

# Nota van zienswijzen bestemmingsplan ‘Woningbouw Trambaan 43 – 47, Calfven

## Toelichting

Op 3 juli 2018 is bij het college van burgemeester en wethouders het verzoek ingekomen tot herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Trambaan ongenummerd, tussen nummer 43 en 47 in Calfven (kadastraal bekend: gemeente Ossendrecht, sectie B, nummer 1676). Het verzoek is gericht op het aanpassen van de bestaande bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de mogelijk er een woning te realiseren.

## Wettelijk kader

Het beoogde project is op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1<sup>e</sup> herziening’ niet mogelijk. Om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het nieuwe bestemmingsplan ‘Woningbouw 43 – 47, Calfven’ te worden vastgesteld voor deze locaties. Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent onder andere dat een ontwerp van het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 23 mei tot en met 3 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de zienswijzenperiode zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan twee inhoudelijk dezelfde. De inhoud van de zienswijzen is weergegeven in deze Nota van zienswijzen. Per zienswijze staat de reactie van de gemeenteraad weergegeven. Gelijkluidende onderdelen van zienswijzen zijn zo veel mogelijk eenmalig behandeld onder eerst behandelde zienswijze. De Nota van zienswijzen maakt onlosmakelijk deel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Indieners zienswijze, alle uit Ossendrecht: **A**: 1 **B**: 2 en 3 **C**: 4.

