

Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan 'Hogeweg 1, Yerseke'

Datum : 24 oktober 2023
Zaak/document : Z23.028535/D23.251883

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Reimerswaal heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Hogeweg 1, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.YeBPHogeweg1-vo01 (met bijbehorende onderliggende stukken) van 31 augustus 2023 tot en met 27 september 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn 7 inspraakreacties kenbaar gemaakt.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Genoemde overlegpartners hebben een reactie kenbaar gemaakt.

Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de inspraak- en vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de reactie is aangepast.

Inspraakreactie 1 – Evides

Samenvatting inspraakreactie

1. Drinkwaterleiding binnen plangebied

Binnen het plangebied is een 315 mm PVC drinkwaterleiding gelegen. Voor deze waterleiding beschikken wij over een zakelijk recht van opstal op grond waarvan strikte voorwaarden gelden voor activiteiten binnen de belemmerende strook van 4 meter. Dit geldt voor zowel de uitvoeringsfase als voor de definitieve inrichting van het terrein. Zo is er binnen deze strook bijvoorbeeld geen diepwortelende beplanting toegestaan en moet de leiding te allen tijde bereikbaar blijven. Uit de nu voorliggende documenten is moeilijk op te maken hoe de definitieve inrichting van het terrein er exact uit komt te zien in de nabijheid van de drinkwaterleiding. Wij verzoeken u om bij verdere uitwerking van de plannen contact met ons op te nemen voor afstemming.

Beantwoording gemeente

1. Dit betreft een opmerking die niet ziet op het bestemmingsplan, maar betrekking heeft op de inrichting van het plangebied. Deze opmerking nemen wij voor kennis aan. De initiatiefnemers en diens adviseurs zijn geïnformeerd over de gewenste afstemming.

Aanpassing bestemmingsplan

De inspraakreactie heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.



Inspraakreactie 2 – Natuurlijk persoon

Samenvatting inspraakreactie

1. Het voorontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk met een oppervlakte van 290 m² tot 545 m² met een hoogte van 8 meter. De grootte van de woning wijkt af van de verdere bebouwing aan de Breeweg en Hogeweg.
2. De reeds bestaande bebouwing valt in het niet doordat de beoogde woning te kort aan de Breeweg is geprojecteerd.
3. De beoogde woning is geprojecteerd in een bocht leidend naar de rotonde. Het overzicht op de rotonde wordt deels benomen vanuit Yerseke Moer richting Yerseke.

Beantwoording gemeente

1. De bestemming 'Wonen' met bouwvlak is per abuis groter weergegeven op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak is verkleind tot een oppervlakte van 500 m².
Daarnaast is ter plaatse van het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen. De maatvoeringsaanduiding geldt zowel voor hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Op deze manier wordt voorkomen dat de woning (incl. aan- en uitbouwen en bijgebouwen) onbeperkt kan worden uitgebreid tot 500 m².
De overige gronden hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Op basis van de regels van het bestemmingsplan is het binnen de bestemming 'Tuin' niet mogelijk om hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren.
Met de goot- en bouwhoogte van de beoogde woning is aangesloten bij de bestaande, naastgelegen woningen aan de Breeweg en Hogeweg. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de bestaande, naastgelegen woningen bedraagt namelijk respectievelijk 4 meter en 8 meter.
2. Het plangebied is gelegen op de hoek van twee doorgaande wegen, waarbij de omliggende bestaande woningen (Breeweg 120 en 122) een ruime afstand hebben tot aan de kadastrale grens met de Breeweg. Om aan te sluiten bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving is dezelfde afstand tot de Breeweg aangehouden. Daarnaast is de voorgevelrooilijn, van de naastgelegen woning aan de Hogeweg 1, tot de Hogeweg aangehouden. Omdat dezelfde voorgevelrooilijn is aangehouden, kan worden geconcludeerd dat de bestaande woningen niet ondermaats zijn aan de beoogde woning.
De woning aan de Breeweg 126 ligt op een afstand van 100 meter van de beoogde woning. De afstand tussen deze twee woningen is dusdanig aanzienlijk dat geconcludeerd kan worden dat de beoogde woning de bestaande woning aan de Breeweg 126 niet ondermaats maakt.
3. Bij de situering van de beoogde woning binnen het plangebied heeft intern overleg plaatsgevonden, waarbij gekeken is naar de verkeerssituatie ter plaatse. Met een afstand van 9 meter tot de Breeweg blijft er genoeg zicht op de rotonde, waardoor er sprake is van een veilige verkeerssituatie.

