

Nota beantwoording inspraak voorontwerp

Bestemmingsplan 'Antwerpsestraatweg 64,

Hoogerheide'

datum: 30-11-2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Overzicht van ingekomen inspraakreacties	4
3 Beantwoording van de inspraakreacties	5
4 Conclusie	8

1. Inleiding

Van 23 februari 2022 tot en met 6 april 2022 heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Antwerpsestraatweg 64, Hoogerheide' ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode zijn 4 inspraakreacties ingediend. Een overzicht van de ingediende inspraakreacties vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 en verder wordt verslag gedaan van de beantwoording van de inspraakreacties.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend:

Nr.	Indiener	Datum
1		04-04-2022
2		24-03-2022
3		17-03-2022
4		01-04-2022

3 BEANTWOORDING VAN DE INSPRAAKREACTIES

In dit hoofdstuk is een beantwoording van de inspraakreacties opgenomen. De beantwoording vindt plaats op chronologische volgorde op basis van de dagtekening van de zienswijze. Per inspraakreactie wordt een korte samenvatting gegeven, waarna wordt overgegaan op de beantwoording van elke reactie.

3.1

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. De indiener maakt zich zorgen om de aanzienlijke hoogteverschillen van het plan en de aangrenzende percelen, met name m.b.t. het perceel aan de Groenling 15. De levensloopbestendige woningen zijn veel hoger gelegen dan de woningen aan de Groenling, waardoor de hoogte van de bebouwing een extra aantasting van het woongenot oplevert.
2. Op de erfgrans van de woonpercelen aan de Groenling staat een schanskorf. De ontwikkelaar wil het perceel gaan nivelleren, dit houdt in dat de grond gelegen achter de woonkavels met huisnummers 15 en 17 wordt opgehoogd. De hoogte van de schanskorf als erfafscheiding om de privacy te waarborgen wordt lager. De indiener zou graag hebben dat er een extra schanskorfdeel geplaatst wordt boven op de bestaande wand.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De initiatiefnemer en de gemeente zijn zich bewust van de bestaande hoogteverschillen. Bij de totstandkoming van het plan is hier rekening mee gehouden.
2. De schanskorf staat niet op de grond van de initiatiefnemer. De verantwoordelijkheid van een eventuele ophoging van de schanskorf ligt bij de eigenaren van de grond waarop de schanskorf staat.

3.2

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. De vier levensloopbestendige woningen zijn gesitueerd achter het appartementencomplex op het achtererf van het te ontwikkelen perceel. Dit betreft tweedelijsbebouwing. Dit is in strijd met het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht".
2. Vanuit de historie wordt de Antwerpsestraatweg gekenmerkt door lintbebouwing. Dit is van essentieel belang en daarom heeft u dit zo beschreven in het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht". De Antwerpsestraatweg is gelegen aan het historisch lint. Het plan gaat volledig voorbij aan de uitgangspunten beschreven in het beleid van de gemeente Woensdrecht.
3. In het geval van tweedelijs bebouwing dienen er in verband met de hulpdiensten twee ontsluitingsroutes aanwezig te zijn.
4. De ontwikkellocatie bevindt zich niet in het centrum, maar aan de kernrand van het dorp en het appartementencomplex krijgt drie woonlagen. Dit past niet in de stedenbouwkundige structuur van Hoogerheide.
5. In de regels bij "Wonen" betreffende de 4 levensloopbestendige woningen dient u in de regelgeving op te nemen dat de woningen alleen bestemd zijn voor gebruik door 65-plussers.
6. Het plan is niet in overeenstemming met de NOVI aangezien er in onze ogen een zwaarwegend gewicht behoort toe te komen aan de historische stedelijke structuren.
7. In de toelichting lezen wij niet dat de provincie bij de totstandkoming van dit plan betrokken is geweest.
8. Parkeren is in strijd met het geldende beleid van de gemeente.
9. De initiatiefnemer dient rekening te houden met de bestaande hoogteverschillen.
10. De verkaveling van de rijwoningen is niet logisch en niet wenselijk.
11. Het is de plicht van de gemeente dat zij nu maatregelen treft en met de ontwikkelaar in de exploitatieovereenkomst afsprekt dat hij de waterafvoer van het toekomstige plan afvoert naar de Antwerpsestraatweg.