|     | Zienswijze A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Reactie op zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Actie n.a.v. inspraakreactie                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| A.1 | Uit de stukken van Compositie 5 blijkt dat men de gevelrooilijn verplaatst heeft ten opzichte van de eerder gepresenteerde plannen. Is de genoemde bezonningsstudie, uitgevoerd namens de bouwheer, op deze nieuwe gevelrooilijn afgestemd? Tevens ontvangen wij van u een antwoord of deze gewijzigde maatvoering voldoet aan de door u gestelde voorwaarde in het versla van B&W van 17 april 2017.                                                                                                                                                                                                                                                            | De bijgevoegde bezonningsstudie is uitgevoerd met als uitgangspunt de verplaatste voorgevelrooilijn. Dat is de rooilijn die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Deze gewijzigde maatvoering voldoet aan de voorwaarde die het college in de beantwoording d.d. 8 november 2017 van een principeverzoek voor de beoogde ontwikkeling heeft gesteld. Namelijk de rooilijn ten hoogste 6 meter vanuit de straatzijde situeren. In het bestemmingsplan ligt nu de voorgevelrooilijn op ca. 5 meter vanuit de straatzijde, dus wordt voldaan aan deze voorwaarde in de principereactie.<br>NB. Er is geen collegevergadering geweest op 17 april 2017. Het voornoemde principeverzoek is in het college van 7 november behandeld. | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.2 | Tevens spreekt u over een anterieure overeenkomst, ook in de stukken van Compositie 5 wordt dit genoemd als reeds overeengekomen. Wij zien deze in de stukken niet terug, graag ontvangen we hiervan een afschrift.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | De anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente kan niet worden aangemerkt als op het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht. Daardoor bestaat er geen verplichting om deze stukken ter inzage te leggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.3 | Nu het (de gemeente ook) duidelijk is welk gebouw men voornemens is te bouwen, dient de voorgevellijn verplaatst te worden op het perceel. U geeft aan dat de woning dan fungeert als overgang van de Bergstraat naar de Trambaan. Welke reden dit heeft is ons onduidelijk. Zijn er nog meer plannen om woningen tussen Trambaan en Bergstraat te realiseren? U dient te concluderen dat de voorgenomen bouw niet past binnen het straatbeeld. Hetgeen hier gebeurt is dat er een drogreden aangedragen wordt om de bouw te rechtvaardigen, dat is onjuist.                                                                                                     | De overgang van bouwhoogten tussen Bergstraat en Trambaan is weergegeven in bijlage 1 van de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de beoogde bouwhoogte voor het perceel Trambaan 43-47 aansluit bij de reeds bestaande bouwhoogten op naburige percelen.<br>Voorliggend bestemmingsplan geeft recht om een woning te bouwen, maar het ontwerp van de woning moet nog in de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen door welstandscommissie worden goedgekeurd.                                                                                                                                                                                                                                  | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.4 | Tevens stelt u dat er ook reeds woningen met een bouwhoogte van 9 en 10 m aanwezig zijn. Wij hebben dit niet gecontroleerd aangezien dit irrelevant is met de locatie c.q. omgeving waarin het plan gesitueerd is. Wij mogen vertrouwen op een onafhankelijke Welstandscommissie die namens de gemeente adviseert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Het welstandsbeleid van de gemeente Woensdrecht is door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Daarom dient dit als toetsingskader te worden gehanteerd. De deskundige en onafhankelijke Welstandscommissie van de gemeente Woensdrecht beoordeelt bouwplannen op basis van onder andere het lokale welstandsbeleid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.5 | Wij verzoeken u de relatie naar bouwhoogtes van de Bergstraat en omgeving en de plaatselijke locatie niet te maken, maar bouwhoogte en -vorm af te stemmen en te toetsen aan de lokale omstandigheden. Dat is nu overduidelijk niet het geval, ook al probeert Compositie 5 dit namens de bouwheer zo laten de lijken. Kortom, wij maken bezwaar tegen de rechtvaardiging van de voorgenomen bouwhoogtes in relatie met de Bergstraat en/of overige locaties anders dan de directe omgeving. De bouwheer is voornemens te bouwen aan de Trambaan op een heel specifieke plek en zal zich dan ook dienen te conformeren aan de specifieke bouwhoogtes en -vormen. | In de toelichting op het bestemmingsplan is zorgvuldig beschreven welke effecten de voorgenomen bouw van een woning heeft op de omgeving (waaronder de belende percelen aan de Trambaan en Bergstraat). De voorgestelde locatie en maatvoering van de beoogde woning hebben op basis van de toelichting geen dusdanig significante effecten dat geen medewerking aan het plan kan worden verleend. De bouwhoogten die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen zijn de ruimtelijke kaders waarbinnen de toekomstige woning conform dit bestemmingsplan zal moeten voldoen.                                                                                                                                                 | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| A.6  | <p>Wij willen benadrukken dat de voorgenomen bouwvorm niet past binnen de omgeving, hetgeen in uw schrijven niet duidelijk naar voren komt. In het document van Compositie 5 worden stellingnames gedaan die impliceren dat dit wel het geval zou zijn zoals (niet limitatief):</p> <p><i>"Het planvoornemen voegt zich in het bestaande dorpse weefsel en zorgt voor een representatieve invulling van de open ruimte. Wat betreft situering en massaopbouw is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing, waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeeld."</i> én <i>"De nieuwe woning is georiënteerd op de Trambaan en bestaat uit twee bouwlagen met kap, waarmee niet wordt afgeweken van het huidige straatbeeld."