

Verslag inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43 – 47, Calfven

Er zijn vijf inspraakreacties ingediend, waarvan drie gelijkluidend (vervat onder reeksnummer 2). De inhoud van de reacties is hieronder weergegeven in de kolom 'inspraakreactie'. Drie van de vijf reacties zijn vrijwel identiek. Gelijkluidende vooroverlegreacties zijn eenmaal in dit verslag genoemd en behandeld. In de twee rechterkolommen is uiteindelijk aangegeven hoe de gemeente reageert op en omgaat met de inspraakreacties.

Indieners inspraakreacties (geanonimiseerd in procedure): **1. A** | **2. B, C, D** | **3. E**

	Inspraakreactie	Reactie op inspraakreactie	Actie n.a.v. inspraakreactie
1.1	Gevaar voor schaduwwerking op zonnepanelen, privacy en uitzicht, waardoor waardevermindering van de eigen woning optreedt.	Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. De beoogde woning veroorzaakt schaduw op naastgelegen tuinen en naburige panden. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking zeer beperkt is. De naburige panden waarop de schaduwwerking van toepassing is, blijven ruim voorzien van direct zonlicht (volgens de strengste TNO-norm: in ieder geval meer dan de drie uur per dag in de periode 21 januari – 22 november). Dit is weergegeven in de zonnestudie die is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Een handvat voor een geoorloofde afstand tussen bebouwing op buurpercelen in samenhang met privacy is gegeven in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek: in principe 2m¹ tussen de grenslijn en een venster of balkon. Deze afstand is in het onderhavige plan niet in het geding, omdat in de regels een afstand van ten minste 3m¹ wordt aangehouden tussen de beoogde nieuwe bebouwing en de erfgrans. Doordat er in Nederland geen recht op een (blijvend) vrij uitzicht bestaat, kunnen geen eisen worden gesteld rond de vermindering van uitzicht. De voorliggende planologische maatregel neemt het risico van planschade met zich mee. De gemeente kent op grond van de afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming toe indien er werkelijk sprake is van planschade. Door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst is het financiële risico in de praktijk bij de verzoeker dan wel diens rechtsopvolger komen te liggen.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
1.2	De te bouwen woning wordt 9 meter hoog, dat is te hoog. De rooilijn komt op 6 meter vanaf de Trambaan te liggen, waardoor de woning midden op het perceel komt te staan. Dit is niet in lijn met alle andere woningen gelegen aan het doodlopende stuk van de Trambaan.	In het voorontwerpbestemmingsplan ligt de voorgevelrooilijn op de verbeelding in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning Trambaan 47. Tekstueel is dit in de bijbehorende toelichting uitgelegd als "6 meter vanuit de straatzijde gesitueerd". Dit is onjuist verwoord, daar de op de verbeelding aangegeven afstand tussen Trambaan en voorgevelrooilijn ca. 2 meter bedraagt. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de afstanden in toelichting en verbeelding in overeenstemming gebracht. Op de verbeelding in het voorontwerpbestemmingsplan is dus aangegeven dat de gevelrooilijn in het verlengde moet liggen van de belendende bebouwing. Deze situatie zorgt er bij nader inzien (vooroverleg met de Welstandscommissie) juist voor dat de woning met deze vorm en concept te dicht op de Trambaan komt te staan en niet harmonieus is ingepast. Na overleg met de welstandscommissie is dan ook afgestemd dat de woning juist het beter minimaal 3 meter achter de gevelrooilijn van de oostelijk aangrenzende woning Trambaan 47 geplaatst moet worden. Zo ontstaat eveneens een nog betere / meer geleidelijke overgang qua bebouwingshoogte vanuit de Bergstraat richting de Trambaan. De nieuwe woning fungeert hierin als een overgang. Het verloop is verbeeld in paragraaf 2.4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Deze afstand van 6 meter tussen de woning en de Trambaan is al van toepassing op de westelijk belendende woning Trambaan 43. In het Welstandsgebied 'Trambaan, Calfven' (Welstandsbeleid gemeente Woensdrecht, 2013) waarin de beoogde woning is gepland, zijn overigens momenteel al bouwhoogtes tot en met 10 meter vastgelegd in het bestemmingsplan. In dat gebied zijn ook reeds woningen met een bouwhoogte van 9 en 10 meter aanwezig.	De inspraakreactie geeft aanleiding om het plan deels te wijzigen. Op de verbeelding is echter de voorgevelrooilijn 3 meter naar achter geplaatst t.o.v. de rooilijn in het voorontwerpbestemmingsplan. Zowel in de reactie hier direct links als in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is deze aanpassing correct uitgelegd.
1.3	De futuristische bouwstijl en de bouwhoogte van de beoogde woning sluit niet aan bij de bouwstijlen en hoogtes van de bestaande woningen aan het	De beoordeling van het ontwerp (bv. materiaalgebruik / stijl) zal plaatsvinden bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woning.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

