

Nota beantwoording zienswijzen

Wijzigingsplan "Torontolaan ong., Hoogerheide"

datum: 12-10-2021

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 "Torontolaan, ong, Hoogerheide" heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 23 juli 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0873.HOWO.xWOPxWYZIx40.ON01. Tijdens de periode van tervisielegging konden bij het college zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan worden ingediend. In de periode van tervisielegging zijn 2 zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan ontvangen.

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

Een overzicht van de ingediende zienswijze 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 "Oude Dijk ong. te Ossendrecht":

Nr.	Indiener	Datum
1	Indiener 1	30 juli 2021
2	Indiener 2	4 augustus 2021

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. Het splitsen van het perceel waardoor twee vrijstaande woningen mogelijk worden, verdraagt zich niet met de structuur van de wijk. Deze wordt gekenmerkt voor een ruime bebouwingsstructuur met relatief grote percelen waardoor ook geen behoefte bestaat om op straat te parkeren.
2. Geconstateerd wordt ondanks het advies van de gemeente dat de initiatiefnemer geen overleg heeft gepleegd met de omwonenden.
3. Vrees bestaat voor een waardevermindering van de woning.

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

1. In het vigerende bestemmingsplan Bebouwde kom Hoogerheide Woensdrecht, vastgesteld op 26 juni 2013, is de bestemming Wonen opgenomen. Tevens is de aanduiding opgenomen "specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw toegestaan". In artikel 18.2.2 onder b van de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat op gronden met de genoemde specifieke bouwaanduiding maximaal één woning mag worden gebouwd. In artikel 18.9 van de regels van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen mits de woningvermeerdering past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte en tenslotte uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu)planologische belemmeringen zijn. In de toelichting op het ontwerp-wijzigingsplan is gemotiveerd dat aan deze drie voorwaarden wordt voldaan. In de zienswijzen wordt niet aangegeven dat niet aan deze voorwaarden zou zijn voldaan. Het wijzigen van de bestemming ten einde woningvermeerdering toe te staan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders, Zij wegen deze bevoegdheid af waarbij in ieder geval dient te zijn voldaan aan de voorwaarden voor wijziging. De zienswijze geeft aan dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de opzet van de woonwijk ter plaatse geweld zou aandoen. Het perceel ter plaatse heeft een oppervlakte van 1152 m² en wordt in het voorstel gesplitst in twee percelen van respectievelijk 573 en 579 m². De Torontolaan bestaat volledig uit percelen met vrijstaande woningen. Aan de noordzijde van de Torontolaan zijn de percelen in de bestaande situatie circa 750 m². Aan de zuidzijde zijn de percelen circa 900-1000 m² groot. Ten zuiden van het perceel waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft, zijn kleinere woonpercelen waarvoor de bestemming Wonen – 3 geldt. Wij constateren dus dat voor de noordzijde van de Torontolaan een kleinere oppervlakte per woning beschikbaar is. Thans is een verzoek aan de orde waarbij de minimale oppervlakte per bouwperceel respectievelijk 573 en 579 m² is. Wij zijn van mening dat een splitsing waarbij percelen overblijven van ruim 500 m² voor een vrijstaande woning acceptabel zijn. Wij zijn van mening dat daarmee aan het karakter en de bebouwingsopzet van met name de Torontolaan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.
2. Wij zijn, zeker met het oog op de inwerkingtreding van mening dat het aanbeveling verdient dat een initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium overleg pleegt met de omgeving. Wij hebben geconstateerd dat dit niet is gebeurd. Nadat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage is gelegd, hebben wij nogmaals bij initiatiefnemer erop aangedrongen overleg te plegen met de omgeving. Wij hebben begrepen dat u ervoor heeft gekozen de beslissing van burgemeester en wethouders af te wachten.
3. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kunt u bij ons college een verzoek om planschade indienen nadat het wijzigingsplan onherroepelijk in werking is getreden. Het verzoek om planschade wordt dan volgens de bij onze gemeente geldende Procedureverordening in behandeling genomen. Een planschadeverzoek doorloopt een aparte procedure. Daarbij wordt de vergelijking gemaakt tussen de waarde van uw object in de situatie van het bestemmingsplan

zonder en met de wijzigingsbevoegdheid waarvan gebruik is gemaakt. Verder gelden de criteria voorzienbaarheid, eigen risico en een wettelijke drempel voor maatschappelijk risico van 2 tot 5 %. Wij menen op voorhand dat het planschaderisico bij vergelijking tussen de situatie die in het bestemmingsplan één vrijstaande woning mogelijk maakt en de situatie van twee vrijstaande woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt, niet zodanig zwaarwegend is dat wij uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening van vaststelling van het wijzigingsplan zouden moeten afzien.

3.2 Zienswijze indiener 2

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Vrees bestaat voor een waardevermindering van de woning.
2. Met het vaststellen van het wijzigingsplan is uitsluitend een commercieel belang van de aanvrager gediend.
3. Het plan om het perceel te splitsen voor twee vrijstaande woningen is niet in overeenstemming met de inrichting van de straat.

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

1. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 3
2. Op grond van artikel 18.9 van de regels van het bestemmingsplan Bebouwde kom Hoogerheide Woensdrecht zijn wij bevoegd om een besluit te nemen over het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Minimaal dient te worden voldaan aan de eisen die voor die wijzigingsbevoegdheid in de regels zijn gesteld. Dat aan deze eisen wordt voldaan, is verwoord in de toelichting en door u in de zienswijze niet bestreden. Ook overigens zijn wij van mening dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in het belang is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voorziet in de woningbehoefte in onze gemeente.
3. Zie de beantwoording van zienswijze 1, onder 1.

4. Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

