengevat weergegeven, waarna deze vervolgens van gemeentezijde worden beantwoord.

Inspreker A
Mail van 14 september 2018

Reactie

Inspreker wil de gemeente en de initiatiefnemer er op wijzen dat:

- Leidingen en kabels niet overbouwd mogen worden daar de leveringszekerheid ofwel de ongestoorde ligging hiermee in het geding komt;
- Voor werkzaamheden in de nabijheid van deze kabels en leidingen schriftelijk toestemming aangevraagd dient te worden;
- De alhier gelegen kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- Voor graafwerkzaamheden een oriëntatieverzoek/graafmelding (klic) moet worden gedaan;
- De daadwerkelijke ligging van de kabels en leidingen ter plaatse vastgesteld dient te worden door het graven van proefsleuven;
- Indien kabels en/of leidingen verlegd dienen te worden DNWG tijdig in kennis te stellen.

Antwoord

Bovenstaande opmerkingen zijn richting initiatiefnemer gecommuniceerd.

In de exploitatieovereenkomst is in artikel 5 lid 10 bepaald dat de initiatiefnemer voor aanvang van de bouw contact op zal nemen met de nutsbedrijven in verband met het verleggen van de kabels en leidingen en het trafostation. De leidingen zijn aangegeven op bijlage 3 van de overeenkomst.

Inspreker B
Brief van 25 september 2018

Reactie

1. Dorpsstraat 48, de voormalig hervormde dorpspastorie, heeft een unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarde. Volgens inspreker zal de nieuwe situatie niet passen in het beeldkwaliteitsplan en zal het pand Dorpsstraat 48 haar natuurlijke en historische waarde grotendeels verliezen, met name door de aansluiting van het appartementencomplex op de aanbouw van de Dorpsstraat 48.
2. In het plan zijn nog veel zaken onduidelijk en daarmee is ook niet duidelijk wat de invloed zal zijn op de woonkwaliteit van inspreker. Met de beoogde 24.2 parkeerplaatsen zal de geluidsoverlast door toename van het aantal verkeersbewegingen significant toenemen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat "hangjongeren" de parkeerplaats zullen gebruiken om 's avonds en in het weekend te verblijven, iets wat nu op het terras van de huidige horeca gebeurt. Onduidelijk is welke invloed de hoogte en uitvoering van afscheidingen van de tuin en het perceel zullen hebben op de privacy van inspreker. Onduidelijk is of de beoogde bergingen ook gebruikt gaan worden voor afvalinzameling van de appartementen. Dit zal mogelijk leiden tot stankoverlast.
3. De privacy zal drastisch worden verminderd door de realisatie van een galerij op de eerste verdieping, een terras op de tweede verdieping van het

appartementencomplex en de beoogde kantelramen, waardoor meer inkijk voor Dorpsstraat 48 ontstaat. Ook zal het uitzicht drastisch worden beïnvloed door het enorme verschil in goot- en nokhoogte. Door dit alles neemt de kwaliteit van wonen af en daalt het pand Dorpsstraat 48 in waarde.

4. Inspreker zou graag alsnog samen met het college en de projectontwikkelaar de mogelijkheden willen verkennen tot verruiming van het plan waarbij de (aanbouw van) Dorpsstraat 48 wordt meegenomen in de planvorming en de genoemde bezwaren ten aanzien van verminderde privacy, overlast en afname woonkwaliteit kunnen worden voorkomen.

