

Nota beantwoording zienswijzen

Omgevingsvergunning 'Onderstal 2, Hoogerheide'

datum: 09-02-2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
2 Overzicht van ingekomen zienswijzen	5
3 Beantwoording van de zienswijzen	6
4 Aanpassing na zienswijzen	9

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan "Onderstal 2, Hoogerheide" heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 7 augustus 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0873.HOWOxWP194xWYZIx35-ON01. Tijdens de periode van tervisielegging konden bij het college zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend. In de periode van tervisielegging zijn 3 zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan ontvangen.

Elk van de ingediende zienswijzen is binnengekomen binnen de gestelde termijn.

Een overzicht van de ingediende zienswijzen vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 en verder wordt verslag gedaan van de beantwoording van de zienswijze.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp wijzigingsplan "Onderstal 2, Hoogerheide":

Nr.	Indiener	Datum
1	Indiener 1	8 september 2020
2	Indiener 2	8 september 2020
3	Indiener 3	8 september 2020

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Woensdrecht.

3 BEANTWOORDING VAN DE ZIENSWIJZEN

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

3.1 Zienswijze indiener 1

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Indiener stelt dat het wijzigen naar de bestemming 'Wonen - 4' niet kan dienen om woningvermeerdering mogelijk te maken.
2. Indiener vraagt zich bovendien af of de voorgenomen ontwikkeling wel past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
3. Indiener vreest voor waardevermindering van de woningen van omwonenden van het plangebied. Dit doordat de ontwikkeling bestaat uit sociale huurwoningen.
4. Indiener geeft aan dat de brief met principebesluit van het college niet is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan.
5. Indiener is van mening dat de huidige plannen niet passen binnen het bestaande straatbeeld. Indiener verwijst hier naar de beschrijving van de bestaande situatie opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting op het wijzigingsplan. Op basis van het beoogde bouwplan wordt door indiener geconcludeerd dat het bouwwerk kolossaal is en niet past binnen het bestaande straatbeeld.
6. Conform het beoogde bouwplan wordt een oprit voorzien aan de westelijke zijde van het perceel. Het is de wens van indiener dat de oprit naar de oostelijke zijde van het perceel wordt verplaatst, zodat overlast van binnenschijnende koplampen wordt voorkomen. Bovendien komt de oprit dan niet langs de woning aan de Onderstal 4 te liggen, maar langs een ander parkeerterrein.
7. Door indiener wordt geconcludeerd dat de woningen verder naar voren komen dan de bestaande woning aan de Onderstal 2. Bovendien komen de woningen meer naar voren dan de gevellijnen van de meeste woningen aan deze zijde van de Onderstal.
8. Indiener is het er niet mee eens dat het bouwplan bebouwing voorziet welke de indruk wekt van een twee-aaneengebouwde woning.
9. Ten aanzien van het aspect parkeren is indiener van mening dat niet gerekend wordt met de juiste parkeernorm. Volgens indiener dient niet gerekend te worden met een parkeernorm van 1,3, maar met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning.
10. Indiener is van mening dat het aantal voertuigbewegingen over de Onderstal ten gevolge van het plan te laag is.
11. Indiener ontvangt graag wat meer informatie over de ladder van duurzame verstedelijking. De vraag wordt gesteld of ter plaatse geen sprake is van een ruimtebeslag dat groter is dan 500 m², waardoor de ladder wel van toepassing zou zijn.
12. Indiener geeft aan dat de huidige woning tot een paar weken geleden nog werd bewoond. Ook het gazon werd van tijd tot tijd gemaaid. Het argument van verloedering is omwille van deze reden volgens indiener geen duidelijk argument om de ontwikkeling ter plaatse toe te staan.
13. Volgens indiener wordt aan sub c van de wijzigingsbevoegheid niet voldaan. Immers wordt in paragraaf 5.2 het onderzoek verplaatst naar het moment van aanvragen van de bouwvergunning zoals geformuleerd in de conclusie.
14. Indiener maakt een algemene opmerking betreffende de afwatering van de Onderstal. Met hoosbuien kan de afwatering het nu al amper aan. Op dit moment is het plangebied deels onbebouwd, in de toekomstige situatie wordt het onbebouwde deel kleiner. Indiener vraagt of hier rekening mee is gehouden.
15. Indiener geeft aan dat niet duidelijk is of met de beoogde bebouwing wel voldaan kan worden aan de 'Tabel Toegestane bebouwing' zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Indiener vraagt zich af of hier wel aan wordt voldaan.