Aanpassing bestemmingsplan

Verbeelding

- De bestemming 'Wonen' met bouwvlak is verkleind tot een oppervlakte van 500 m². Het deel van het bouwvlak dat is 'verwijderd' heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen.

Regels

- Aan de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd artikel 4.2.1 onder k voor een maximum bebouwde oppervlakte.

Inspraakreactie 3 - Natuurlijk persoon

Samenvatting inspraakreactie

1. Voorgevelrooilijn

De voorgevelrooilijn van de bestaande woningen op de aansluitende percelen ten zuidwesten van de Breeweg/Hogeweg liggen op aanzienlijk grotere afstanden van de weg. Het bestaande schuurtje op de betreffende kavel en de woningen aan de Breeweg 126, 128, 130 en 132 zijn in lijn gesitueerd op circa 18 meter afstand van de Breeweg en circa 15 meter afstand van de erfgrans met de Breeweg. De woningen Hogeweg 1 en 2 zijn gesitueerd op circa 20 meter van de erfgrans met de Hogeweg.

De beoogde woning is gemiddeld 2 tot 3 keer zo groot als de omliggende woningen en ligt op 9 meter afstand van de erfgrans met de Breeweg. Dit heeft aanzienlijk invloed op het uitzicht, het dorpsaanzicht en straatbeeld.

2. Invloed op het uitzicht

Vanuit onze woning en tuin aan de Breeweg 122 is er een ruimtelijk uitzicht naar de Breeweg-west en de Yerseke Moer. Wij zijn ons er van bewust dat vrij uitzicht geen recht is in Nederland. Bij de aankoop van onze woning hebben wij er rekening mee gehouden dat in de toekomst gebouwd kan worden ter plaatse van het plangebied. Hierbij zijn wij uitgegaan van een rooilijn welke aansluit op de bestaande bebouwing ten zuidwesten van de Breeweg/Hogeweg. Door af te wijken van voorgenomde voorgevelrooilijn, zoals beoogd in het voorontwerpbestemmingsplan, blijft er van dit uitzicht weinig tot niets over.

3. Invloed op het dorpsaanzicht en straatbeeld

Zoals in het voorontwerp is weergegeven, is momenteel op de beoogde kavel een schuurtje gesitueerd. Wanneer vanuit het buitengebied het dorp benaderd wordt, wijkt de Breeweg ter hoogte van het plangebied af naar het noorden. Visueel lijkt het schuurt daardoor aanmerkelijk dichter aan de weg te staan dan de andere woningen in dit deel van de Breeweg. Door af te wijken van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen, zoals voorgenomd omschreven, komt de beoogde woning nog circa 5-6 meter dichter aan de erfgrans te staan wat dit effect nog meer versterkt.

4. Voorgevelrooilijn bij toekomstige ontwikkelingen

Tussen de woning aan de Breeweg 126 en de beoogde woning is nog ruimte waar eventuele ontwikkelingen in de toekomst denkbaar zijn. Een onderbreking van de huidige voorgevelrooilijn zal dan nog duidelijker tot uiting komen wat nadelig is voor het ruimtelijk straatbeeld.

Beantwoording gemeente

1. De afstand van de beoogde woning tot aan de woning Breeweg 126 en de daaropvolgende woningen is zodanig groot dat stedenbouwkundig aansluiting is gezocht bij de woningen aan de Breeweg 122 en Hogeweg 1. Hiermee wordt bedoeld dat de voorgevelrooilijn en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Breeweg 122 en Hogeweg 1 is aangehouden.

Alhoewel de beoogde woning forser is dan hetgeen nu aan bebouwing aanwezig is, vinden wij de beoogde woning uit stedenbouwkundig oogpunt gezien aanvaardbaar op deze locatie. Ter plaatse van het bouwvlak is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen. De maatvoeringsaanduiding geldt zowel voor hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Op deze manier wordt voorkomen dat de woning (incl. aan- en uitbouwen en bijgebouwen) onbepaald kan worden uitgebreid tot 500 m².

De overige gronden hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Op basis van de regels van het bestemmingsplan is het binnen de bestemming 'Tuin' niet mogelijk om hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen te realiseren.

