

Nota beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “Herontwikkeling voormalig
gemeentehuis Huijbergen”

datum: 24-05-2022

Inhoudsopgave

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

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Huijbergen” heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 18 maart 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer

NL.IMRO.0873.HUYBxBP160xHERZx05-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 bestemmingsplan ontvangen.

Een van de ingediende zienswijzen is buiten de gestelde termijn ingediend. Er zijn geen feiten of omstandigheden aangevoerd, waarom de indiening van de zienswijze te laat is. De indiener van deze zienswijze dient daarom niet ontvankelijk worden verklaard.

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 bestemmingsplan Onderstal 14, Hoogerheide

Nr.	Indiener	Datum
1	Indiener 1	29 april 2022
2	Evides indiener 2	25 maart 2022
3	Indiener 3	27 april 2022

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 is ingediend op 29 april 2022 door middel van afgifte aan de receptie van het gemeentehuis. De zienswijze dient te zijn ingediend binnen zes weken vanaf de dag van tervisielegging, namelijk 18 maart 2022. Dat betekent dat de zienswijze uiterlijk 28 april 2022 dient te zijn ingediend of verzonden. De zienswijze is ingediend op 29 april 2022 en de indiener van de zienswijze is daarom niet ontvankelijk.

3.2 Zienswijze Evides indiener 2

De zienswijze luidt kort samengevat als volgt:

1. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid te bouwen bovenop een waterleiding. Dit wordt bezwaarlijk geacht.
2. Het bestemmingsplan geeft aan dat het parkeerterrein in het zuidelijk deel van het plan in asfalt uitgevoerd gaat worden. Daartegen bestaat bezwaar gezien de ligging van de waterleiding.

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

1. Met de indiener van de zienswijze is overleg gepleegd. In het bestemmingsplan is de regel toegevoegd dat pas mag worden gebouwd, nadat de desbetreffende waterleiding met instemming van de leidingbeheerder is verwijderd.
2. Over dit deel van de zienswijze is overleg gevoerd. In het bestemmingsplan wordt de regel opgenomen dat ter hoogte van de ligging van de waterleiding uitsluitend open verharding mag worden toegepast.

3.3 Zienswijze indiener 3

1. Bezwaar bestaat over de te hoge bouwhoogte (12 meter) op korte afstand van de perceelsgrens
2. Vrees voor waarde verlies en moeilijke verkoopbaarheid
3. Er zal rechtstreekse inkijk gaan ontstaan vanuit een aantal appartementen op de perceelsgrens
4. Vrees voor geluidsoverlast vanwege de technische ruimte van de te realiseren winkel
5. Vrees voor geluidsoverlast vanwege de bevoorrading van de winkel
6. Vrees voor schuwwerking van de nieuwbouw
7. Vrees voor schade aan de woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouder is als volgt:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan Herontwikkeling voormalig gemeentehuis Huijbergen maakt een bouwplan mogelijk met een bouwhoogte van 12 meter. Het bouwvlak is op de verbeelding geprojecteerd op korte afstand van de perceelsgrens. Een bouwhoogte van 12 meter in het centrum van een dorp is op zichzelf, ook op korte afstand van de perceelsgrens voorstelbaar. De maximale bouwhoogte is voor de bestemming Gemengd – 3 voor de naastgelegen panden 9 meter. Ten opzichte van deze bestemming gaat het dus om een extra toegestane bouwhoogte van 3 meter. Het vigerende bestemmingsplan bevat voor de gehele rij woningen aan de Bergsestraat de bestemming Gemengd – 3. De kadastrale percelen kunnen volledig worden bebouwd met hoofdgebouwen met een bouwhoogte van 9 meter. In het vigerende bestemmingsplan is dus geaccepteerd dat de gehele strook van de huidige panden aan de Bergsestraat 100 % kan worden bebouwd met woningen of anders functies met een bouwhoogte van 9 meter. Op de locatie Canadaplein 1 is de bestemming Maatschappelijk van toepassing. Deze bestemming was passend ten tijde van het gemeentehuis maar is thans achterhaald. Een deel van het perceel bevat geen bouwmogelijkheden en heeft de bestemming Verkeer-verblijfsgebied. Aan de indiener van de zienswijze kan worden toegegeven dat het