Antwoord

Ad 1

Het hoofdgebouw op het perceel Dorpsstraat 48, de voormalige pastorie, heeft onderdeel uitgemaakt van diverse grote herenhuizen op rij, waaronder het voormalig gemeentehuis. Al deze panden zijn ontworpen in de zogenaamde neo-eclectische architectuur. Tussen het voormalig gemeentehuis en de voormalige pastorie stond een schuur. Deze schuur stond tegen het voormalige gemeentehuis aan. De voormalige pastorie stond vrij met, zowel links als rechts van het pand, tuin. Het voormalige gemeentehuis is omstreeks 1974 afgebroken om plaats te maken voor de Kerklaan. De aangebouwde schuur is omstreeks het eerste kwart van de vorige eeuw ontwikkeld tot de huidige panden op de percelen Dorpsstraat 50 en 52. Het tuingedeelte links van de voormalige pastorie is later tot tegen het pand Dorpsstraat 50 dichtgezet met bebouwing. Dit ten behoeve van het taxibedrijf wat geëxploiteerd werd op het perceel Dorpsstraat 48 (voormalige pastorie). Het plan is tot stand gekomen onder toeziend oog van onze extern adviseur, de dorpsbouwmeester. Van het verliezen van de natuurlijke en historische waarde door de aansluiting van het appartementencomplex op de aanbouw van Dorpsstraat 48 is naar het oordeel van onze Dorpsbouwmeester geen sprake. Het appartementencomplex is weliswaar in totaliteit een grote bouwmassa, maar het is zodanig ontworpen, dat het qua geleding en materialisering een maat en schaal krijgt die zich voegt in de stedenbouwkundige opzet van deze hoeksituatie dan wel straat gedeelte, waar het pand Dorpsstraat 48 (voormalige pastorie) onderdeel van uitmaakt. De uitgebreide stedenbouwkundige massastudie ondersteunt deze opvatting. Verder is de Dorpsbouwmeester van oordeel dat de stedenbouwkundige hoek juist meer bouwmassa nodig heeft om aan kwaliteit te winnen. Verder merkt de Dorpsbouwmeester op dat de situatie van het pand Dorpsstraat 48 (voormalige pastorie) qua vrije ligging feitelijk niet wijzigt. De aansluiting van het appartementencomplex vindt plaats tegen de aanbouw. Met betrekking tot het verliezen van de natuurlijke en historische waarde van het pand Dorpsstraat 48 merkt de Dorpsbouwmeester tenslotte op dat deze al deels is ingezet door diverse verbouwingen aan de voormalige pastorie, vanwege functiewijzigingen.

Ad 2

Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de handreiking "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van oktober 2012 van het CROW. Het grootste deel van de commerciële ruimte is thans reeds aanwezig. De commerciële ruimte wordt uitgebreid met circa 85 m², waarvoor het aantal vereiste parkeerplaatsen toeneemt met 3. Daarnaast worden 9 appartementen toegevoegd, waarvoor het aantal vereiste parkeerplaatsen 11,7 is. In totaal neemt daardoor het aantal vereiste parkeerplaatsen toe met afgerond 15 stuks. Door deze toename zal naar alle waarschijnlijkheid het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau toenemen. Verwacht mag worden dat de richtwaarde voor langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (versie 2009) niet wordt overschreden. Voor wat betreft de maximale geluidniveaus kan gesteld worden dat deze ten opzichte van de bestaande situatie gelijk zullen blijven dan wel afnemen, omdat de parkeerplaatsen verder van de woning Dorpsstraat nr. 48 komen te liggen.

Inspreker heeft verder geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit volgt dat het plan zal leiden tot onaanvaardbare geluidhinder voor de omwonenden.

De feitelijke afscheiding van de tuin en het perceel zijn nog niet bekend. Uiteraard zal hier te zijner tijd de nodige aandacht aan worden besteed en kwaliteit worden geëist in de uitvoering van het parkeerterrein en de aansluiting met de omliggende percelen.

De containers van zowel de commerciële ruimtes als van de appartementen zullen inpandig worden gestald in een gezamenlijke containerberging.

Ad 3

Erkend wordt dat het plan gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van inspreker, maar wij achten deze niet onaanvaardbaar.

Het huidige pand heeft een hoogte van circa 7,50 meter. Daarmee is tot nu toe geen gebruik gemaakt van de maximale mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, te weten een hoogte tot 11 meter. We realiseren ons dat de komst van een hoger pand, namelijk een gebouw van 11,50 meter, als een behoorlijke verandering wordt ervaren. Onder het huidige bestemmingsplan mag echter al een gebouw worden gerealiseerd tot 11 meter hoog.

