

Nota van Zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Walhoeve Hoogerheide

Het ontwerpbestemmingsplan Walhoeve Hoogerheide heeft ter inzage gelegen van 15 september 2022 tot 27 oktober 2022 waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de zienswijzeprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. Bij de beantwoording is de complete zienswijze betrokken. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplanplan zijn verwerkt.

Er zijn vier zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Zienswijze 1 - Waterschap Brabantse Delta

<i>Samenvatting</i>	<i>Beantwoording</i>
In de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over dat het treffen van nadere maatregelen ten behoeve van retentie niet noodzakelijk is. Omdat de toename van verhard oppervlak groter is dan 500 m ² dient er wel retentie aangelegd te worden. Er staat dat er wadi's worden aangelegd maar dit is verder niet uitgewerkt. Dit graag wel uitwerken.	Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Het klopt dat retentie aangelegd moet worden. Dit wordt in de toelichting verduidelijkt. Daarnaast wordt de ligging en omvang van de wadi's verduidelijkt in het bestemmingsplan. De verdere uitwerking van de wadi's vindt plaats bij de vergunningverlening. In de regels is bovendien geborgd dat een waterberging met een capaciteit van 380 m ³ moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.
Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.	Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. De uitgangspunten uit het beleid worden toegepast.
Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.	In de waterparagraaf wordt bij de toetsing onder het kopje 'bodem en grondwater' reeds vermeld dat uitlogende materialen niet worden toegepast. De voorbeelden van de bouwmaterialen worden verduidelijkt.
Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen.	Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. Dit betreft een uitvoeringsaspect.

Voor werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen is mogelijk een watervergunning noodzakelijk.	Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen. Dit betreft een uitvoeringsaspect. Bovendien zijn in of rondom het plangebied geen oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen van het waterschap aanwezig.
Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies.	Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 2 - Mgr. Poelsstraat Arag Rechtbijstand

Samenvatting	Beantwoording
Indiener kan zich vinden in het voornemen over het handhaven van de boomstrook aan de Mgr. Poelsstraat zoals uitgesproken in de ruimtelijke onderbouwing. Het behoud van de groene structuur waaronder de bomen is, vanwege de aanwijzing als groenstructuur in de Groene Agenda 2021-2025, van groot belang. Aangeven wordt dat voor de uitwerking een Groenplan wordt opgesteld. Het grote belang is echter niet verdisconteerd in het bestemmingsplan. Verzocht wordt om het groenplan als voorwaardelijke verlichting aan het bestemmingsplan te verbinden.	Deze zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het plan. Bij het opstellen van het Groenplan moet worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het Groenplan wordt uitgevoerd ten tijde van vergunningverlening. De regels worden aangevuld met een voorwaardelijke verplichting tot realisatie en instandhouding van een Groenplan. Tevens wordt een begrip 'Groenplan' opgenomen.
Voor de realisatie van hagen ontstaat een tweetal onzekerheden. Onduidelijk is wat voor soort groene afscheiding het gaat worden. Het behoud van deze hagen wordt bovendien niet geborgd in het bestemmingsplan. Dit kan als voorwaardelijke verplichting in het groenplan worden verwerkt.	De realisatie van hagen is geen verplichting die volgt uit gemeentelijk beleid. Het betreft een inrichtingsvoorstel die bij de uitvoer mogelijk wijzigt. Op dit moment is nog niet duidelijk welke soorten bomen en beplanting worden toegepast. Dit borgen is dan ook niet mogelijk en noodzakelijk. Zie verder voorgaande beantwoording.
Het open karakter van het parkje waarbij geen voorzieningen worden gerealiseerd voor jongeren, en daarmee het voorkomen van overlast, kan niet worden gegarandeerd omdat het groenplan ontbreekt. Indiener verzoekt nogmaals om het groenplan als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan te verbinden en dus de indeling van het park te verwerken.	Voor Groen zijn de standaardregels van de gemeente toegepast waarbij hier tevens jongerenontmoetingsplaatsen zijn uitgesloten. Openbare orde maakt verder geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Zie verder voorgaande beantwoording.

Zienswijze 3 - Ossendrechtseweg

Samenvatting	Beantwoording
De opmerking van indiener gegevens tijdens het vooroverleg over het juist aangeven van de erfgrans is overgenomen in het ontwerp evenals de opmerking over de beschrijving van de erfscheiding tussen ons eigendom en Ossendrechtseweg 61.	Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
In het ontwerpbestemmingsplan is nog steeds een schuurtje getekend op de plaats waar deze in het gedrang komt met de bestaande schuurtjes van indiener. Hiervoor zou initiatiefnemer een afspraak met indiener maken. Verzocht wordt het bestemmingsplan	Het overleg tussen initiatiefnemer en indiener is inmiddels ingepland. De ingetekende schuurtjes zijn indicatief en hebben geen juridische status. Vanuit de regels