vigerende bestemmingsplan aan de zijde van het perceel Bergsestraat 6 geen bebouwingmogelijkheid geeft. Wij achten het echter zeer verdedigbaar dat de gehele locatie wordt ingevuld met een centrumfunctie en dat de bouwmogelijkheden ook aan deze zijde van de perceelsgrens minstens gelijkgetrokken worden met de bouwmogelijkheden voor de gehele strook bebouwing langs de Bergsestraat. In de toelichting op het bestemmingsplan is de hogere bouwhoogte verantwoord. De locatie is bij uitstek een locatie voor een markant gebouw met een dubbel gebruik: winkel beneden en appartementen op de verdieping. Het betreft hier een essentiële basisvoorziening voor een kleine kern als Huijbergen. Het realiseren van een supermarkt als basisvoorziening met daar bovenop nog appartementen in wisselende oppervlaktes is erg belangrijk voor de leefbaarheid en het voortbestaan van de kleine kern Huijbergen. Er is de afgelopen jaren slechts mondjesmaat gebouwd in dit kleine dorp. Dat betekent dat het draagvlak voor de voorzieningen dreigt te verdwijnen en ook dat de jongeren wegtrekken omdat er geen huizen beschikbaar zijn. Met dit plan willen wij langs twee kanten de leefbaarheid dienen, namelijk door extra te bouwen wordt voorzien in de plaatselijke woningbehoefte en op de tweede plaats ontstaat extra draagvlak voor de voorzieningen. Wij zijn verder bijzonder verheugd dat de enige supermarkt in het dorp het aandurft om een nieuwe winkel te bouwen die twee keer zo groot is. Per saldo ontstaat een mooie centrale voorziening en er is op deze centrale plaats voldoende voor te zeggen dat deze een hoogte-accent moet krijgen. Een verschil tussen 9 en 12 meter achten wij hier dan ook verantwoord. Dat de bebouwing zo dicht bij de perceelsgrens komt, achten wij verdedigbaar als we kijken naar de bestaande bebouwingsstructuur en de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan voor deze gehele bebouwingsstrook biedt.

2. Wij begrijpen dat er bij de indiener van de zienswijze vrees bestaat voor waardeverlies en moeilijke verkoopbaarheid. Het bouwplan is juist bedoeld om op een schaal die past bij het centrum van Huijbergen de leefbaarheid te dienen en de achteruitgang tegen te gaan c.q. te voorkomen. Dat betekent dat het bouwplan een impuls geeft aan het centrum als geheel en dus juist in een bredere context zorgt voor een meerwaarde en een waardevermeerdering materieel en immaterieel van het dorp als geheel. Wij vinden dan ook dat de nieuwe centruminvulling alle kansen verdient. Mocht indiener menen planschade te ondervinden dan bestaat de mogelijkheid om een verzoek om vergoeding daarvan in te dienen bij burgemeester en wethouders nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld.
3. Het bestemmingsplan biedt het kader voor bebouwing. Er is door initiatiefnemers een eerste concept ontwikkeld en gepresenteerd dat onderwerp van gesprek is geweest in de omgevingsdialoog. In dit plan is gekozen voor een opzet met een atrium en daaromheen de toegangen van de woningen. Het gevolg hiervan is dat de ramen van de woonkamers en de slaapkamers zich alle aan de buitenzijde bevinden. Een deel van de appartementen biedt daarmee rechtstreeks uitzicht op de tuin van de indiener van de zienswijze. Ter plaatse is sprake van een perceel van 342 m². Van dit perceel is een oppervlakte van circa 100 m² onbebouwd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is aan het Canadaplein 1 een bouwvlak geprojecteerd van 300 m² met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op het naastgelegen bouwperceel geldt eveneens de bestemming Gemengd – 3. Dat betekent dat ter plaatse ook een bouwhoogte kan worden gerealiseerd van 9 meter. Zowel in de situatie van Canadaplein 1 als in de situatie van Bergsestraat 8. Het geldende bestemmingsplan biedt daarnaast een bouwmogelijkheid op een afstand van 15 meter met de bestemming Maatschappelijk op het terrein te westen van de brandweerkazerne. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan is er de mogelijkheid om in de onmiddellijke omgeving van het perceel van indiener van de zienswijze 3 gebouwen te realiseren die mogelijke rechtstreekse inkijk veroorzaken op de tuin van de indiener van de zienswijze 3. Feitelijk is ter plaatse het voormalige gemeentehuis aanwezig. Het voormalige gemeentehuis bevat aan de westzijde en noordzijde ramen die rechtstreeks uitkijken op het perceel van indiener van de zienswijze 3. Ten opzichte van die locatie is de afstand van de nieuw geprojecteerde woningen kleiner. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen een afstand van 2 meter rechtstreeks uitzicht biedende ramen te maken. Een dergelijke situatie is evenwel in strijd met de bepalingen in het Burgerlijk wetboek. Dat betekent dus dat er niet op een afstand die kleiner is dan 2 meter rechtstreeks uitzicht biedende ramen zullen kunnen komen. Het is uiteraard wel mogelijk om binnen die afstand tot een andere bebouwingsoptzet te komen bijvoorbeeld in de vorm van een blinde gevel of in de vorm van ondoorzichtig glas. Voor de beoordeling van de zienswijzen dient evenwel te worden gezien wat het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt. Bij afweging