12. De bestaande loods is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, de initiatiefnemer mag hier geen rechten aan ontlelen.
13. Er dient voorkomen te worden dat de bestaande schanskorf schade ondervindt van de ontwikkeling.
14. Het programma van 22 woningen is te vol.
15. Hoe waarborgt de gemeente bij dit plan de betaalbaarheid van de woningen.
16. De werkwijze van participatie volstaat in onze ogen niet om te kunnen voldoen aan de punten beschreven in de omgevingsverordening.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De stedenbouwkundige invulling van het plan is door de gemeente Woensdrecht positief beoordeeld. De vier levensloopbestendige woningen worden voorzien van een ontsluitingsweg. De ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, vandaar dat er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht" staat de historie en de ruimtelijke structuur van de kom van Hoogerheide beschreven. Dit stuk beschrijft de bestaande situatie ten tijde van de opstelling van het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht" in 2013. De tekst waarnaar wordt verwezen zegt niks over toekomstige ontwikkelingen.
3. De ontwikkeling is afgestemd met onder andere de Brandweer Midden- en West-Brabant. De ontwikkeling voldoet aan alles eisen m.b.t. veiligheid.
4. Het plan is zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig beoordeeld en de verschijningsvorm van de appartementen in de vorm van twee lagen met kap past in de omgeving.
5. Het is niet mogelijk om dit in de regels op te nemen. De levensloopbestendige woningen voldoen aan de eisen die gelden voor het oprichten van levensloopbestendige woningen. In het voorontwerp bestemmingsplan is de bestemming "Wonen – 5" opgenomen, waar de levensloopbestendige vorm van wonen is vastgelegd.
6. De NOVI is nationale visie die niet altijd exact aansluit bij de visie van een gemeente. De historische stedelijke structuren blijven in grote lijnen behouden.
7. De plannen zijn gedeeld met de provincie Noord-Brabant en heeft geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.
8. Het parkeren is afgestemd met de gemeente en voldoet aan de geldende parkeernormering van de gemeente ten tijde van het opstellen van de plannen. De gemeente heeft besloten dat de 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte bij de totale parkeernormering van het plan mogen worden betrokken. De gemeente heeft een verkeerskundige beoordeling van het plan laten uitvoeren voor dat zij heeft besloten om principemedewerking te verlenen aan het initiatief. De verkeerskundige heeft onder andere de parkeeroplossing in het plan positief beoordeeld.
9. De initiatiefnemer en de gemeente zijn zich bewust van de bestaande hoogteverschillen. Bij de totstandkoming van het plan is hier rekening mee gehouden.
10. Bij de totstandkoming van het plan is de verkaveling van de rijwoningen breed beoordeeld en akkoord bevonden.
11. De waterafvoer van het nieuwe plan voldoet aan de regels en eisen die de gemeente hiervoor stelt.
12. De bestaande loods heeft geen invloed bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan.
13. De initiatiefnemer is bij de ontwikkeling verantwoordelijk dat er geen schade wordt toegebracht aan de bestaande structuren.
14. Het plan is breed getoetst en het programma van 22 woningen is passend in de omgeving.
15. De gemeente denkt mee over de omvang van de woningen en schat in welke categorie de woningen vallen. De prijs van een woning wordt uiteindelijk bepaald door een eigenaar en de marktwaarde.
16. De initiatiefnemer heeft voldoende aan participatie gedaan en waar mogelijk het plan aangepast.

3.3

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Een appartementencomplex van 3 verdiepingen past niet in de omgeving.
2. In de plannen is geen voorziening opgenomen over de perceelafscheiding om inkijk te voorkomen.
3. De toe te voegen woningen zorgen voor geluidsoverlast voor de omgeving.
4. Parkeren voor onze woning zorgt voor overlast en is een inbreuk op onze privacy.
5. Tijdens sloop van de bestaande opstallen en opbouw van de wooncomplexen is aanvullend zware overlast te verwachten van geluid, stof en inkijk.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Het plan is zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig beoordeeld en de verschijningsvorm van de appartementen in de vorm van twee lagen met kap past in de omgeving.
2. De regels voor de maximale hoogte van perceelafscheidingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
3. De toe te voegen woningen dienen zich aan de zelfde regels te houden ten aanzien van de uitstoot van geluid als de bestaande woningen in de omgeving.
4. De initiatiefnemer heeft afspraken gemaakt om dit te verhelpen.
5. Het ontwikkelen van gebieden zorgt tijdelijk voor overlast voor de omgeving. De initiatiefnemer dient hier zo veel als mogelijk rekening mee te houden. De tijdelijke overlast hoort bij het ontwikkelen van stedelijk gebied.

