

Inspraakreacties VOBP Woningbouw Hofstraat Oud-Vossemeer

Alle reacties zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

a. Inspreker 1 (49748)

1. Inspreker vraagt zich af of er naast zijn perceel een recht van overpad is. Indien dit het geval is wil hij dit graag schriftelijk bevestigd hebben.
2. Gevraagd wordt welke verharding er naast zijn perceel zal worden gebruikt in verband met geluid en wateroverlast.
3. Inspreker wil graag een schone grond verklaring voor de grond die hij wil kopen en hij wil weten of dit bouwgrond is.
4. Inspreker vraagt hoe groot een nieuwe schuur/garage mag zijn bij aankoop van de grond achter zijn huis.
5. Inspreker vraagt hoe hoog de nieuwe woning naast zijn perceel wordt in verband met zonlicht in zijn tuin.
6. Inspreker vreest voor extra geluid in de tuin wanneer de woning naast zijn perceel erg hoog wordt omdat de tuin dan aan alle kanten ingebouwd zal zijn.
7. Inspreker vraagt of er geheid of geboord gaat worden.
8. Inspreker vraagt om informatie over de aanvoer van materialen tijdens de bouw in verband met trillingen van zijn huis.
9. Inspreker vraagt hoe lang de bouw gaat duren
10. Inspreker vraagt of het asbest dak veilig verwijderd zal worden.
11. Inspreker vraagt of het nieuwe pad afgesloten gaat worden in verband met hangjeugd en of er verlichting aangebracht gaat worden.
12. Inspreker geeft aan dat een deel van de fundering van de oude schuur op zijn perceel gelegen is en hij vraagt hoe de sloop hiervan opgelost gaat worden.
13. Inspreker wil graag weten wat de hoogte van het straatwerk wordt aan de achterzijde van zijn perceel in verband met mogelijke wateroverlast op zijn perceel.

Reactie:

1. t/m 3. Deze vraag valt buiten het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De vraag zal doorgegeven worden aan de initiatiefnemers.
4. Niet bekend is hoeveel grond inspreker zal kopen. Zijn tuin is op dit moment niet meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en heeft nog een bedrijfsbestemming. Dit zal aangepast worden door ook voor zijn tuin een woonbestemming met de nadere aanduiding bijgebouwen op te nemen. Ten aanzien van het maximale oppervlak van een nieuwe schuur/garage is in het bestemmingsplan geen maximaal oppervlak binnen een bouwvlak aangegeven.
5. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Deze nieuwe situatie zal mogelijk beperkt invloed hebben op de zonlichttoetreding in de tuin. Omdat het ontwerp van de woning reeds bekend is, zal de maximale bouwhoogte worden verlaagd naar 8 meter.
6. Naast het toevoegen van woonbebouwing zal er ook bedrijfsbebouwing gesloopt worden vlak achter het perceel. De totale versterking van het plangebied zal afnemen waardoor der geluidsdemping zal toenemen.
7. t/m 12 Deze vraag valt buiten het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De vraag zal doorgegeven worden aan de initiatiefnemers.
13. Bij het bepalen van de hoogte van het maaiveld wordt rekening gehouden met de afstroommogelijkheden van het perceel.

b. Inspreker 2 (49750)

1. Inspreker geeft aan dat het terrein van het garagebedrijf door de parkeeroverlast in de Hofstraat nu vaak gebruikt wordt om te parkeren. Door de herontwikkeling kan dit niet meer waardoor gevreesd wordt dat de parkeeroverlast in deze straat nog groter wordt.
2. Het pand wordt nu gebruikt voor het stallen van auto's. Gevraagd wordt of dit mogelijk blijft of dat alleen de eigenaar gebruik mag maken van het pand.
3. Middels een recht van overpad op bestaande wijze is de toegang van het eigendom van inspreker verzekerd. Zij wil graag garanties dat de bestaande bestrating gehandhaafd wordt en dat er geen grindmatten gebruikt gaan worden.
4. Er wordt aandacht gevraagd voor de afvoer van hemelwater. Deze loopt nu via het pand wat gesloopt gaat worden.
5. Gevraagd wordt naar het tijdsbestek van de bouw in verband met de bereikbaarheid van haar eigendom.
6. Gevraagd wordt wie vervangende parkeerruimte regelt en betaald wanneer het eigen perceel voor langere tijd niet bereikbaar is.
7. Er wordt gevraagd of eventuele ontstane beschadigingen en afwerking van de gevel netjes worden afgeleverd.
8. Gevraagd wordt of er geboord of geheid gaat worden.
9. Gevraagd wordt wie de meteraansluiting gaat betalen voor het te behouden pand omdat de meterkast van dit pand in het te slopen pand staat.
10. Gevraagd wordt om een uitrijruimte van minimaal 5 meter. In de huidige situatie is het 7 meter.