Daarnaast bieden de naastgelegen bouwpercelen meer bouw mogelijkheden dan hetgeen er nu staat.

2. Het is juist dat er geen wettelijk recht op uitzicht bestaat. Het Nederlandse rechtssysteem erkent over het algemeen geen juridisch recht op onbelemmerd uitzicht vanuit een eigendom. Dit betekent dat er geen garantie is dat het uitzicht van een eigendom altijd vrij zal blijven van obstakels of veranderingen in de omgeving.

Ruimtelijke ordening is constant in beweging. Planologische inzichten kunnen in de loop der tijd veranderen en worden beïnvloed door de zich ontwikkelende behoeften van de samenleving.

In de hedendaagse context worden de kansen om woningen te realiseren op open plekken aan de rand van stedelijke gebieden maximaal benut. Dit gebeurt vanwege de buitengewoon grote vraag naar woningen. Dit impliceert niet dat er geen zorgvuldige afweging wordt gemaakt bij het beoordelen van de geschiktheid van een locatie voor woningbouw. Bij de ruimtelijke afweging is gekeken naar de mogelijkheden die het plangebied biedt. De impact van de nieuw te bouwen woning op de omgeving heeft hierbij een aanzienlijke rol gespeeld. Op basis van stedenbouwkundige inzichten wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke en planologische invulling op deze locatie acceptabel is.

3. Zie beantwoording punt 1 en 2.
4. Bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen van de betreffende ruimte lijkt het meest logische scenario te zijn dat de rooilijn de kromming van de weg zal volgen. Hierdoor zal er geen negatieve invloed zijn op het ruimtelijk straatbeeld.

Aanpassing bestemmingsplan

Verbeelding

- De bestemming 'Wonen' met bouwvlak is verkleind tot een oppervlakte van 500 m². Het deel van het bouwvlak dat is 'verwijderd' heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen.

Regels

- Aan de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd artikel 4.2.1 onder k voor een maximum bebouwde oppervlakte.

Inspraakreactie 4 - Natuurlijk persoon

Samenvatting inspraakreactie

1. Bouwvlak

In een telefoongesprek met mevrouw Van Engelen van de gemeente heeft mevrouw aangegeven dat het bouwvlak op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan per abuis groter is weergegeven. Tevens gaf zij aan dat de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zal worden aangepast aan de westzijde, zodat het bouwvlak aan de westzijde tot aan de stippellijn op de verbeelding reikt.

Volledigheidshalve breng ik u op de hoogte van het kettingsbeding dat in de koopovereenkomst tussen inspreker en initiatiefnemer staat.

Om het bestemmingsplan niet te laten conflicteren met de koopovereenkomst vraag ik u het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zodat het bouwvlak niet verder komt dan tot aan de stippellijn op de verbeelding.

2. Afwijken van de bouwregels

In de regels van het bestemmingsplan staat in artikel 4.3.1 onder b dat het bouwvlak aan de achterzijde mag worden overschreden met niet meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak.

Beantwoording gemeente

1. Het bouwvlak is in het voorontwerpbestemmingsplan per abuis groter weergegeven. Het bouwvlak zal aan de westzijde van het perceel worden verkleind, zodat het bestemmingsplan in lijn is met het kettingsbeding in de koopovereenkomst tussen inspreker en initiatiefnemer. Dit laat de mogelijkheden die de wet biedt om vergunningvrij te bouwen onverlet. Om uit te sluiten dat vergunningvrij bouwen tot de mogelijkheden behoort, is in de bestemming 'Tuin' een regeling opgenomen.
2. Artikel 4.3.1 van de regels van het bestemmingsplan is geschrapt.

Aanpassing bestemmingsplan**Verbeelding**

- Het bouwvlak is aan de westelijke zijde verkleind, zodat het bestemmingsplan niet conflicteert met de koopovereenkomst tussen inspreker en initiatiefnemer. Het deel van het bouwvlak dat is 'verwijderd' heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.

Regels

- Aan de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd artikel 3.1 onder b voor het uitsluiten van vergunningvrij bouwen binnen de bestemming 'Tuin'.
- Artikel 4.3.1 'Overschrijding bouwvlak' is geschrapt.