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

Omdat het plan als wijzigingsplan al ter inzage heeft gelegen en verder ongewijzigd blijft, is besloten niet eerst exact hetzelfde plan als ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, maar het plan nu ter vaststelling aan uw raad aan te bieden. Deze proceduregang verdient juridisch geen schoonheidsprijs, maar bespaart enkele maanden proceduuretijd en belanghebbenden worden hierdoor niet in hun rechten benadeeld, waardoor deze procedurestap als juridisch houdbaar wordt ingeschat.

1. De indiener stelt dat het wijzigen naar de bestemming 'Wonen – 4' niet kan dienen om woningvermeerdering mogelijk te maken. Naar aanleiding van nadere inzichten over de procedure en de ingekomen zienswijzen is besloten de juridische procedure om te zetten naar een bestemmingsplanherziening.
2. Het toevoegen van per saldo 7 woningen aan de Onderstal 2 is onderdeel van de zachte plancapaciteit van het gemeentelijke woningbouwprogramma, neergelegd in de 'Woningbouwplanning 2019'. Op basis hiervan is principemedewerking verleend aan het initiatief.
3. In de zienswijze van indiener is niet aannemelijk gemaakt dat het gegeven dat de geplande woningen sociale huurwoningen zijn zal leiden tot een waardevermindering. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Indien indiener meent recht te doen gelden, kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.
4. Het principebesluit inclusief een korte samenvatting van het initiatief is terug te vinden op de besluitenlijst van het college van B&W d.d. 16 april 2019. Deze besluitenlijst is terug te lezen via de gemeentelijke website. Door middel van een brief d.d. 23 april 2019 is dit besluit met initiatiefnemer gedeeld.
5. Het huidige straatbeeld wordt aan de zuidzijde van de Onderstal vormgegeven door vrijstaande woningen. De noordzijde daarentegen, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, bestaat uit een combinatie van verschillende woningtypologieën bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen die elkaar afwisselen waarbij de bouwmassa bestaat uit 1 – 2 bouwlagen met kap. Aan de noordzijde staan de bouwmassa's ook in een verspringende rooilijn staan. Richting de Raadhuisstraat is te zien dat de gevellengtes toenemen (geslotener straatbeeld) en dat ook de rooilijn direct grenst aan het trottoir. Middels onderhavig bouwplan wordt met al deze facetten rekening gehouden. Allereerst kent de bouwmassa een geleding middels een duidelijk herkenbare verspringing in de voorgevellijn. De rooilijn van het westelijke deel sluit aan op de rooilijn van de belendende bouwmassa. De oostelijke zijde springt iets naar voren waarmee een overgang naar de belendende bouwmassa wordt gemaakt die direct aan het trottoir grenst. De verspringing in de voorgevellijn zorgt voor een gewenste geleding in de bouwmassa waardoor qua korrel afstemming gezocht is met de aangrenzende tweekapper.
6. De keuze om de oprit op deze plaats te voorzien zorgt ervoor dat er voldoende afstand in acht wordt genomen van de op te richten bouwmassa tot aan het naastgelegen perceel. Het verplaatsen van de bouwmassa is aldus geen optie, aangezien het gebouw dan naar de bestaande woningen toe zal verschuiven, wat niet wenselijk is. Er is bewust voor gekozen om de afstand tussen de op te richten bebouwing en het naastgelegen perceel zo groot mogelijk te houden. Het perceel aan de Onderstal 2 ligt hoger en loopt aldus af richting de Onderstal. De koplampen van de auto's zullen dus naar beneden schijnen. De woning van indiener ligt juist weer wat hoger gezien de glooiing van het landschap. Bovendien is het aantal verkeersbewegingen beperkt. Het gaat immers dienen uitsluitend voor de eigen parkeerbehoefte. Er is geen sprake van een openbare parkeergelegenheid of straat.
7. Het is juist dat de bebouwing verder naar voren komt dan de bestaande vrijstaande woning aan de Onderstal 2. Op basis van de vigerende planologische situatie is de gevellijn reeds gelegen in lijn met de gevellijn behorende bij de Onderstal 4. Hier is dan ook reeds bebouwing toegestaan in deze lijn. De noordelijke zijde van de Onderstal kent reeds een verspringende rooilijn (zie Onderstal 14) maar ook op de hoek richting de Raadhuisstraat staat de bebouwing direct aan het trottoir (hoek Onderstal/ Raadhuisstraat 100 en 102). De positionering van de rooilijn is hiermee passend in het straatbeeld. Door een verspringing in de bouwmassa aan te