</i></p> <p>Duidelijk mag zijn dat we hiertegen bezwaar maken. Wellicht zal het zo zijn dat de beoordeling van het ontwerp in een omgevingsvergunningstraject zal plaatsvinden. Wij willen voorkomen dat u als gemeente instemt met het wijzigen van het bestemmingsplan op basis van onderhavige documenten waarin geïmpliceerd wordt dat de voorgenomen bouwvorm akkoord is.</p> | <p>Dit deel van de zienswijze wordt gedeeld met de afdeling Vergunningen van de gemeente Woensdrecht. Mocht er in de toekomst een bouwaanvraag komen die (voor een deel) in overeenstemming is met de woningschets in de toelichting van het nu voorliggende bestemmingsplan, dan wordt dit deel van de zienswijze als prematuur bezwaar op het voornemen om een omgevingsvergunning voor het bouwen beschouwd.</p> <p>Voorliggend bestemmingsplan geeft recht om een woning te bouwen, maar het ontwerp van de woning moet nog in de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen door welstandscommissie worden goedgekeurd.</p>                                                                                                                                              | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.7  | Daarnaast de eerder gestelde, thans onbeantwoorde vraag uit ons schrijven van 20 november 2018 waarin wij u vragen of door u of namens u deze stukken reeds zijn beoordeeld. Indien dit reeds geschied is, vernemen wij hiervan graag uw mening en standpunt. Met andere woorden onderschrijft u alle standpunten beschreven in de rapportages van onder andere Compositie 5 stedenbouw bv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Zowel de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht en het college van Gedeputeerde Staten (laatstgenoemde hebben geen zienswijze op het plan ingediend) hebben als standpunt dat in het bestemmingsplan voldoende de verwachte effecten van het bouwplan op de omgeving objectief zijn beschreven en dat de bestaande belangen in de omgeving met de realisatie van het bouwplan niet in het geding komen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.8  | Door de wijziging van de gevelrooilijn worden de ingenomen stellingen dat het bouwvoornemen in het straatbeeld past geheel te niet gedaan. Er is immers geen relatie meer met het huidige straatbeeld, zowel qua bouwhoogte, -vorm en lijnen. Wij verzoeken u met klem om hiertegen te ageren en te acteren richting de bouwheer en dit in uw definitieve besluitvorming c.q. standpunt zwaar te laten wegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Het bestemmingsplan is ook als ontwerpplan gericht op de situatie waarin de ligging van rooilijn ten opzichte van de straatzijde circa 5 meter bedraagt. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de verwachte effecten op de omgeving objectief uiteengezet. Na de analyse is geconcludeerd dat de bestaande belangen in de omgeving door de verwachte effecten niet nadelig worden geschaad. De beoogde ontwikkeling past immers binnen bestaand beleid en vormt geen belemmering voor bestaande belangen.                                                                                                                                                                                                                                                               | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.9  | Wij begrijpen uw verwijzing in het verslag inspraakreacties van 'inspraakreactie 2.1' naar 'reactie op inspraakreactie 1.3' niet. Kunt u dit nader toelichten?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Inspraakreactie 2.1 is gericht op de aanwezigheid van eventuele bouwplannen. In de reactie op inspraakreactie 1.3 is uitgelegd dat een bouwplan beoordeeld zal worden bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woning. Dus nog niet nu in het voorliggende bestemmingsplan, waarin enkel de kaders worden gesteld waaraan de beoogde woning dient te voldoen. Voorliggend bestemmingsplan geeft recht om een woning te bouwen, maar het ontwerp van de woning moet nog in de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen door welstandscommissie worden goedgekeurd.                                                                                                                                                                             | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.10 | Uw standpunt en reactie in deze is voor ons onbegrijpelijk en onacceptabel. Er wordt niet voldaan aan een door u zelf gestelde voorwaarde. Vervolgens wordt deze voorwaarde door u en uw organisatie afgezwakt als een gesteld "principe" voorwaarde. Derhalve verneem ik graag de stukken waarin blijkt dat dit bij u intern besproken is en hiervoor fiat verkregen is vanuit het college.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | De initiatiefnemer werd gevraagd om een conceptbestemmingsplan in te dienen binnen een halfjaar na verzending van de principereactie (d.d. 8 november 2017), teneinde daarmee te stimuleren dat de in principe toegekende woning ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De termijn van een half jaar is een slag om de arm om initiatiefnemers niet oneindig een beroep te kunnen laten doen op een principe-uitspraak. Initiatiefnemer stuurde het concept op 3 juli 2018, slechts een maand buiten de gegeven principetermijn. Het college heeft daarna gebruik gemaakt van zijn bevoegdheid om het voorontwerp- zowel als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De collegebesluiten voor deze terinzageleggingen zijn als bijlagen 2 en 3 bij dit verslag gevoegd. | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.11 | Wat ons overigens ernstig zorgen baart is de opmerking: "Om voortgang te houden in de woningbouwplanning..... ". Blijkbaar heeft de gemeente Woensdrecht belangen bij het tot stand komen van dit bouwvoornemen en is daardoor zelfs bereid om bouwprincipalen te stimuleren om haast te maken. Klaarblijkelijk zijn er wederzijdse belangen zijn tussen gemeente en bouwprincipaal. Juist daarom is een onafhankelijke instantie c.q. adviseur een                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht achten de totstandkoming van een goede ruimtelijke ordening van groter belang dan de snelheid waarmee ruimtelijke procedures worden behandeld. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook tot stand gekomen na een zorgvuldige en objectieve analyse van de verwachte effecten van het beoogde bestemmingsplan en de bestaande belangen in de omgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|      | middel om vertroebeling van uw onafhankelijke positie en schijn hiervan te voorkomen. Wij verzoeken u met klem dit alsnog te doen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                             |