Inspraakreactie 5 - Natuurlijk persoon**Samenvatting inspraakreactie**

Het betreffende voorontwerpbestemmingsplan heeft ons inziens grote invloed op de omgeving rotonde Breeweg/ Schuitweg/ Hogeweg en de omwonenden.

1. Aantasting uitzicht

Vanuit onze woning aan de Breeweg 19B hebben wij vrij uitzicht tot de Breeweg. Dit vrije uitzicht zal door de beoogde woning ernstig worden belemmerd. Deze belemmering kan enigszins verminderd worden als de beoogde woning in lijn met de voorgevelrooilijn van de woning aan de Breeweg 126 en de daaropvolgende woningen wordt gebouwd.

2. Voorgevelrooilijn

In het voorontwerpbestemmingsplan is vanaf de Breeweg een afstand van 9 meter aangegeven. Deze afstand zou overeenkomen met de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Breeweg. Deze redenering kunnen wij niet volgen en is ons inziens onjuist, omdat de voorgevelrooilijn van de woningen gelegen aan de westzijde van de rotonde, waar ook de betreffende woning gepland is, aanzienlijk verder van de Breeweg af liggen.

3. Aantasting huidig straatbeeld

De in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde woning heeft een oppervlakte van circa 290 m² en een bouwvlak van 525 m² voor eventuele bijgebouwen in de toekomst. Dit betekent dat de woning aanmerkelijk groter wordt dan de bestaande woningen. Zeker als er nog de mogelijkheid voor bijgebouwen is.

Bij het voorontwerpbestemmingsplan zijn een aantal foto's toegevoegd van de huidige situatie. Wat ontbreekt zijn 3-dimensionale beelden vanuit verschillende hoeken waarop de impact van de woning zichtbaar is.

4. Afbreuk open karakter

Met de omvang van de beoogde woning en de situering lijkt dit plan afbreuk te doen aan het open karakter van de Breeweg.

Beantwoording gemeente

1. Het Nederlandse rechtssysteem erkent over het algemeen geen juridisch recht op onbelemmerd uitzicht vanuit een eigendom. Dit betekent dat er geen garantie is dat het uitzicht van een eigendom altijd vrij zal blijven van obstakels of veranderingen in de omgeving. De afstand van de beoogde woning tot aan de woning Breeweg 126 en de daaropvolgende woningen is zodanig groot dat stedenbouwkundig aansluiting is gezocht bij de woningen aan de Breeweg 122 en Hogeweg 1. Hiermee wordt bedoeld dat de voorgevelrooilijn en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Breeweg 122 en Hogeweg 1 is aangehouden.
2. Zie beantwoording punt 1.
3. De bestemming 'Wonen' met bouwvlak is per abuis groter weergegeven op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak is verkleind tot een oppervlakte van 500 m².

Alhoewel de beoogde woning forser is dan hetgeen nu aan bebouwing aanwezig is, vinden wij de beoogde woning uit stedenbouwkundig oogpunt gezien aanvaardbaar op deze locatie. Ter plaatse van het bouwvlak is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen. De maatvoeringsaanduiding geldt zowel voor hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Op deze manier wordt voorkomen dat de woning (incl. aan- en uitbouwen en bijgebouwen) onbeperkt kan worden uitgebreid tot 500 m².

Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan en de bijbehorende tekeningen. De impact op de omgeving is ruimtelijk aanvaardbaar.

4. Ruimtelijke ordening is constant in beweging. Planologische inzichten kunnen in de loop der tijd veranderen en worden beïnvloed door de zich ontwikkelende behoeften van de samenleving.

In de hedendaagse context worden de kansen om woningen te realiseren op open plekken aan de rand van stedelijke gebieden maximaal benut. Dit gebeurt vanwege de buitengewoon grote vraag naar woningen. Dit impliceert niet dat er geen zorgvuldige afweging wordt gemaakt bij het beoordelen van de geschiktheid van een locatie voor woningbouw. Bij de ruimtelijke afweging is gekeken naar de mogelijkheden die het plangebied biedt. De impact van de nieuw te bouwen woning op de omgeving heeft hierbij een aanzienlijke rol gespeeld. Op basis van stedenbouwkundige inzichten wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke en planologische invulling op deze locatie acceptabel is.

Aanpassing bestemmingsplan

Verbeelding

- De bestemming 'Wonen' met bouwvlak is verkleind tot een oppervlakte van 500 m². Het deel van het bouwvlak dat is 'verwijderd' heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen.

