

**Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Langeweg ong. tussen nummer 72 en
74 Anna Jacobapolder**

1. Inleiding
2. Reactie provincie
3. Zienswijzen
4. Conclusie
5. Ambtshalve aanpassingen

1. Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een bouwtitel te verplaatsen van de locatie aan de Sluisweg, naar de locatie aan de Langeweg tussen nummer 72 en 74 te Anna Jacobapolder. Voor het verplaatsen van de bouwtitel is een wijziging van het bestemmingsplan benodigd.

Er heeft geen voorontwerp ter inzage gelegen. Wel heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De plek van de te realiseren woning, is naar aanleiding van deze dialoog verder naar het midden van de twee bestaande woningen verplaatst.

Het ontwerpbestemmingsplan Langeweg ong. tussen nummer 72 en 74 Anna Jacobapolder heeft van 8 september 2023 tot en met 20 oktober 2023 en daarmee gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan kon op twee manieren worden geraadpleegd:

- digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl of op www.overheid.nl;
- analoog in de leesruimte van de centrale hal van het gemeentehuis in Tholen.

Tijdens de periode van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Gedurende de termijn is 1 zienswijze ingediend, binnen de gestelde termijn en daarmee ontvankelijk. De provincie Zeeland heeft ook een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is tevens opgenomen in deze nota.

2. Reactie provincie

Provincie Zeeland

Reactie

De provincie geeft aan geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Wel wordt aandacht gevraagd voor de tekst in de toelichting die nog refereert naar de ruimte voor ruimte regeling. Deze tekst zorgt voor verwarring, aangezien het in dit geval gaat om rood voor rood. De onderbouwing is verder akkoord.

Beantwoording

De tekst zal aangepast worden.

Conclusie

De reactie van de provincie, die geen zienswijze is, vormt aanleiding om de tekst in de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

3. Zienswijzen

Zienswijze 1

Reactie

- a. Indiener geeft aan dat het bestemmingsvlak Wonen nu precies tussen de bestaande woonbestemmingen in geprojecteerd is. De Agrarische bestemming is hierdoor versnipperd. Ten aanzien van het landschap zou een zo ruim mogelijke doorkijk de voorkeur hebben. Mede gelet op de historie en waterberging is de Zijpsche kreek in stand gelaten en zelfs versterkt in zijn brede vorm. Het doorzicht over deze kreek zou gehandhaafd moeten worden. Daarnaast blijft dan ook de aanvliegroute van watervogels in stand (deze vliegen meestal in het verlengde van de kreek. Een woonbestemming die aansluit bij het perceel van huisnummer 74 zou dan logisch zijn (mede gelet op de woning op dit perceel, deze staat meer aan de andere zijde dus hoeft privacy niet direct in het geding te zijn), ook iets uit het midden zou eventueel tot de mogelijkheden behoren. Aanvullend op voorgaande is het gebruiken van de bestaande dam dan ook mogelijk en hoeft er niet een nieuwe ontsluiting op de Langeweg gemaakt te worden.
- b. Indiener geeft aan dat in het bestemmingsplan de bestemming Wonen is opgenomen. Gezien de toelichting bij het plan zou er ook sprake moeten zijn van een landschappelijke inpassing of groene afscherming. Indiener dacht dat iedere nieuwe ontwikkeling voorzien moest worden van groen of een afscherming ten opzichte van agrarische activiteiten (o.a. spuiten). Indiener mist zowel op de kaart als in de regels het vastleggen of voorschrijven van groen. In eerdere plannen is een dergelijke groene inpassing of afscherming zelfs als voorschrift opgenomen.
- c. In het plan is een maximale goothoogte opgenomen van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Vrijwel alle woningen in de buurt hebben een maximale goothoogte van 4 meter (1 of 1,5 laag met kap). Indiener vraagt zich af waarom daar niet bij is aangesloten. Een woning met 2 lagen en een kap staat op deze plek niet (in het landschap).
- d. Omdat de Langeweg een doorgaande route is (ook voor openbaar vervoer) zou het logisch zijn dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen. Parkeren op of in de berm van de Langeweg is niet handig/ gewenst.

Beantwoording

- a. De gemeente is van mening dat met de huidige ligging van de kavel, de dichtheid van de woningen richting de dijk de meest gunstig is. Er blijft een doorkijk bestaan, zonder dat er een nieuwe cluster ontstaat. De korrelgrootte van de ruimte tussen de verspreid liggende bebouwing aan het lint wordt niet verstoord. Daarnaast wordt ook voor beide aangrenzende percelen de privacy evenredig gewaarborgd. Tevens blijft er aan beide zijden van de kavel voldoende ruimte over voor doorkijkjes en vliegroute voor vogels. Het al dan niet verplaatsen van de bestaande dam is een uitwerking, welke geen onderdeel is van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan hoeft hier dan ook geen rekening mee gehouden te worden. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.
- b. De gemeente kan instemmen met deze opmerking. Het plan zal dan ook aangepast worden door een strook landschappelijk inpassing van 10 meter breed, met als bestemming Groen, en twee vlakken, met de bestemming Tuin, toe te voegen aan het bestemmingsplan. Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
- c. De gemeente kan instemmen met deze opmerking. Het plan zal dan ook aangepast worden door de goothoogte te verlagen naar 4 meter, zoals gebruikelijk bij de nieuwbouwprojecten in de Langeweg te Anna Jacobapolder. De nokhoogte van 10 blijft, overeenkomstig de reeds gerealiseerde nieuwbouwprojecten in de Langeweg, gehandhaafd op 10 meter. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
- d. Parkeren is op eigen terrein geregeld en is dus ook voldoende gewaarborgd. Dit behoeft geen aanpassingen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

4. Conclusie

De ingediende reacties vormen aanleiding om het bestemmingsplan, dat bestaat uit de verbeelding en de regels, aan te passen op de onderstaande punten:

- De toevoeging in het bestemmingsplan van een strook landschappelijke inpassing van 10 meter, met als bestemming Groen, en twee vlakken, met de bestemming Tuin.
- De goothoogte te verlagen van 6 meter naar 4 meter. (1 of 1,5 laag met kap)

5. Ambtshalve aanpassingen

Ambtshalve zijn er geen aanpassingen doorgevoerd.