brengen, wordt qua rooilijn aangesloten bij de aangrenzende woning voor het westelijke deel en een overgang gemaakt naar de bebouwing aan de oostzijde die direct aan het trottoir grenst. De gevellijn die wordt aangehouden met het bouwplan is dan ook passend voor deze locatie.

8. Door het aanbrengen van de sprong in de bouwmassa wordt de gevellengte verkleind/onderbroken waardoor qua korrel aansluiting gezocht is bij de gevellengte van een tweekapper.
9. De toetsing aan de parkeernota vindt in beginsel plaats ten tijde van het benutten van de bevoegdheid tot het verlenen van omgevingsvergunning. In artikel 10.1 van het ontwerpbestemmingsplan is reeds gewaarborgd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Uit jurisprudentie van de ABRvS blijkt evenwel dat reeds bij de vaststelling van het wijzigingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk dient te zijn dat in de aldus benodigde parkeerplaatsen ook feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Om die reden is in paragraaf 2.4 van het ontwerp wijzigingsplan ingegaan op het aspect parkeren. In deze paragraaf is rekening gehouden met de minimum parkeernorm zoals opgenomen in het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan 2016 - 2020'. Het aanhouden van deze parkeernorm is voor onderhavig plan te rechtvaardigen, daar het een sociaal woningbouwproject betreft. Deze huurders komen uit de doelgroep van de lagere inkomenscategorieën. Bovendien zijn de woningen bedoeld voor de doelgroep eenpersoonshuishoudens. De minimum parkeernorm is aldus voldoende toepasbaar en gerechtvaardigd voor onderhavige ontwikkeling. Tevens heeft het college van BenW op 16 april 2019 besloten dat er minimaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein, hier is aan voldaan.
10. In de toelichting op het wijzigingsplan is uitgegaan van cijfers afkomstig van het CROW. De cijfers afkomstig uit het CROW zijn gangbare cijfers voor het berekenen van de verkeersgeneratie. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat deze cijfers te laag zijn.
11. In paragraaf 3.2.3 van de toelichting wordt de ladder voor duurzame verstedelijking behandeld. Bij de toets aan de vraag of het besluit toeziet op een stedelijke ontwikkeling wordt gesteld dat een ruimtelijk besluit dat voorziet in méér dan 11 woningen welke is aan te merken als één woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. In onderhavige situatie is sprake van 8 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor andere vormen van gebruik van de gronden dan ten behoeve van het wonen geldt een ruimtebeslag van meer dan 500 m² in beginsel als een stedelijke ontwikkeling. Er is met dit plan geen sprake van een 'andere vorm van gebruik dan ten behoeve van het wonen'.
12. Het is juist dat de voorzijde van het perceel is bijgehouden door de vorige eigenaar. Momenteel probeert initiatiefnemer de voorzijde ook bij te houden, met name voor de buurtbewoners. Dit geldt echter niet voor de achterzijde van het perceel. Hier zijn zowel de tuin als de bijgebouwen in slechte staat. Daarnaast ziet het pand er misschien op het eerste gezicht nog redelijk uit, maar deze is hard aan vervanging toe en voldoet niet meer aan de vereisten van deze tijd. Zo is er geen isolatie en centrale verwarming, zijn er vochtproblemen en staat er water in de kelder. Omwille van deze reden is dit als zodanig beschreven in de toelichting op het wijzigingsplan.
13. In het stadium van het wijzigingsplan is het voldoende om inzichtelijk te maken of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In eerste instantie heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek hebben geleid tot de noodzaak van een nader bodemonderzoek. In de rapportage van het nader bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve is er ook geen saneringsplicht. Dat geadviseerd wordt om de zinkspot ter plaatse te verwijderen, doet er niet aan af dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik als wonen. Het aspect bodem is dan ook geen belemmering voor het voorgenomen bouwplan. De zinkspot zal verwijderd worden in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.
14. Het wijzigingsplan voldoet aan de vereisten die zijn neergelegd bij de ontwikkeling van een gebied op basis van het beleid van het waterschap. Problemen met betrekking tot wateroverlast in de omgeving kunnen niet worden neergelegd bij de ontwikkelaar, aangezien dit los staat van het bouwplan. Op zichzelf behoeven ten behoeve van het bouwplan geen nadere maatregelen in het kader van het aspect water te worden getroffen.