Regels

- Aan de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd artikel 4.2.1 onder k voor een maximum bebouwde oppervlakte.

Inspraakreactie 6 - Natuurlijk persoon

Samenvatting inspraakreactie

1. Weidegrond

Op dit kavel heeft altijd een klein huis met schuurtje gestaan. De eigenaar van Hogeweg 1 heeft op de kavel een nieuw huis gebouwd. De resterende grond is volgens mij weidegrond en geen bouwgrond.

2. Buitengebied

De kavel is buitengebied/natuurgebied.

3. Overleg met bewoners

Er is nooit overleg geweest met ons als bewoner.

4. Niet passend binnen omgeving

Het huis wordt kolossaal en niet passend ten opzichte van de andere bebouwing.

5. Mag overal gebouwd worden in het buitengebied?

Betekent dit dat er overal gebouwd kan worden in het buitengebied?

Beantwoording gemeente

1. Op basis van het huidige bestemmingsplan 'Yerseke' kent het plangebied de bestemmingen 'Wonen' met aanduiding 'garage' en de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' met aanduiding 'garage' is alleen een garage toegestaan en binnen de bestemming 'Tuin' is een woning niet toegestaan. Om ter plaatse een woning te kunnen realiseren, moet de bestemming ter plaatse worden gewijzigd. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bestemmingswijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

2. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals weergegeven in bijlage 2.8 'Bestaand stedelijk gebied Yerseke' van de 'Beleidsregel Nieuwbouw in het landelijk gebied van de gemeente Reimerswaal'.
3. Er heeft geen overleg plaatsgevonden met de omwonenden. De gemeente streeft naar dergelijk overleg, maar momenteel is overleg met omwonenden nog niet wettelijk verplicht. In paragraaf 6.2.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is hierover een stukje tekst opgenomen dat verwarring schept. Dit stukje is geschrapt uit de toelichting op het bestemmingsplan.
4. Met onderhavig planvoornemen is stedenbouwkundige aansluiting gezocht bij de woningen aan de Breeweg 122 en Hogeweg 1. Hiermee wordt bedoeld dat de voorgevelrooilijn en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Breeweg 122 en Hogeweg 1 is aangehouden.
Alhoewel de beoogde woning forser is dan hetgeen nu aan bebouwing aanwezig is, vinden wij de beoogde woning uit stedenbouwkundig oogpunt gezien aanvaardbaar op deze locatie. Ter plaatse van het bouwvlak is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen. De maatvoeringsaanduiding geldt zowel voor hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Op deze manier wordt voorkomen dat de woning (incl. aan- en uitbouwen en bijgebouwen) onbepaald kan worden uitgebreid tot 500 m².
5. Het is mogelijk om in het buitengebied, onder voorwaarden die gesteld zijn in de provinciale verordening, woningen te bouwen. Zoals in punt 2 beschreven ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de provinciale regels voor het realiseren van woningen in het buitengebied niet relevant zijn.

Aanpassing bestemmingsplan

De toelichting op het bestemmingsplan zal op punt 3 worden aangepast.

Verbeelding

- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen.

Regels

- Aan de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd artikel 4.2.1 onder k voor een maximum bebouwde oppervlakte.

Inspraakreactie 7 - Natuurlijk persoon

Samenvatting inspraakreactie

1. *Straatbeeld*
De afstand van de weg tot aan de beoogde woning in combinatie met de grote afmetingen past niet in het straatbeeld.
2. *Voorgevelrooilijn*
De bestaande woningen in dit straatdeel staan veel verder van de weg dan de aangegeven 9 meter. In het voorgenomen plan wordt het ruimtelijk aanzicht van het dorp aanzienlijk beperkt. Ook vanuit de Breeweg wordt het ruimtelijk zicht naar het buitengebied aanzienlijk beperkt.
3. *Ruimtelijk karakter*
We wensen dat het ruimtelijk in onze woonomgeving zoveel mogelijk behouden blijft.

Beantwoording gemeente

1. De bestemming 'Wonen' met bouwvlak is per abuis groter weergegeven op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak is verkleind tot een oppervlakte van 500 m².