van de in aanmerking komende belangen is dan de vraag of het realiseren van rechtstreeks uitzicht biedende ramen op een afstand van minimaal 2 meter van de perceelsgrens vanaf de eerste en tweede verdieping van het te realiseren complex leidt tot een situatie die vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening onacceptabel is. Ter plaatse is sprake van een centrumlocatie waarbij een situatie van rechtstreekse inkijk eerder moet worden geaccepteerd dan in een situatie van een pure woonwijk. Het eventuele nadeel wordt dan gecompenseerd door de onmiddellijke nabijheid van voorzieningen en het gemak van een centrumlocatie. Verder is in de bestaande situatie weliswaar op een wat grotere afstand eveneens rechtstreekse inkijk mogelijk. Tenslotte kan bij een maximaal gebruik van het geldende bestemmingsplan die situatie nog worden geïntensiveerd. Concluderend zijn wij van mening dat het aspect van mogelijk rechtstreeks uitzicht op een afstand van minstens 2 meter niet hoeft te leiden tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Een eventuele vergroting van de afstand danwel het verminderen van de rechtstreekse inkijk in overleg met de initiatiefnemer is altijd mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan worden de maximale effecten beoordeeld. Ook bij beoordeling van de maximale effecten is sprake van een acceptabele situatie, om de redenen die zojuist zijn genoemd.

4. Geluidsoverlast als gevolg van installaties mag zich niet voordoen. Dit is een aspect dat wordt geregeld in het Activiteitenbesluit. Dat houdt in dat de installaties moeten voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit en dat deze zodanig moeten worden opgesteld danwel voorzien van materialen dat er geen overschrijding van de normen plaatsvindt.
5. Ten aanzien van de bevoorrading van de winkels is ook het Activiteitenbesluit van toepassing. Dat betekent dat, om te voldoen aan de eisen van dit Activiteitenbesluit, de bevoorrading moet plaatsvinden op bepaalde tijden om te voorkomen dat per saldo niet wordt voldaan aan de geluideisen richting omgeving. De bevoorrading zal plaatsvinden vanaf de zuidzijde en de vrachtwagen zal opgesteld worden aan de oostzijde van het gebouw. Om te kunnen aantonen dat kan worden voldaan aan de geluideisen voor de nieuwe woningen is een uitvoerig akoestisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd. Als kan worden voldaan aan de geluideisen voor de nieuwe woningen dan wordt zeker voldaan aan de eisen van de omliggende woningen aangezien de nieuwe appartementen direct boven de winkels zijn gelegen.
6. Het te realiseren gebouw zal zorgen voor enige vermindering van zonlicht in de middaguren in de tuin van de woning van de indiener van zienswijze 3. In de bestaande situatie is reeds sprake van schaduwwerking vanwege de bomen die op de erfscheiding aanwezig zijn en in de avonduren vanuit de woning van indiener van de zienswijze zelf. Op deze centrumlocatie is enig verlies van zonlicht inherent aan het wonen op een centrumlocatie.
7. De wijze van uitvoering van de bouwwerkzaamheden betreft een uitvoeringsaspect van het bestemmingsplan. Er zal vooraf een goed constateringsrapport worden gemaakt en de aannemer zal een CAR-verzekering sluiten zodat eventuele schade op de verzekering kan worden verhaald.

4. AANPASSINGEN N.A.V. ZIENSWIJZEN

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het plan.

- a. de aanwezige waterleiding krijgt een dubbelbestemming. Ter plaatse van deze leiding en binnen een afstand van 3 meter aan weerszijden van deze leiding mag niet worden gebouwd.
- b. binnen de dubbelbestemming wordt opgenomen dat eventuele verharding uitsluitend in de vorm van open verharding mag worden toegepast