| A.12 | Duidelijk is dat er contact is geweest met de initiatiefnemer, die vervolgens Compositie 5 een herziend rapport heeft laten schrijven en hierin de ingediende zienswijzen heeft gebagatelliseerd. Hetgeen u bestempeld heeft als een betere aansluiting van het plan op het bestaande beleid en de ingekomen vooroverlegreacties. Echter u geeft geen antwoord op de gestelde vraag van ons eerder genoemde schrijven waarin wij vragen of u alle standpunten beschreven in de rapportages onderschrijft. Graag ontvangen wij uw reactie omtrent deze vraagstelling. Wij zien verder geen grote inhoudelijke wijzigingen op het plan, graag vernemen wij van u een samenvatting van de gemaakte wijzigingen.                                                                                                                                       | De gemeente Woensdrecht heeft het bestemmingsplan in zijn totaliteit beoordeeld. De conclusies die in de toelichting op het plan zijn beschreven, zijn na beoordeling voldoende onderbouwd geacht. Het verschuiven van de rooilijn is de enige aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.13 | Een verwijzing naar punten 1.2 en 1.3 in het verslag inspraakreacties is voor dit heikel punt niet voldoende en geen concreet antwoord op het verzoek of de gemeente haar controlerende taak gedegen uit wil voeren en die tevens samenhangt met de bovenliggende thans onbeantwoorde vraag of u als gemeente alle standpunten onderschrijft. We citeren uit ons vorig schrijven het volgende:<br><i>"Dat het voorliggende schetsontwerp duidelijk afwijkend is van de bebouwing op deze plaats staat vast. Een vergelijking met straten anders dan waar het perceel direct aan gelegen is, is onredelijk en planologisch onverantwoordelijk. Wij vertrouwen er op dat u uw controlerende taak gedegen zal uitvoeren en op dit soort onwaarheden zal toezien. Nogmaals verzoeken wij u deze taak op u te nemen en ons hierover te informeren."</i> | De effecten van het voorliggende plan op de omgeving zijn geanalyseerd door middel van onderzoek. De conclusies van de onderzoeken zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusies in de toelichting tonen geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Daarom acht de raad vaststelling van het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.<br>De directe omgeving van het plangebied zijn in ieder geval de naburige percelen. Deze zijn in onderhavig geval gelegen aan zowel de Trambaan en de Bergstraat in Ossendrecht (plaatselijk bekend Calfven). Voor wat betreft de maatvoering van de beoogde bebouwing is gekeken in het welstandsgebied Trambaan dat op basis van het gemeentelijke welstandsbeleid geldt voor geheel oostelijk Calfven. De omgeving van een plangebied is dus niet enkel gekoppeld aan een straat(naam).                                                                                                                                                                                                                                  | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.14 | In het verslag inspraakreacties een generiek antwoord op de specifieke vraag 'wat is het referentiepeil?'. U geeft 3 keuzemogelijkheden (a-b-c) wat tot onnodige discussie, verwarring en onduidelijkheid kan leiden. Wij vernemen graag waar dit peil ligt en welke referentie aan een vast punt of peil dit heeft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | De drie genoemde opties zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en zijn een op een overgenomen uit het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1 <sup>e</sup> herziening'. Afhankelijk van het definitieve ontwerp van de woning is het peil:<br>a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;<br>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;<br>c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).<br>Gelet op het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een hoofdingang direct aan de weg te bouwen, noch om in of op het water te bouwen. Ter plaatse zal dan gelden: optie 2: de hoogte van het terrein ter hoogte van doe hoofdingang bij voltooiing van de bouw.                                                                                          | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.15 | In uw berekening van de verkeersbewegingen heeft u geen rekening gehouden met de huidige indeling van het terrein en de daadwerkelijke verkeersbewegingen op de locatie. De conclusie wordt hierdoor te rooskleuring ingeschat. In werkelijkheid liggen deze getallen geheel anders. Graag herziening van uw standpunt in deze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | In de berekening is rekening gehouden met het huidige en beoogde gebruik. Hierna een herhaling van de berekening uit de eerdere gemeentelijke reactie op de inspraakreactie.<br>Met het beoogde gebruik neemt de verkeersgeneratie feitelijk af ten opzichte van het huidige mogelijke gebruik. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan kan ter plaatse een arbeidsextensief bedrijf actief zijn, in de vorm van opslag/loods. Per 100m <sup>2</sup> geldt dat er hier minimaal 3,9 verkeersbewegingen per dag bij horen (ASVV 2012, niet stedelijk, rest bebouwde kom). Op de ruim 700 m <sup>2</sup> 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 zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.16 | Wij bestrijden het standpunt over het gebruikmaken van het in privé-eigendom zijnde gedeelte van de Trambaan door gebrek aan verdere onderbouwing en handhaven ons standpunt dat men geen toestemming van                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | In akten over erfdienstbaarheid (gelicht bij het kadaster) zijn geen erfdienstbaarheidsovereenkomsten (erfdienstbaarheid door bevestiging) gebleken voor de ontsluiting van het betreffende perceel door initiatiefnemer. Op het gedeelte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                             |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|      | ons heeft voor het gebruik van het in ons eigendom zijnde pad en wij niet voornemens zijn dit te wijzigen. Tevens graag een nadere toelichting wat u bedoelt met " Er is geen erfdienstbaarheid gebleken op het betreffende pad".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | van de Trambaan dat het plangebied en de andere percelen ontsluit is echter sprake van verkrijgende erfdienstbaarheid, al dan niet op basis bevrijdende verjaring of in ieder geval van de mogelijkheid van het gebruik als noodweg / buurweg (op grond van artikel 5:57 van het Burgerlijk Wetboek). De initiatiefnemer kan het gedeelte van de Trambaan op basis van deze privaatrechtelijke uitleg wel blijven benutten, waardoor dit vraagstuk de nu voorliggende ruimtelijke procedure niet in de weg staat. Nadere afstemming over het gebruik van de Trambaan dient privaatrechtelijk plaats te vinden tussen belanghebbenden. Het erfdienstbaarheidonderzoek is (geanonimiseerd) te vinden als bijlage 4 bij dit verslag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                             |