Reactie:

1. Het plan voldoet aan de parkeernormen uit het gemeentelijk beleid.
2. Deze vraag valt buiten het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De vraag zal doorgegeven worden aan de initiatiefnemers.
3. Het gebruik van een open verharding, te weten grind, is voorzien om de waterhuishouding in het plangebied te verbeteren. Omdat het hier eigen terrein betreft, heeft de gemeente geen zeggenschap over de te gebruiken verharding.
4. Bij het bepalen van de hoogte van het maaiveld wordt rekening gehouden met de afstroommogelijkheden van het perceel.
5. t/m 8. Deze vraag valt buiten het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De vraag zal doorgegeven worden aan de initiatiefnemers.
9. De uitrit bedraagt 5.10 meter en voldoet daarmee aan het gevraagde van de inspreker.

c. Inspreker 3 (50948)

1. Inspreker mist de eis dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden waardoor hij vreest dat de parkeerdruk in de Van Zeylstraat zal toenemen. Ook vreest hij dat de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de kerk onvoldoende zijn waardoor de parkeerdruk eveneens zal toenemen.
2. Inspreker vreest voor een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in de Van Zeylstraat doordat er niet alleen verkeer van 3 woningen, de garageboxen en de kerk ontstaat, maar ook voor een vrije achterom voor de woningen aan de Kalisbuurt. Deze extra verkeersdruk zal het karakter van de straat aantasten.
3. De inspreker vreest voor extra geluidsoverlast vanwege het voornemen van de initiatiefnemer om als erfverharding grind te gaan gebruiken.
4. De inspreker is het niet eens met het rooien van de monumentale notenboom die nu op het perceel staat. Hij is van mening dat de beoogde vervangende boom niet vergelijkbaar is met de oude monumentale boom

Reactie

1. Bij het ontwerp is uitgegaan van het boerenerf principe. Het gehele gebied blijft eigen terrein. Er wordt voorzien in drie parkeerplaatsen voor de bewoners op het erf. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Omdat er op dit moment nog geen overeenstemming is met de kerk voor de aanleg van deze parkeerplaatsen, zullen deze parkeerplaatsen uit het plan worden gehaald. Voor de nieuwe woningen zullen drie langsparkeerplaatsen aangelegd worden.
2. Het huidige aantal verkeersbewegingen op de doodlopende Van Zeylstraat is zeer beperkt. Uitgaande van 6 verkeersbewegingen per woning per dag is de verkeersbelasting op deze weg op dit moment 30 per etmaal. De toename zal het gevolg zijn van 3 nieuwe woningen, 3 uitgangen van de bestaande woningen aan de Kalisbuurt, en 5 garages. Voor het aantal verkeersbewegingen per etmaal van de garages wordt gerekend met 2. Daarmee bedraagt de toename van het aantal verkeersbewegingen 46. Hoewel dit een ruime verdubbeling is van het huidige aantal verkeersbewegingen op de Van Zeylstraat, blijft het totale aantal verkeersbewegingen (76) ruim onder de ontwerprichtlijnen van het wegprofiel van de Van Zeylstraat. Omdat de parkeerplaatsen voor de kerk uit het plan gehaald worden, zijn deze niet meegenomen in de berekening.
3. Het gebruik van een open verharding, te weten grind, is voorzien om de waterhuishouding in het plangebied te verbeteren. Omdat het hier eigen terrein betreft, heeft de gemeente geen zeggenschap over de te gebruiken verharding.
4. De bestaande boom is vanwege zijn (ogenschijnlijke) monumentale karakter beoordeeld door een bomenexpert. Deze heeft geoordeeld dat de kwaliteit van de boom erg slecht is en dat het beter is om deze boom niet te handhaven. Er zal bij de entree van het erf een nieuwe boom geplant worden.