De afstand van de beoogde woning tot aan de woning Breeweg 126 en de daaropvolgende woningen is zodanig groot dat stedenbouwkundig aansluiting is gezocht bij de woningen aan de Breeweg 122 en Hogeweg 1. Hiermee wordt bedoeld dat de voorgevelrooilijn en de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Breeweg 122 en Hogeweg 1 is aangehouden.

Alhoewel de beoogde woning forser is dan hetgeen nu aan bebouwing aanwezig is, vinden wij de beoogde woning uit stedenbouwkundig oogpunt gezien aanvaardbaar op deze locatie. Ter plaatse van het bouwvlak is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen. De maatvoeringsaanduiding geldt zowel voor hoofdgebouwen als aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Op deze manier wordt voorkomen dat de woning (incl. aan- en uitbouwen en bijgebouwen) onbeperkt kan worden uitgebreid tot 500 m².

2. Zie beantwoording punt 1.
3. Ruimtelijke ordening is constant in beweging. Planologische inzichten kunnen in de loop der tijd veranderen en worden beïnvloed door de zich ontwikkelende behoeften van de samenleving.

In de hedendaagse context worden de kansen om woningen te realiseren op open plekken aan de rand van stedelijke gebieden maximaal benut. Dit gebeurt vanwege de buitengewoon grote vraag naar woningen. Dit impliceert niet dat er geen zorgvuldige afweging wordt gemaakt bij het beoordelen van de geschiktheid van een locatie voor woningbouw. Bij de ruimtelijke afweging is gekeken naar de mogelijkheden die het plangebied biedt. De impact van de nieuw te bouwen woning op de omgeving heeft hierbij een aanzienlijke rol gespeeld. Op basis van stedenbouwkundige inzichten wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke en planologische invulling op deze locatie acceptabel is.

Aanpassing bestemmingsplan

Verbeelding

- De bestemming 'Wonen' met bouwvlak is verkleind tot een oppervlakte van 500 m². Het deel van het bouwvlak dat is 'verwijderd' heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.
- Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 325 m²' opgenomen.

Regels

- Aan de regels van het bestemmingsplan is toegevoegd artikel 4.2.1 onder k voor een maximum bebouwde oppervlakte.

Vooroverlegreactie 1 - Provincie Zeeland

Samenvatting vooroverlegreactie

Twee opmerkingen met betrekking tot natuur:

1. *Verouderde vrijstellingenlijst*
De opgenomen vrijstellingenlijst in de toelichting is verouderd; in de quickscan wordt wel uitgegaan van de juiste soorten.
2. *Aanvullend onderzoek*
Het aanvullend onderzoek dient vóór de vaststelling van het bestemmingsplan te worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

1. De nieuwe vrijstellingenlijst is opgenomen in de toelichting.
2. Het aanvullend onderzoek is nog niet toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, omdat het onderzoek nog loopt. Het aanvullend onderzoek zal, zoals gevraagd, vóór vaststelling worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

De vrijstellingenlijst in paragraaf 4.7 van de toelichting op het bestemmingsplan is aangepast.

Vooroverlegreactie 2 – Waterschap Scheldestromen

Samenvatting vooroverlegreactie

Het waterschap heeft in een eerder stadium van het bestemmingsplan (concept) al gereageerd. Deze reactie is nog niet helemaal verwerkt, maar de strekking was wel duidelijk.

1. Voor het aanpassen van de bermsloot voor de watercompensatie is een watervergunning nodig. De geplande watercompensatie ligt (deels) op eigendom van het waterschap. Voor het gebruik van deze gronden is overeenstemming nodig met het waterschap. Wij adviseren de initiatiefnemer vóór vaststelling van het plan contact op te nemen met het waterschap.

Beantwoording gemeente

1. Dit betreft een opmerking die niet ziet op het bestemmingsplan, maar betrekking heeft op de uitvoering. Deze opmerking nemen wij voor kennis aan. De initiatiefnemers zijn geïnformeerd over het feit dat er voor de geplande watercompensatie een vergunning moet worden aangevraagd en overeenstemming nodig is met het waterschap.

Aanpassing bestemmingsplan

De overlegreactie heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie 3 – Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting vooroverlegreactie

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid. Uit de beoordeling blijkt dat het hierbij gaat om een beperkte ontwikkeling van 1 woning die niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Om die reden zien wij geen noodzaak om op dit plan een advies uit te brengen.

Beantwoording gemeente

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

Aanpassing bestemmingsplan

De overlegreactie heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.