Gelet op de kleine verschillen tussen de bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, namelijk een toename van de maximale bouwhoogte met 0,5 meter, achten wij het niet aannemelijk dat door het plan het woon- en leefklimaat van inspreker in ernstige mate zal worden aangetast, in de vorm van onaanvaardbare vermindering van privacy vanwege inkijk en beperking van uitzicht.

In het kader van het vorenstaande wijzen wij nog op het volgende. De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van de bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Eventuele waardevermindering van de woning door geluidsoverlast, verminderd uitzicht of beperking privacy wordt beoordeeld indien er een verzoek wordt ingediend om tegemoetkoming in de schade. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in schade wordt ingediend binnen een daarvoor vastgestelde procedure, wordt een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

Ad 4

Initiatiefnemer heeft richting de gemeente het volgende aangegeven. Toen de plannen richting een vaste vorm leken te gaan, heeft hij inspreker en diens zakelijk adviseur in het eerste kwartaal van 2017 geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Dit heeft in een persoonlijk onderhoud plaatsgevonden. Na kennisneming van het plan heeft de zakelijk adviseur aangegeven dat inspreker voornemens was om zijn pand of een gedeelte daarvan eventueel te verkopen. Daarop is enkele malen contact geweest tussen initiatiefnemer en zakelijk adviseur en zijn er biedingen en vraagprijzen over en weer gegaan. Uiteindelijk bleek er een te groot verschil tussen bod en vraagprijs te blijven bestaan en zijn de onderhandelingen gestaakt.

De overige opmerkingen van inspreker worden voor kennisgeving aangenomen.

Inspreker C

Brief van 27 september 2018

Reactie

1. Er is geen bezonningsstudie gedaan waardoor het onduidelijk is wat de verhoging van de bouwhoogte voor effect heeft op de tegenoverliggende woning van inspreker.
2. Het bouwvlak wordt behoorlijk vergroot en er komen maximaal 9 wooneenheden op het perceel. Vanuit deze appartementen is er sprake van direct zicht in de woning van inspreker. Door de vergroting van het bouwvlak naar de randen van het perceel komen de nieuwe bewoners ook nog eens dichterbij de woning van inspreker te zitten.
3. De mogelijkheid tot een terras zal leiden tot geluidsoverlast en nog meer aantasting van de privacy. Ook het toestaan van een terras/balkon maakt inbreuk op de privacy.
4. Inspreker stelt daarom primair voor om met het oog op de privacy het bouwvlak van het appartementencomplex enkele meters op het perceel naar achteren te schuiven. Daarmee zou men minder last hebben van het appartementencomplex met betrekking tot schaduwwerking en privacy. Subsidiair stelt inspreker voor het aantal wooneenheden te verminderen zodat er minder mensen een inbreuk op de privacy zullen maken. En voorgesteld wordt om rondom het terras/balkon een geluidsscherm verplicht te stellen.
5. Het bestemmingsplan zal leiden tot een verlies aan uitzicht in de richting van het nieuwe appartementencomplex. Hierdoor wordt het woongenot verminderd. Dit nadelige gevolg zou minder zijn wanneer het bouwvlak verder naar achteren zou worden verplaatst.
6. Door de mogelijkheid tot een hogere bebouwing zal de nieuwbouw mogelijk leiden tot een vermindering van daglichttoetreding. Ook hiervoor zou de oplossing zijn het bouwvlak verder naar achteren te verschuiven of de bouwhoogte van het huidige bestemmingsplan te hanteren.
7. Het bestemmingsplan zal dus leiden tot een waardedaling van de woning door het verminderde uitzicht, de schaduwwerking, het verminderde daglicht en de aantasting van de privacy. Inspreker wil graag in nader overleg hoe deze waardedaling kan worden gecompenseerd in geval het bestemmingsplan niet meer wordt aangepast.
8. Geconstateerd wordt dat in het bestemmingsplan niets omtrent de goothoogte van het hoofdgebouw is bepaald. In het nieuwe bestemmingsplan kan de goothoogte gelijk zijn aan de maximale bouwhoogte van 11,5 meter. De eerder genoemde gevolgen kunnen daardoor nog extra versterkt worden.
9. Eindconclusie van de inspraakreactie is dan ook dat er met het bestemmingsplan onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van inspreker.