d. Inspreker 4 (51763)

1. Inspreker vraagt waarom niet vastgehouden wordt aan de realisatie van één woning zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan Welhoek d.d. 11 juli 2000 omdat dit beter past in de omgeving dan drie aaneengesloten woningen. Hiermee wijkt de gemeente wederom af van haar eigen zienswijze want ook aan de achterzijde van het perceel van inspreker zijn negen woningen gerealiseerd in plaats van de voorziene twee.
2. Inspreker maakt bezwaar tegen de maximale goot- of boeiboordhoogte van de hoofdgebouwen.
3. Inspreker maakt bezwaar tegen het weghalen van de monumentale boom. Inspreker is van mening dat met het inhalen van achterstallig onderhoud deze boom zeker nog levensvatbaar is.
4. Inspreker maakt bezwaar tegen het ontbreken van parkeerplaatsen op eigen terrein, terwijl dit voor de Van Zeylstraat wel een vereiste is.
5. Inspreker maakt bezwaar tegen het maken van een toegang naar het nieuwbouwperceel vanaf de Van Zeylstraat waardoor het parkeerprobleem van de Hofstraat naar de Van Zeylstraat wordt verlegd omdat zowel de bestaande woningen als de kerk en de garages ontsloten worden via de Van Zeylstraat. Inspreker vreest dat er voor zijn perceel geparkeerd gaat worden.
6. Inspreker vreest voor extra geluidsoverlast vanwege het voornemen van de initiatiefnemer om als erfverharding grind te gaan gebruiken.

Reactie

1. De gemeente hecht waarde aan het opheffen van bedrijfsbestemmingen in woongebieden en de herontwikkeling van deze locaties. Nieuwe inzichten in de manier van herontwikkelen zijn daarbij niet te voorkomen. Initiatiefnemers hebben als uitgangspunt voor het ontwerp het boerenerf genomen. Dit komt tot uiting in zowel de bebouwing als de entree en de inrichting van de buitenruimte. Overigens zijn in het oorspronkelijke beeldkwaliteitsplan 2 vrijstaande woningen opgenomen. Om een stedenbouwkundig geheel te creëren is gekozen voor drie aaneengeschakelde woningen.
2. Het is juist dat de maximale goothoogte van de nieuwe woningen op het achtererf 4 meter bedraagt, tegenover maximaal 3 meter bij de woningen aan de Van Zeylstraat. Voor deze maat is gekozen om ook op de verdieping woonruimte te kunnen creëren. In tegenstelling tot de woningen aan de Van Zeylstraat (10 meter) is de maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen namelijk 8 meter. Voor de maximale maat van 8 meter is gekozen om het achtererf idee te benadrukken.
3. De bestaande boom is vanwege zijn (ogenschijnlijke) monumentale karakter beoordeeld door een bomenexpert. Deze heeft geoordeeld dat de kwaliteit van de boom erg slecht is en dat het beter is om deze boom niet te handhaven. Er zal bij de entree van het erf een nieuwe boom geplant worden.
4. en 5 Bij het ontwerp is uitgegaan van het boerenerf principe. Het gehele gebied blijft eigen terrein. Er wordt voorzien in drie parkeerplaatsen voor de bewoners op het erf. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Omdat er op dit moment nog geen overeenstemming is met de kerk voor de aanleg van deze parkeerplaatsen, zullen deze parkeerplaatsen uit het plan worden gehaald. Voor de nieuwe woningen zullen drie langsparkeerplaatsen aangelegd worden.
6. Het gebruik van een open verharding, te weten grind, is voorzien om de waterhuishouding in het plangebied te verbeteren. Omdat het hier eigen terrein betreft, heeft de gemeente geen zeggenschap over de te gebruiken verharding.