	doodlopende stuk van de Trambaan. Dit past niet in het straatbeeld.	Op dat moment zal eveneens de Welstandscommissie haar beoordelingsadvies aan het college overleggen. Met de nu voorliggende bestemmingsplanprocedure wordt beoogd een planologisch kader vast te stellen om de bouw van de woning een juridische grondslag te bieden. In het bestemmingsplan zijn de bouwhoogtes ruimtelijke relevant. Met de toekomstige beoordeling door de Welstandscommissie in het achterhoofd, is het beoogde plan voorbesproken met de commissie. Aan de hand van de verschijningsvorm (hoogtes) is in ieder geval geconcludeerd dat het bouwvolume van de beoogde enerzijds beter tot zijn recht kan komen door het verder vanaf te Trambaan te realiseren, waardoor het anderzijds het huidige straatbeeld ter plaatse niet verstoort (zie ook de reactie achter punt 1.2).	
1.4	Er wordt willekeurig gemeten. Waarom de bepaling ‘zes meter uit de rooilijn’, terwijl alle bebouwing in het doodlopende deel van de Trambaan juist op de rooilijn is gebouwd?	Zie de reacties achter 1.2 en 1.3.	Zie de acties achter 1.2 en 1.3.
1.5	De hoogte van het bouwwerk wordt vervolgens gemeten vanaf de Bergstraat. Dit is willekeurig, terwijl de meetpunten eenduidig zouden moeten zijn.	Het nieuwe plan wordt beschouwd vanuit de omgeving: zeker vanuit de belendende percelen gelegen aan zowel de Trambaan als de Bergstraat. Daarbij wordt rekening gehouden met terrein- en bouwhoogtes in de omgeving en wordt het plan ingepast tussen de bestaande hoogten op voornoemde belendende percelen. Zie ook de reactie achter punt 1.2).	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
2.1	Uit de stukken is op te merken dat er al vergevorderde bouwplannen zijn op het perceel zonder dat de bestemming is gewijzigd. Er zijn nog geen bouwplannen gepubliceerd, voor zover kan worden nagegaan.	Zie de reactie achter 1.3.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
2.2	Op 7 november 2017 heeft het college in een verslag aangegeven dat zij voornemens is medewerking te verlenen om de bestemming te wijzigen en bebouwing van een woonhuis toe te staan, mits binnen een halfjaar een ontvankelijk ruimtelijk wijzigingsplan ingediend zou zijn. Het voorliggende plan is niet eerder dan 28 september 2018 ingediend.	Dat het genoemde halfjaar is overschreden is geen bezwaar geweest voor het college om het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Om voortgang te houden op de woningbouwplanning en deze wens duidelijk te maken naar initiatiefnemer, werd het halfjaar in principe genoemd. Het college heeft uiteindelijk gebruik gemaakt van de bevoegdheid die zij heeft op grond van het Besluit ruimtelijke ordening en de gemeentelijke inspraakverordening om een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
2.3	In de publicatie van het VO-BP is de volgende uitleg gegeven: ‘Aangaande dit voornemen zal geen onafhankelijke instantie in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen’. Wat is de reden voor deze beslissing?	Op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een bestuursorgaan verplicht om te vermelden of een onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over een voorgenomen plan. Het plan is uiteraard voorgelegd aan de verplichte vooroverlegpartners (ex artikel 3.1.1 Bro), zoals waterschap en provincie. Maar in onderhavig plan is de betrokkenheid van nog andere onafhankelijke instanties niet noodzakelijk geacht.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
2.4	Is het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente beoordeeld? Zo ja, wat is het standpunt ten aanzien van het plan?	Het voorontwerpbestemmingsplan is beoordeeld door de gemeente, voldoende onderbouwd bevonden en daarna ter inzage gelegd. De reacties op het voorontwerp hebben geleid tot een nadere discussie met initiatiefnemer over het plan. Dit heeft geleid tot een nadere bestudering van het plan en een aanpassing hierop. Daarmee sluit het plan nog beter aan op bestaand beleid en op de inhoud van de ingekomen vooroverlegreacties.	Deze inspraakreactie op zich geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen. Uiteindelijk is het plan naar aanleiding van andere reacties wel aangepast. Zie hiervoor de overige acties in dit overzicht.
2.5	Uitgangspunten in het plan zijn onduidelijk, discutabel en veelal in strijd met de werkelijkheid. Een voorbeeld de geïnsinueerde onderbouwing uit paragraaf 2.4 (p.8) van de toelichting op het plan: “het planvoornemen voegt zich in het bestaande dorpse weefsel en zorgt voor een representatieve invulling van de dorpse ruimte. Wat betreft situering en massaopbouw is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing, waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeeld.’ Het voorliggende schetsontwerp van de beoogde woning is duidelijk afwijkend van de bebouwing op deze plaats.	Zie de reacties achter 1.2 en 1.3.	Zie de acties achter 1.2 en 1.3.
2.6	Wat is het referentiepeil?	De beschrijving van het begrip peil voor het plangebied is beschreven onder artikel 1 van de bestemmingsplanregels in zowel het moederplan als in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Dit artikel is hieronder uitgeschreven. <u>Peil:</u> a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

		- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. indien in of op het water wordt gebouwd: - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).	
2.7	De verkeersdruk op de Trambaan zal toenemen, waardoor het onderhoud hiervoor evenredig toeneemt. Ook de verkeersveiligheid op het pad neemt af.	Met het beoogde gebruik neemt de verkeersgeneratie feitelijk af ten opzichte van het huidige gebruik. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan kan ter plaatse een arbeidsextensief bedrijf actief zijn, in de vorm van opslag/loods. Per 100m ² geldt dat er hier minimaal 3,9 verkeersbewegingen per dag bij horen (ASVV 2012, niet stedelijk, rest bebouwde kom). Op de ruim 700 m ² die het betreffende terrein telt, is dit dus ten minste 27,3 verkeersbewegingen per dag. Voor de beoogde vrijstaande woning geldt dat daar maximaal 8,6 verkeersbewegingen bij horen (ASVV 2012, niet stedelijk, rest bebouwde kom). Doordat de verkeersgeneratie op grond van de CROW-richtlijnen met ten minste 68,5% afneemt zal de verkeersveiligheid op het betreffende gedeelte van de Trambaan eerder verbeteren dan afnemen en ligt het niet in de rede dat de frequentie van het onderhoud zal toenemen.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
2.8	Er is geen regeling of toestemming om het pad, dat een privé-eigendom betreft, te gebruiken. Toestemming gaat ook niet worden gegeven.	Er is geen erfdiensbaarheid gebleken op het betreffende pad (deel van de Trambaan). Er is echter wel sprake van verkrijgende, dan wel bevrijdende verjaring en / of in ieder geval van de mogelijkheid tot gebruik als noodweg. Het gebruik van het pad door de huidige eigenaren van de percelen aan het doodlopend gedeelte van de Trambaan (en eventuele rechtsopvolgers) kan in de toekomst dan ook niet worden afgeschaft of beperkt. Nadere afstemming over het gebruik zal privaatrechtelijk kunnen plaatsvinden tussen belanghebbenden. De initiatiefnemer kan het gedeelte van de Trambaan op basis van deze uitleg wel blijven benutten, waardoor dit vraagstuk de nu voorliggende ruimtelijke procedure niet in de weg staat.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
2.9	Eventueel bouwverkeer is problematisch, vanwege de verkeerskundige opbouw, breedte van het pad en het gewicht van (geladen) voertuigen. Grote kans dat ondergrondse infra hierdoor beschadigd raken. Bovendien zijn achterliggende percelen niet te allen tijde bereikbaar, ook niet in geval van calamiteiten. Hiervoor wordt gemeente (mede) verantwoordelijk gehouden.	In principe kan er bouwverkeer over het betreffende pad rijden en is er een mogelijkheid om het perceel te bereiken. Belanghebbenden kunnen onderling regelen op welke wijze bouwverkeer de weg gebruikt wordt en hoe om te gaan met eventuele schades. De andere percelen aan de Trambaan moeten bereikbaar blijven. Met name voor nood- en hulpdiensten moet er altijd een mogelijkheid zijn om deze percelen te bereiken.	De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.
3.1	Bezwaar tegen de bouwhoogte en de glazen uitbouw op 3 tot 6 meter hoogte. Verzoek om de bouwhoogte terug te brengen van 9 naar 6 meter en om de glazen uitbouw op de begane grond te situeren.	Zie de reacties achter 1.2 en 1.3.	Zie de acties achter 1.2 en 1.3.