Antwoord

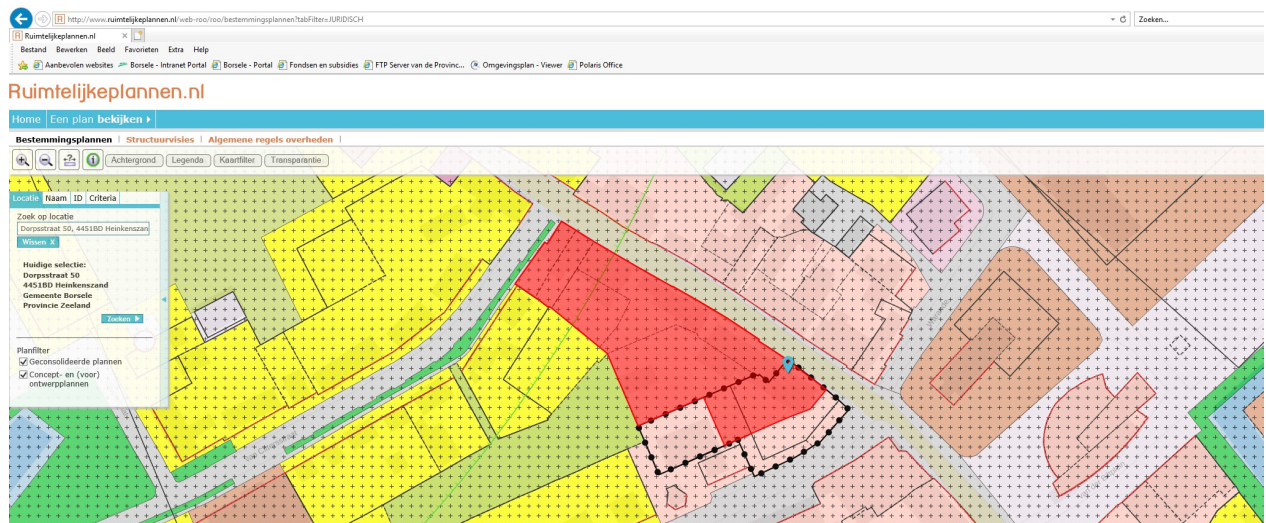
Ad 1

Initiatiefnemer heeft toegezegd dat alsnog een bezonningsstudie zal worden uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zullen zo spoedig mogelijk worden gedeeld.

Ad 2

In onderstaande uitsnede van de plankaart is te zien hoe het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan ligt (rood gekleurd) en wat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan

wordt. Uit de tekening blijkt dat grens van het bouwvlak aan de zijde van de Dorpsstraat niet verandert, de afstand tot de woning van inspreker blijft hetzelfde. Alleen aan de zuidoostkant van de locatie wordt het bouwvlak iets groter (roze deel boven de zwarte lijn). Dit heeft echter geen gevolgen voor de woning van inspreker.



Ad 3

In de huidige situatie is reeds een terras aanwezig. De optionele ruimte voor een terras wordt zelfs kleiner. Hierdoor verslechtert de situatie dus niet. Overigens is het realiseren van een terras nog optioneel. In de overeenkomst die is gesloten is bepaald dat na inrichting van de openbare ruimte de gemeente zal bezien of ze een terras ter plaatse mogelijk en wenselijk acht. Aan de voorzijde van het gebouw (aan de Dorpsstraat) wordt slechts één balkon op de eerste verdieping gerealiseerd. Dit levert geen onevenredige inbreuk op de privacy op.