niet vast te stellen voor hier een passende oplossing voor is gevonden.	zijn binnen het bouwvlak bouwwerken overal toegestaan. De situatie in het veld bepaald uiteindelijk waar de bebouwing daadwerkelijk mogelijk is.
Door dit bestemmingsplan daalt naar mening van indiener de waarde van hun woning. Er is sprake van ernstige uitzicht belemmering, de privacy van indiener wordt in zeer hoge mate aangetast, en er is een sterke toename van geluidsoverlast. Een groot gedeelte van deze waardevermindering komt voor rekening van de vrijstaande woning die gepland is, naast de woning van indiener. De meerwaarde voor de bouw van deze woning ontbreekt omdat initiatiefnemer deze woning niet zelf realiseert. Verder maakt dat stukje grond onderdeel uit van de Hoofdstructuren en Lanen zoals opgenomen in de groene Agenda 2021-2025 en ontsluiten 15 nieuwe woningen hier op de Ossendrechtseweg. De vrijstaande woning belemmert het uitzicht op de weg en maakt de ontsluiting onveiliger. Indiener verzoekt geen woning naast hun woning te realiseren en dit stukje grond toe te voegen aan de groene structuur.	Bij het opstellen van het verkavelingsplan heeft een zorgvuldige afweging over de positie van de woningen plaatsgevonden. Waarbij tevens rekening wordt gehouden met de positie van omliggende woningen, verkeersveiligheid en waardevol groen. Indiener geeft niet aan waarom sprake is van een sterke toename van geluidsoverlast. Voor mogelijke planschade kunt u zich wenden tot het bevoegd gezag. Het is aan initiatiefnemer vrij om de woning zelf dan wel door een andere partij te laten realiseren.

Zienswijze 4 – Mgr. Poelsstraat

<i>Samenvatting</i>	<i>Beantwoording</i>
Indiener stelt dat zijn woon-, leef- en werkklimaat ernstig wordt aangetast door het verlies aan privacy voor zijn woning/dakterras, tuin en kantoorruimte. Het verlies aan privacy is volgens indiener een grote belemmering voor het uitoefenen van zijn beroep in de kantoorruimte. Dat wordt veroorzaakt door het toestaan van een bouwhoogte van max. 11 meter van de 3 (gezins)woningen, kort grenzend aan de zuidkant van zijn perceel. Dat verlies wordt versterkt door de kap van de bomen/struiken aan zijn kant en enkele bomen bij de achterbuurman. Indiener geeft aan dat het groen aan zijn kant van het bouwperceel op de overzichtskaart niet is ingetekend. Daarenboven komt er pal tegen de afrastering van zijn perceel een pad voor het achterom van de (tussen)woningen. Door de initiatiefnemer is voorgesteld leibomen te plaatsen tussen de nieuwe en de bestaande woningen. Indiener ziet het met een groene afscherming waarborgen van de privacy echter als een cosmetische oplossing. Daarom vraagt indiener om een ander woningtype met een kleinere bouwhoogte.	Indiener geeft de voorkeur aan levensloopbestendige woningen ter hoogte van zijn perceel, omdat deze een kleinere bouwhoogte hebben. Doordat het woonprogramma van een dergelijke woning geheel op de begane grond is gesitueerd, zijn dergelijke woningen echter dieper dan de nu geplande gezinswoningen. De achtergevel zou dan dicht bij de perceelsgrens van indiener komen. Daarnaast is het zo dat levensloopbestendige woningen een grotere beukmaat hebben, dat vraagt meer ruimte in de breedte. Mede naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie is de initiatiefnemer in gesprek met indiener over een zorgvuldige groene inpassing van het bouwplan. In deze gesprekken wordt verkend hoe met een goede toepassing van groen de privacy voor indiener bevorderd kan worden.
Indiener leest in het ontwerpbestemmingsplan dat het plan past binnen de Woonvisie (2020-2025) van de gemeente Woensdrecht. Dat is echter niet concreet gemaakt. In het coalitieakkoord is een sterke behoefte aan betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen als ouderen en starters genoemd. 1/3 van nieuwe bouwplannen moet aan een specifieke woonbehoefte voldoen. Op dit bouwplan van 25 woningen zou het gaan om 8 à 9 betaalbare (levensloopbestendige) woningen. Drie extra (betaalbaarere) levensloopbestendige woningen in plaats van duurdere gezinswoningen speelt volgens indiener sterker in op de specifieke doelgroepen/diversiteit.	Het plan bestaat uit verschillende woningtypen, om ruimte te kunnen bieden voor verschillende doelgroepen. Deze variatie sluit aan bij de Woonvisie en bij het coalitieakkoord. De drie woningen ter hoogte van het perceel van indiener zijn geschikt voor starters en voor jonge gezinnen. Deze woningen zitten in dezelfde prijs categorie als een levensloopbestendige woning en zijn wat betaalbaarheid betreft dus vergelijkbaar. Het wijzigen van de drie gezinswoningen in levensloopbestendige woningen zou dan ook niet bijdragen aan het

	vergroten van het aandeel betaalbare woningen.
Indiener verzoekt de maximale bouwhoogte van 11 meter (twee boulagen met kap) niet te laten gelden voor de noordoosthoek van plan De Walhoeve, maar te kiezen voor de lagere bouwhoogte van max. goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter (1 bouwlaag met kap).	Gezien het voorgaande wordt het woningtype en de bouwhoogte van de woningen naast het perceel van indiener niet aangepast.

Ambtshalve aanpassingen

- In de bouwregels onder 5.2.2. en 5.2.3 voor hoofdgebouwen en bijgebouwen wordt de specifieke oppervlakte maatvoeringen voor levensloopbestendige woningen verwijderd.