15. In de regels van het bestemmingsplan wordt uitsluitend verwezen naar bijlage 1 van de regels 'Tabel toegestane bebouwing' in het kader van het ondergronds bouwen. Met het bouwplan worden geen ondergrondse bouwwerken mogelijk gemaakt.

3.2 Zienswijze indiener 2

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Indiener stelt dat het wijzigen naar de bestemming 'Wonen - 4' niet kan dienen om woningvermeerdering mogelijk te maken.
2. Indiener vraagt zich bovendien af of de voorgenomen ontwikkeling wel past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
3. Indiener vreest voor waardevermindering van de woningen van omwonenden van het plangebied. Dit doordat de ontwikkeling bestaat uit sociale huurwoningen.
4. Indiener geeft aan dat de brief met principebesluit van het college niet is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan.
5. Indiener is van mening dat de huidige plannen niet passen binnen het bestaande straatbeeld. Indiener verwijst hier naar de beschrijving van de bestaande situatie opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting op het wijzigingsplan. Op basis van het beoogde bouwplan wordt door indiener geconcludeerd dat het bouwwerk niet past binnen het bestaande straatbeeld.
6. Indiener reageert op de beschrijving in de toelichting waarin wordt geconcludeerd dat er voor wat betreft situering en massaopbouw afstemming is gezocht met de omgeving. Vanuit het woonhuis van indiener is er altijd vrij uitzicht geweest in de richting van het perceel Onderstal 2. Dit aangezien de bestaande bebouwing meer naar het noorden van het perceel is gesitueerd. In het wijzigingsplan komt de bebouwing in gelijke lijn te liggen met de woning van indiener, waardoor het zicht vanuit zowel de keuken als woonkamer van indiener wegvalt door de beoogde bebouwing. Bovendien is het plangebied hoger gelegen dan het perceel van de indiener. Dit kan leiden tot een vermindering van lichtinval.
7. Indiener stelt dat de privacy in het geding komt. Vanuit de balkontuin van het bouwplan kan men in de tuin, woonkamer en keuken van indiener kijken. Dit leidt tot een waardevermindering van het eigendom van indiener.
8. Indiener is het er niet mee eens dat het bouwplan bebouwing voorziet welke de indruk wekt van een twee-aaneengebouwde woning.
9. Ten aanzien van het aspect parkeren is indiener van mening dat niet gerekend wordt met de juiste parkeernorm. Volgens indiener dient niet gerekend te worden met een parkeernorm van 1,3, maar met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning.
10. Indiener merkt op dat per etmaal 48 voertuigbewegingen worden verwacht op de inrit naar Onderstal 2. Momenteel bevindt zich hier geen inrit. Het beperkt volgens indiener de kwaliteit van leven ter plaatse van de woning van indiener.
11. Indiener draagt de oplossing aan om de oprit te verplaatsen naar de oostzijde van het perceel. Echter vraagt dit wel om een aanpassing van het bouwplan volgens indiener om te voorkomen dat de bebouwing op de erfgrans dient te worden gebouwd.
12. Indiener ontvangt graag wat meer informatie over de ladder van duurzame verstedelijking. De vraag wordt gesteld of ter plaatse geen sprake is van een ruimtebeslag dat groter is dan 500 m², waardoor de ladder wel van toepassing zou zijn.
13. Indiener geeft aan dat de huidige woning tot een paar weken geleden nog werd bewoond. Ook het gazon werd van tijd tot tijd gemaaid. Het argument van verloedering is omwille van deze reden volgens indiener geen duidelijk argument om de ontwikkeling ter plaatse toe te staan.
14. Volgens indiener wordt aan sub c van de wijzigingsbevoegdheid niet voldaan. Immers wordt in paragraaf 5.2 het onderzoek verplaatst naar het moment van aanvragen van de bouwvergunning zoals geformuleerd in de conclusie.
15. Indiener maakt een algemene opmerking betreffende de afwatering van de Onderstal. Met hoosbuien kan de afwatering het nu al amper aan. Op dit moment is het plangebied deels onbebouwd, in de toekomstige situatie wordt het onbebouwde deel kleiner. Indiener vraagt of hier rekening mee is gehouden.