Ad 4

Het is niet mogelijk om het bouwplan enkele meters naar achteren te schuiven, gelet op het programma wat gerealiseerd gaat worden. Hiervoor is de volledige diepte van het bouwvlak benodigd. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt vinden wij het niet acceptabel om de voorgevellijn naar achteren te schuiven, gelet op de situering van de omliggende bebouwing aan deze zijde van de Dorpsstraat.

Bij plannen waar sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad dient rekening te worden gehouden met de regionale woningbouwprogrammering en de daarover in de regio gemaakte afspraken. Regionaal woningmarktonderzoek heeft inzicht verschaft in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Dit heeft geresulteerd in de regionale woningmarktafspraken en daaraan gekoppeld de regionale woningbouwplanning. De onderhavige locatie ligt in het centrum van een niet stedelijk gebied. Op basis van de woningbehoefte is geconcludeerd dat hier sprake is van behoefte aan goedkope koopappartementen. Daarmee is het niet realistisch om het aantal wooneenheden te verminderen, aangezien dan wordt voorbij gegaan aan de behoefte.

Ad 5/6/8

Het huidige pand heeft een hoogte van circa 7,50 meter. Daarmee is tot nu toe geen gebruik gemaakt van de maximale mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, te weten een hoogte tot 11 meter. We realiseren ons dat de komst van een hoger pand, namelijk een gebouw van 11,50 meter, als een behoorlijke verandering wordt ervaren. Onder het huidige bestemmingsplan mag dus echter al een gebouw worden gerealiseerd tot 11 meter hoog.

Gelet op de kleine verschillen tussen de bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, namelijk een toename van de maximale bouwhoogte met 0,5 meter, achten wij het niet aannemelijk dat het plan grote gevolgen heeft voor het uitzicht vanuit de woning van inspreker en daglichttoetreding, zeker gelet op de beperkte breedte van de Dorpsstraat.

Ad 7/9

Erkend wordt dat het plan gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van inspreker, maar wij achten deze gevolgen niet onaanvaardbaar.

In het kader van het vorenstaande wijzen wij nog op het volgende. De Wet ruimtelijke ordening biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van de bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Eventuele waardevermindering van de woning door geluidsoverlast, verminderd uitzicht of beperking privacy wordt beoordeeld indien er een verzoek wordt ingediend om tegemoetkoming in de schade. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in schade wordt ingediend binnen een daarvoor vastgestelde procedure, wordt een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

Inspreker D

Brief van 27 september 2018

Reactie

Inspreker geeft aan dat er geen toetsing heeft plaatsgevonden naar de gevolgen van de hoogte van het gebouw van 11,5 meter (2 bouwlagen met kap) op de omliggende gebouwen t.a.v. lichtinval. De bestaande bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met kap en is 9,5 meter hoog. Naar zijn mening heeft de beoogde hoogte grote invloed op de lichtinval voor aangrenzende percelen/bebouwing. Daarom zou inspreker graag een onderzoek t.a.v. lichtinval zien, om te bepalen of het noodzakelijk dan wel wenselijk is om de bouwhoogte aan te passen.

Antwoord

Initiatiefnemer heeft toegezegd dat alsnog een bezonningsstudie zal worden uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zullen zo spoedig mogelijk worden gedeeld.

Inspreker E

Brief van 1 oktober 2018

Reactie

Inspreker heeft bezwaar tegen de voorgenomen bouwhoogte van 11,5 meter. Daarnaast stelt hij dat onevenredige parkeerdruk zal ontstaan op de toch al schaarse voorzieningen hiervoor. En het ontstaan van zeer verkeersonveilige situaties voor met name het school-woonverkeer.

Antwoord

Gelet op de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling, toename van de commerciële ruimte met circa 85 m² en het realiseren van negen wooneenheden, dient redelijkerwijs geconcludeerd te worden dat er geen sprake is van aantasting van een goed woon- en leefklimaat en/of verkeersveiligheid. Door de aanleg van 25 extra parkeerplaatsen zal de parkeerdruk alleen maar verminderen.