| A.17 | Wij bestrijden dat er bouwverkeer over het gedeelte van de Trambaan kan rijden door gebrek aan verdere onderbouwing en handhaven ons standpunt dat men geen toestemming van ons heeft voor het gebruik van het in ons eigendom zijnde pad en wij niet voornemens zijn dit te wijzigen. Wij benadrukken de gereede kans op frequente en langdurige verstoringen in onze primaire voorzieningen en behoeften. Bij het verlenen van medewerking aan dit plan houden wij u hiervoor (mede) verantwoordelijk. Ook brengen wij nogmaals de bereikbaarheid van naastliggende en achterliggende percelen onder de aandacht. Hulpdiensten kunnen deze percelen in geval van een calamiteit dan nimmer bereiken. Er is immers geen andere toegangsweg. Tevens gaat u niet in op onze opmerking omtrent verkeersveiligheid van ons gezin. Dit staat bij ons namelijk wél centraal en bouwen mag niet ten koste gaan van onze (verkeers)veiligheid. Bij het verlenen van medewerking aan dit plan houden wij u hiervoor (mede) verantwoordelijk. | 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. Ook ten aanzien van verkeersveiligheid kunnen belanghebbenden afspraken maken. Het gebruik van het pad en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid is in principe vergelijkbaar met het huidige (mogelijke) gebruik waarin sprake kan zijn van 27,3 verkeersbewegingen per dag ten behoeve van een arbeidsextensief bedrijf. Ten overvloede: stel dat er nieuwbouw gepleegd zou worden ten behoeve van de huidige bedrijfsbestemming, dan zou er nu ook gebruik gemaakt kunnen worden van de weg door het dan noodzakelijke bouwverkeer, uiteraard eventueel in overleg met belanghebbenden. De verantwoordelijkheid voor de verkeersveiligheid op het onderhavige gedeelte van de Trambaan ligt bij wegbeheerders/-eigenaren en verkeersdeelnemers. | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.18 | Met uw verwijzing doelt u met name op de behandeling van dit aspect tijdens de omgevingsvergunning, is dit correct? Zo ja, welke mogelijkheden hebben wij dan om hiertegen te ageren?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Dat is juist. De definitieve aanvraag om omgevingsvergunning is op dit moment niet bekend. De hoogten en vormen die in die aanvraag zijn opgenomen, zullen in de omgevingsvergunningsprocedure op hun merites worden beoordeeld. Tegen een besluit om omgevingsvergunning staat bezwaar (bij de gemeente) en beroep (bij Raad van State) open.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| A.19 | Wij constateren dat de ingediende plannen niet toegeschreven zijn op de specifieke locatie, maar toegeschreven zijn op de wens om het bouwplan op deze locatie te realiseren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zoals gezegd is het voorliggende bestemmingsplan tot stand gekomen na een zorgvuldige en objectieve analyse van de verwachte effecten van het beoogde bestemmingsplan en de bestaande belangen in de omgeving. Dit is transparant uiteengezet in de toelichting van het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                             |
|      | <b>Zienswijze B</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Reactie op zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Actie n.a.v. inspraakreactie</b>                                         |
| B.1  | Uit de stukken van Compositie 5 blijkt dat de gevelrooilijn verplaatst is ten opzichte van het eerst gepresenteerde plan. Is dit om mijn de meidoornhaag en eik en daarmee de eigenheid van mijn grondstuk te behouden?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | De verplaatsing van de voorgevelrooilijn is uit stedenbouwkundig oogpunt doorgevoerd. Om de woning in het plangebied harmonieus in te passen in de bestaande bebouwing is de woning 3 meter achter de gevelrooilijn van de oostelijk gelegen woning Trambaan 47. Zo ontstaat een goede overgang qua bebouwingshoogte vanuit de Bergstraat richting de Trambaan. De beoogde woning fungeert qua situering daarmee als overgang tussen de bestaande woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| B.2  | Er wordt gesteld dat er reeds woningen met een nokhoogte van 9 en 10 meter aanwezig zijn. Dit is onjuist. De nokhoogte van de belendende woningen is niet meer dan 6.80 mtr en een goothoogte van 3,40 mtr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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. Dit is verbeeld op afbeelding 'Doorsnede goot- en bouwhoogten Trambaan-Bergstraat' in paragraaf 2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat de woning Bergstraat 24, rechts op die afbeelding op grond van het bestemmingsplan <u>11 meter</u> hoog mag zijn / is. Bovendien ligt laatstgenoemde woning op de Brabantse Walhelling 2 meter hoger dan de locatie waarop de beoogde woning is gepland.<br><br>De beoogde woning is gepland in het welstandsgebied Calfven 'Gebied 3 – Trambaan' (Welstandsbeleid gemeente Woensdrecht, 2013). In dat welstandsgebied hebben                                                                                                                                                                                                                                             | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                             |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | reeds 2 van de 20 woningen een bouwhoogte van 9 tot 10 meter in het onherroepelijke bestemmingsplan Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1 <sup>e</sup> herziening (resp. Trambaan 63 en Trambaan 83). De hoogten van de beoogde woning sluit aan bij het welstandsbeleid dat voor het betreffende welstandsgebied de volgende gebiedscriteria hanteert: er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik.                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |
| B.3 | U dient te concluderen dat de voorgenomen bouw niet past binnen het straatbeeld en een enorme inbreuk maakt op de privacy van de belendende percelen (wonen op de eerste verdieping).<br>Ik vraag u ook het onderliggende ontwerp niet te honoreren omwille van de privacy (wonen gebeurt bij het ontwerp op de eerste verdieping en zal te allen tijde inkijk geven op de belendende percelen). En bij onverhoopte toestemming waartegen nadrukkelijk bezwaar, het ontwerp aan te passen aan de belendende panden in de Trambaan. Voorop staat dat hierbij mijn eigendommen gerespecteerd dienen te worden.                                                                                             | 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 erfgrens. Doordat er in Nederland geen recht op een (blijvend) vrij uitzicht bestaat, kunnen geen eisen worden gesteld rond de vermindering van uitzicht.                                                                                                                                                                 | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| B.4 | Het bevreemdt het mij dat het plan voorbijgaat aan mijn rechten als grondeigenaar. Ik wil u nogmaals wijzen op het feit dat het perceel enkel over mijn eigendom bereikbaar is. Er is hierop in het verleden diverse malen gewezen. Er zijn processen over gevoerd en van diverse zijden is de bouw principaal verboden om met zware vrachtwagens en machines de pad in te rijden. Er is zelfs hiervoor een schadeloosstelling geweest vanuit de gemeente. Wij bestrijden dit standpunt door gebrek aan verdere onderbouwing en handhaven ons standpunt dat men geen toestemming van ons heeft voor het gebruik van het in ons eigendom zijnde pad en wij niet voornemens zijn dit te wijzigen.          | Het gebruik van het pad Trambaan is een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarbij de gemeente geen partij is. De gemeente heeft er geen eigendomspositie en de weg is vanwege het doodlopende karakter op basis van vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RBMNE:2013:4874) geen openbare weg.<br><br>Het gebruik van de weg als noodweg / buurweg is een mogelijkheid, mocht er geen sprake zijn van verkrijgende erfdienstbaarheid. Zoals eerder aangegeven kan het gebruik en schadeloosstelling door belanghebbenden onderling worden afgestemd. Het vraagstuk staat de nu voorliggende ruimtelijke procedure niet in de weg.                                                                                                         | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| B.5 | Verder is bouwverkeer door onder andere het gewicht en de breedte problematisch in het pad. Ook is de verkeerskundige opbouw van het pad hier niet op afgestemd, waardoor er een grote kans is dat de aanwezige ondergrondse infra (w.o. gas, water, elektra en telecom) beschadigd zal raken door zware belastingen en het oneigenlijk gebruik van dit pad. Wij voorzien gereede kans op frequente en langdurige verstoringen in onze primaire voorzieningen en behoeften.                                                                                                                                                                                                                              | De Trambaan is ter plaatse een puinpad. Bestaande kabels en leidingen zijn dusdanig aangelegd (voldoende diepte) dat deze vorstvrij zijn aangelegd en dat deze bestand zijn tegen de bovenbelastingen door verkeer.<br>In principe kan er bouwverkeer over de weg rijden. Men moet dan wel achteruit rijden of op eigen terrein keren en eventuele schades herstellen. Er is dus een mogelijkheid om met geschikt vervoer/transport over het pad het perceel te bereiken. Men moet onderling regelen dat men met het bouwverkeer dan vervolgens niet de weg blokkeert. De andere percelen moeten immers ook bereikbaar blijven. Met name voor nood- en hulpdiensten moet er altijd een mogelijkheid zijn om percelen te bereiken. | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                             |
|     | <b>Zienswijze C</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Reactie op zienswijze</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Actie n.a.v. inspraakreactie</b>                                         |
| C.1 | U stelt dat er geen recht op een (blijvend) vrij uitzicht bestaat en geen eisen hieraan kunnen worden gesteld. Mijns inziens zijn hier ook grenzen aan, mede wanneer een glazen tussenbouw (wonen) op de eerste verdieping rechtstreeks bij ondergetekende via eenzijdig doorzichtbaar glas, te allen tijde inkijk zal geven in mijn woongedeelte Ik vraag u het ontwerp niet te honoreren en aan te passen aan hoogte van de belendende percelen.                                                                                                                                                                                                                                                       | De zienswijze gaat in principe over vrij uitzicht en gaat verder inhoudelijk in op inkijk. Korthedshalve wordt hier verwezen naar de reactie op zienswijze B.3 in deze nota van zienswijzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |
| C.2 | Mijnerzijds maak ik dan ook bezwaar tegen het bouwen van deze woning voor betreffende de hoogte van het project, met name de hoogte van 9 mtr. en de glazen uitbouw op de eerste verdieping hoogte 3 tot 6 mtr.<br>a. Door deze hoogte wordt het natuurlijk/landschappelijke uitzicht vanuit mijn woning na meer dan 50 jaar (op de bosrand) danig verstoord.<br>b. Bovenstaande betekent hoogstwaarschijnlijk waardevermindering van de woning aan de Bergstraat 30, waar naar mijn mening de vergunningverlenende verantwoordelijk voor is.<br>Om deze redenen verzoek ik het college tot wijziging (hoogte woning) van 9 naar 6 mtr. En de glazen uitbouw op de begane grond te situeren (of te laten | De ruimtelijke motivering van de beoogde bouwhoogte is uiteengezet in de toelichting op het bestemmingsplan en onder reacties op zienswijzen hierboven in deze nota (in ieder geval punt B.2 en B.3).<br><br>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 zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. |