16. Indiener geeft aan dat niet duidelijk is of met de beoogde bebouwing wel voldaan kan worden aan de 'Tabel Toegestane bebouwing' zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Indiener vraagt zich af of hier wel aan wordt voldaan.

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

1. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 1.
2. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 2.
3. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 3.
4. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 4.
5. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 5.
6. Gezien de stedenbouwkundige opzet van het bouwvlak, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, en de directe nabijheid van het centrum (grotere mate van stedelijkheid) is het initiatief passend en wordt op een logische wijze aangesloten bij de aangrenzende bebouwing. De onderbouw voor de positionering en situering is al toegelicht onder 5. Het initiatief is ten oosten van de woning van de indiener gesitueerd. Dit betekent dat de situering qua bezonning geen invloed heeft op de grote raampartij in de voorgevel van Onderstal 4. Als er al sprake is van vermindering op de oostelijke zijgevel zal dit zeer gering en alleen in de ochtend zijn. Daarnaast is de afstand tussen de zijgevels voldoende groot (circa 8 meter tot zijgevel hoofgebouw en ruim 11 meter tot zijgevel aanbouw) dat er sprake is van een ruimtelijk passende situering.
7. De hoofdoriëntatie van het balkon (langste zijde) is georiënteerd op het noorden en niet op de westzijde (perceel van indiener). Daarnaast is de afstand tussen balkon en de zijdelingse perceelsgrens ruim 4 meter wat een passende afstand is. Tussen balkon en de aanbouw van Onderstal 4 is deze afstand ruim 11 meter. Daarnaast is er tussen balkon en tuin ook nog een garage gesitueerd. Gezien deze ruime afstanden en de noordelijke hoofdoriëntatie van het balkon is de inblik zeer beperkt en daarmee de inbreuk op de privacy zeer gering. Wij achten het bouwplan dan ook verantwoord. Artikel 6.1 Wro geeft aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als een gevolg van de bepalingen in een ruimtelijk plan. Indien indiener meent recht te doen gelden, kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen.
8. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 8.
9. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 9.
10. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 10.
11. De keuze om de oprit langs het perceel van indiener te voorzien zorgt ervoor dat er voldoende afstand in acht wordt genomen van de op te richten bouwmassa tot aan het naastgelegen perceel. Het verplaatsen van de bouwmassa is aldus geen optie, aangezien het gebouw dan naar de bestaande woningen toe zal verschuiven, wat niet wenselijk is. Er is bewust voor gekozen om de afstand tussen de op te richten bebouwing en het naastgelegen perceel zo groot mogelijk te houden.
12. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 11.
13. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 12.
14. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 13.
15. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 14.
16. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 15.

