

Reactie inspraakreacties aan de Kreek Sint-Philipsland

Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan van 'Aan de Kreek' te Sint-Philipsland is er op 10 mei 2023 een informatieavond georganiseerd voor de direct omwonenden van het plan en andere bewoners en geïnteresseerden. Tijdens de terinzagelegging van 14 april tot en met 25 mei 2023 en op de informatieavond hebben bezoekers de mogelijkheid gehad een inspraakreactie te geven op het plan. In deze paragraaf worden de opmerkingen vanuit de binnengekomen reacties tijdens de periode beschreven en wordt antwoord daarop gegeven.

Appartementengebouw

Er zijn een aantal reacties ontvangen van omwonenden die bezwaren hebben tegen de positie van het appartementengebouw in het plan.

Het appartementengebouw geeft veel vragen en enige weerstand. Met name over de gekozen locatie en de hoogte.

Antwoord:

Bij de planvorming is getracht de appartementen op geruime afstand te realiseren ten opzichte van de bestaande bebouwing. De locatie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen, gezien het naastgelegen, bestaande appartementengebouw.

Daarnaast hebben de appartementen een beperkte bouwhoogte. Het gebouw zal maximaal één woonlaag hoger gebouwd mogen worden dan de andere, grondgebonden woningen. Vanuit een gelede opbouw van de kern is plaatsing van het appartementengebouw aan de rand van de wijk niet gewenst.

Brug over Luyster

Er zijn een aantal reacties ontvangen van omwonenden die bezwaren hebben tegen de brug over de Luyster naar het platteland.

De geplande brug aan de noordzijde van het gebied geeft meerdere vragen en enige weerstand, met name door het waterbergingsgebied en groenstrook aan de andere zijde van de brug.

Antwoord:

Deze brug is in het stedenbouwkundig schetsplan opgenomen met de intentie de koppeling te maken tussen de nieuwe woonwijk en het buitengebied, zodat inwoners van Sint Philipsland een ronde om het dorp zouden kunnen lopen. Als de brug zou vervallen, ontstaat er juist een wandelroute direct achterlangs de bestaande woningen van het Hoge en Lage Weide op de openbare onderhoudsstrook van het Waterschap. De brug sluit in het huidige voorstel nu aan op de onderhoudsstrook aan de agrarische kant van de waterberging en op de toekomstige uitbreiding van de kern aan de westzijde van de waterpartij. Het doel van het gebied is voornamelijk waterberging en een groenzone als zachte overgang tussen bebouwing en open landschap.

Vergrijzing

Een bewoner heeft aangegeven graag te willen zien dat er rekening wordt gehouden met de vergrijzing in Sint Philipsland.

Antwoord:

Binnen het plan is getracht een divers woningbouwprogramma te ontwikkelen op deze locatie. Hierdoor zijn er verschillende woningtypologieën te vinden in het plan, waaronder appartementen en seniorenwoningen, waaronder ook de mogelijkheid voor een 'Knarrenhofje'. Het merendeel van de overige woningen is ook levensloopbestendig te maken. Op een later moment worden de woningen op individueel niveau ontworpen. In dat stadium worden er pas keuzes gemaakt in de uitstraling en groottes van de woningen en zal de input van omwonenden meegenomen worden.

Parkeergelegenheid

Er zijn een aantal opmerkingen gegeven over de parkeergelegenheid in het plan. De vraag hierbij was om voldoende parkeergelegenheden te creëren in de wijk, met name voor de rijwoningen.

Antwoord:

Bij de planvorming is rekening gehouden met de geldende parkeernorm en het gemiddelde bezoekersaantal per woning. Deze voldoen hiermee ruim aan de wettelijke norm voor het aantal parkeerplaatsen. In de paragraaf in het bestemmingsplan hierover meer.

Met de positionering van de parkeerplaatsen is er rekening gehouden met de leefbaarheid van de toekomstige wijk en is er getracht zoveel mogelijk groen te implementeren in het hart van de wijk, waardoor de parkeerplaatsen aan de westzijde van de rijwoningen zijn ontworpen. Dit zal ruim voldoende parkeergelegenheden bieden voor de rijwoningen. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen krijgen daarnaast parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ontsluiting Eendrachtstraat

Er is een opmerking gemaakt dat de Eendrachtstraat door de aansluiting op de nieuwe wijk meer autoverkeer zal krijgen dan thans het geval is. Hierdoor zou sprake zijn van lichtinval door autolichten in de woning.

Antwoord:

Overwogen is om de nieuwe ontsluiting meer vloeiend te maken en een haakse aansluiting op het doodlopende stuk Eendrachtstraat. Hierdoor wordt echter verwacht dat de snelheid toeneemt en mogelijk inschijven van koplampen op meer woningen zou kunnen ontstaan. Om dit reden is voor deze wijze van aansluiten gekozen.

Winkels en andere functies

Er zijn diverse opmerkingen gegeven via de reactieformulieren betreft nieuwe functies in de wijk, zoals nieuwe winkels, een zorgpost of een winkelcentrum.

Antwoord:

In het huidige plan is enkel ingezet op woningen en voor nu niet op andere functies, zoals winkels. Het streven is om voldoende woningen te ontwikkelen in Sint Philipsland in een divers programma.

Het toevoegen van extra woningen, en daarmee inwoners, zorgt voor het behoud van bestaande (winkel)voorzieningen.

Bezwaar en planschade

Een bewoner aan de Eendrachtstraat heeft aangegeven bezwaar te willen indienen tegen het plan. Deze bewoner wil de ontwikkelaar uitnodigen voor een persoonlijk gesprek. Indien er – rekening houdende met regulier maatschappelijk risico – sprake is van planschade bestaat er de juridische mogelijkheid om hier aanspraak op te maken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Interesse in woningen

Tijdens de informatiebijeenkomst hebben meerdere omwonenden en inwoners van Sint Philipsland aangegeven interesse te hebben in een woning, zodra de woningen in verkoop komen.

Door de ontwikkelende partij zal hiertoe tijdig contact op worden genomen, zodra meer informatie bekend is