|  |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | vervallen) in 'voorontwerp bestemmingsplan “Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven” | De beoordeling van het ontwerp (bv. materiaalgebruik / stijl) zal plaatsvinden bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woning. Op dat moment zal eveneens de Welstandscommissie haar beoordelingsadvies aan het college overleggen. |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Formele tekeningen op basis van schetsen en maquette stedenbouwkundige inpassing zoals besproken met welstandscie. dd. 30/01/2019

|                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>betreft:<br/>Stedenbouwkundige inpassing</p> <p>tekening nr.:<br/>WBR-ST-01</p>                                                              | <p>schaal 1:200</p> <p>0  20m</p> <p>opgesteld:<br/>dd. 08/02/2019</p>                                                  |
| <p>betreft:<br/>Nieuwbouw Woning Trambaan, Calfven<br/>Gemeente Woensdrecht</p> <p>opdrachtgever:<br/>Warm Vastgoed</p> <p>notities:<br/>A3</p> | <p><b>ARJAN<br/>WELSCHOT<br/>ARCHITECTUUR</b></p> <p>BURGEMEESTER DE ROOCKLAAN 35<br/>4611 LB BERGEN OP ZOOM<br/>T +31(0)164-240153<br/>M +31(0)6-11114763<br/>E ARJAN@WELSCHOT.NL<br/>I WWW.WELSCHOT.NL</p> |