3.3. Zienswijze indiener 3

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Indiener stelt dat het wijzigen naar de bestemming 'Wonen - 4' niet kan dienen om woningvermeerdering mogelijk te maken.
2. Indiener vraagt zich bovendien af of de voorgenomen ontwikkeling wel past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
3. Indiener vreest voor waardevermindering van de woningen van omwonenden van het plangebied. Dit doordat de ontwikkeling bestaat uit sociale huurwoningen.
4. Indiener geeft aan dat de brief met principebesluit van het college niet is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan.
5. Indiener is van mening dat de huidige plannen niet passen binnen het bestaande straatbeeld. Indiener verwijst hier naar de beschrijving van de bestaande situatie opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting op het wijzigingsplan. Op basis van het beoogde bouwplan wordt door indiener geconcludeerd dat het bouwwerk kolossaal is en niet past binnen het bestaande straatbeeld.
6. Door indiener wordt geconcludeerd dat de woningen verder naar voren komen dan de bestaande woning aan de Onderstal 2. Bovendien komen de woningen meer naar voren dan de gevellijnen van de meeste woningen aan deze zijde van de Onderstal. Dit maakt dat er inkijk ontstaat in de woning van indiener aan de overzijde van de weg.
7. Indiener is het er niet mee eens dat het bouwplan bebouwing voorziet welke de indruk wekt van een twee-aaneengebouwde woning.
8. Ten aanzien van het aspect parkeren is indiener van mening dat niet gerekend wordt met de juiste parkeernorm. Volgens indiener dient niet gerekend te worden met een parkeernorm van 1,3, maar met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning.
9. Indiener is van mening dat het aantal voertuigbewegingen over de Onderstal ten gevolge van het plan te laag is.
10. Indiener ontvangt graag wat meer informatie over de ladder van duurzame verstedelijking. De vraag wordt gesteld of ter plaatse geen sprake is van een ruimtebeslag dat groter is dan 500 m², waardoor de ladder wel van toepassing zou zijn.
11. Indiener geeft aan dat de huidige woning tot een paar weken geleden nog werd bewoond. Ook het gazon werd van tijd tot tijd gemaaid. Het argument van verloedering is omwille van deze reden volgens indiener geen duidelijk argument om de ontwikkeling ter plaatse toe te staan.
12. Volgens indiener wordt aan sub c van de wijzigingsbevoegdheid niet voldaan. Immers wordt in paragraaf 5.2 het onderzoek verplaatst naar het moment van aanvragen van de bouwvergunning zoals geformuleerd in de conclusie.
13. Indiener maakt een algemene opmerking betreffende de afwatering van de Onderstal. Met hoosbuien kan de afwatering het nu al amper aan. Op dit moment is het plangebied deels onbebouwd, in de toekomstige situatie wordt het onbebouwde deel kleiner. Indiener vraagt of hier rekening mee is gehouden.
14. Indiener geeft aan dat niet duidelijk is of met de beoogde bebouwing wel voldaan kan worden aan de 'Tabel Toegestane bebouwing' zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels. Indiener vraagt zich af of hier wel aan wordt voldaan.

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

1. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 1.
2. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 2.
3. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 3.
4. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 4.
5. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 5.
6. Het is juist dat de bebouwing verder naar voren komt dan de bestaande vrijstaande woning aan de Onderstal 2. Op basis van de vigerende planologische situatie is de gevellijn reeds gelegen in lijn met de gevellijn behorende bij de Onderstal 4. Hier is dan ook reeds bebouwing toegestaan in deze lijn. De noordelijke zijde van de Onderstal kent reeds een verspringende rooilijn (zie Onderstal 14) maar ook op de hoek richting de Raadhuisstraat staat de bebouwing direct aan het trottoir (hoek Onderstal/ Raadhuisstraat 100 en 102). De positionering van de rooilijn is hiermee passend in het straatbeeld. Door een verspringing in de bouwmassa aan te

brengen, wordt qua rooilijn aangesloten bij de aangrenzende woning voor het westelijke deel en een overgang gemaakt naar de bebouwing aan de oostzijde die direct aan het trottoir grenst. De gevellijn die wordt aangehouden met het bouwplan is dan ook passend voor deze locatie.

7. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 8.
8. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 9.
9. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 10.
10. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 11.
11. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 12.
12. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 13.
13. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 14.
14. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 15.

4. Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing in de juridische procedure van het plan. Drie indieners van zienswijzen hebben gesteld dat het wijzigen naar de bestemming 'Wonen – 4' niet kan dienen om woningvermeerdering mogelijk te maken. Naar aanleiding van nadere inzichten over de procedure en de ingekomen zienswijzen is besloten de juridische procedure om te zetten naar een bestemmingsplanherziening. Omdat het plan als wijzigingsplan al ter inzage heeft gelegen en verder ongewijzigd blijft, is besloten niet eerst exact hetzelfde plan als ontwerp ter inzage te leggen, maar het plan nu ter vaststelling aan de raad aan te bieden.