3.4

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2021 – 2025 titel 5.2.1. Randvoorwaarden parkeren blijkt dat het parkeren bij nieuwe plannen volledig moet geschieden op eigen terrein. Het voorontwerp spreekt zichzelf tegen. Eerst zegt het dat het parkeren volledig op eigen terrein plaatsvindt, maar vervolgens blijkt dat er een beroep gedaan moet worden op 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit is dus in strijd met uw geldende beleid en duidt ook op een te vol woonprogramma.
2. Er is geen ruimte gereserveerd voor ondergrondse afvalcontainers.
3. Het bestemmingsplan "Bebouwde kom Hoogerheide – Woensdrecht" geeft aan dat de verschijningsvorm van de bebouwing in het centrum van Hoogerheide in het algemeen een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap bedraagt. Het centrum van de Raadhuisstraat leent zich voor herontwikkelingsprojecten door een hogere bouwhoogte in het straatbeeld. De ontwikkellocatie bevindt zich niet in het centrum, maar aan de kernrand van het dorp en het appartementencomplex krijgt drie woonlagen. Dit past niet in de stedenbouwkundige structuur van Hoogerheide.
4. De Raad van State acht namelijk privacy belangrijk. Hier mag geen onredelijke inbreuk op worden gemaakt. Door het appartementencomplex 3 woonlagen te geven wordt dit een buitenproportionele inbreuk op de privacy gemaakt van veel particuliere vrijstaande woonkavels.
5. Mocht het voorliggende plan toch doorgang vinden dan vind ik dat in de exploitatieovereenkomst moet worden opgenomen dat de bewoners die er last van hebben in aanmerking komen voor planschade.
6. Bij een plan van dergelijke omvang in een dergelijke omgeving met hoogteverschillen ontstaat er zeker planschade ten aanzien van omliggende vrijstaande woonpercelen. De ontwikkelaar dient in het kader van de procedure een exploitatiebegroting in te leveren en een planschade risicoanalyse uit te laten voeren.
7. Deze werkwijze van het omgevingsdialoog volstaat in mijn ogen niet om te kunnen voldoen aan het principe van een brede manier van kijken zoals verwoord in de interim omgevingsverordening.

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Het parkeren is afgestemd met de gemeente en voldoet aan de geldende parkeernormering van de gemeente ten tijde van het opstellen van de plannen. De gemeente heeft besloten dat de 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte bij de totale parkeernormering van het plan mogen worden betrokken. De gemeente heeft een verkeerskundige beoordeling van het plan laten uitvoeren voor dat zij heeft besloten om principemedewerking te verlenen aan het initiatief. De verkeerskundige heeft onder andere de parkeeroplossing in het plan positief beoordeeld.
2. De gemeente Woensdrecht maakt met de initiatiefnemer afspraken over de verwerking van afval. Dit is niet iets wat in het bestemmingsplan hoeft te worden vastgelegd.
3. Het plan is zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig beoordeeld en de verschijningsvorm van de appartementen in de vorm van twee lagen met kap past in de omgeving.
4. De bouwhoogte van de aanwezige vrijstaande woningen mag maximaal 9 meter bedragen. De bouwhoogte van het nieuw toe te voegen appartementencomplex mag maximaal 10 meter bedragen. Het initiatief maakt geen buitenproportionele inbreuk op de privacy van de aanwezige woningen.
5. Eenieder heeft het recht om tot 5 jaar na totstandkoming van een ontwikkeling een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.
6. De initiatiefnemer heeft in navolging van het omgevingsdialoog een planschade risicoanalyse laten uitvoeren.
7. De initiatiefnemer heeft voldoende aan participatie gedaan en waar mogelijk het plan aangepast.

4. Conclusie

De initiatiefnemer heeft op basis van het omgevingsdialoog en de ingediende inspraakreacties een aangepast ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode 6 weken ter inzage worden gelegd zodat éénieder de mogelijkheid heeft om zienswijzen in te dienen.