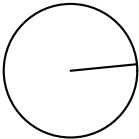


verlengde gevelrooilijn belendende  
bebouwing

B1655

Trambaan

Bergstraat



schaal 1:200  
0



20m

opgesteld:  
dd. 08/02/2019



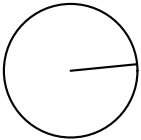
verlengde gevelrooilijn belendende  
bebouwing

B1655

3000

Trambaan

Bergstraat

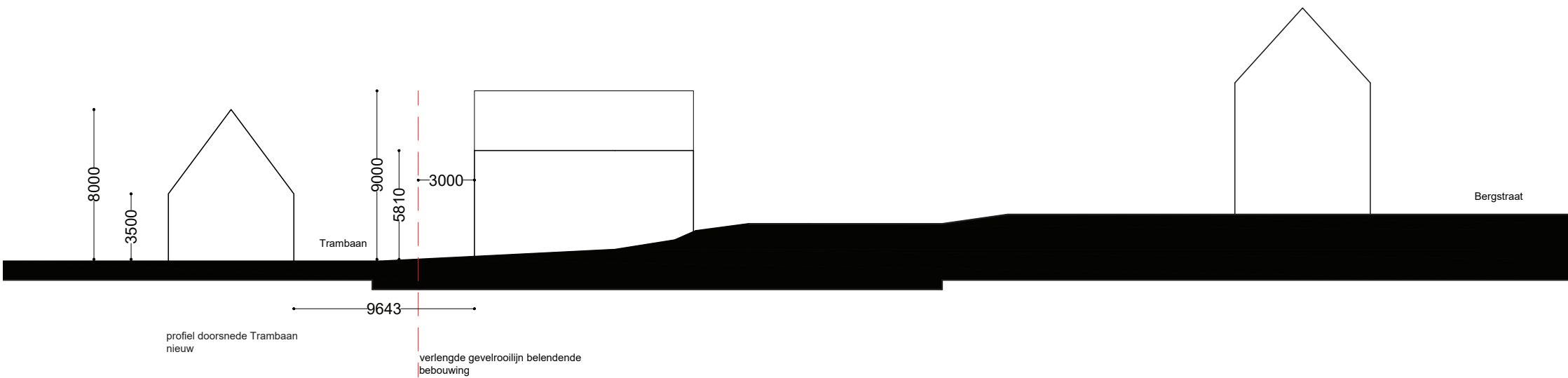
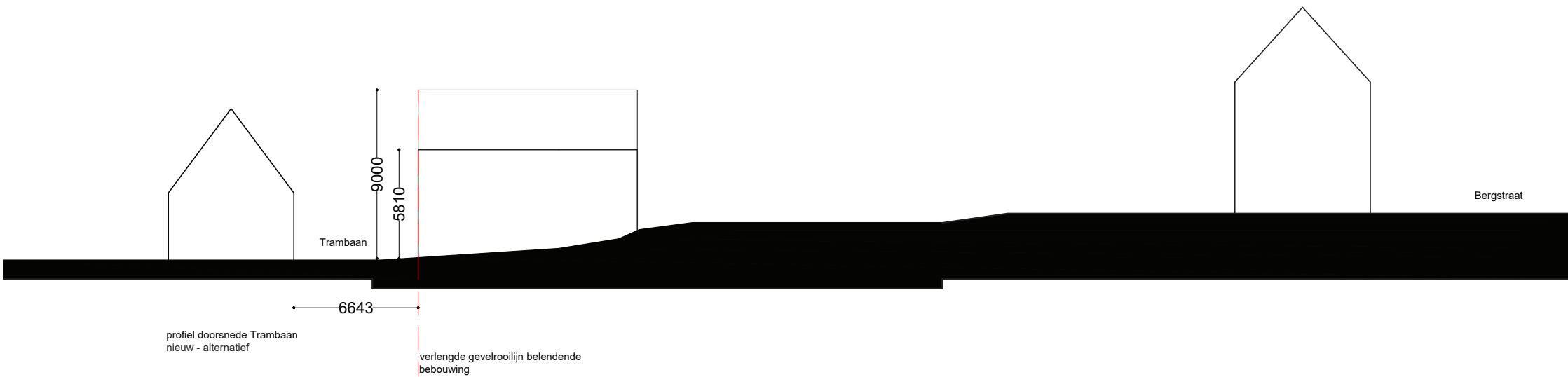


schaal 1:200  
0

opgesteld:  
dd. 08/02/2019



20m



schaal 1:200

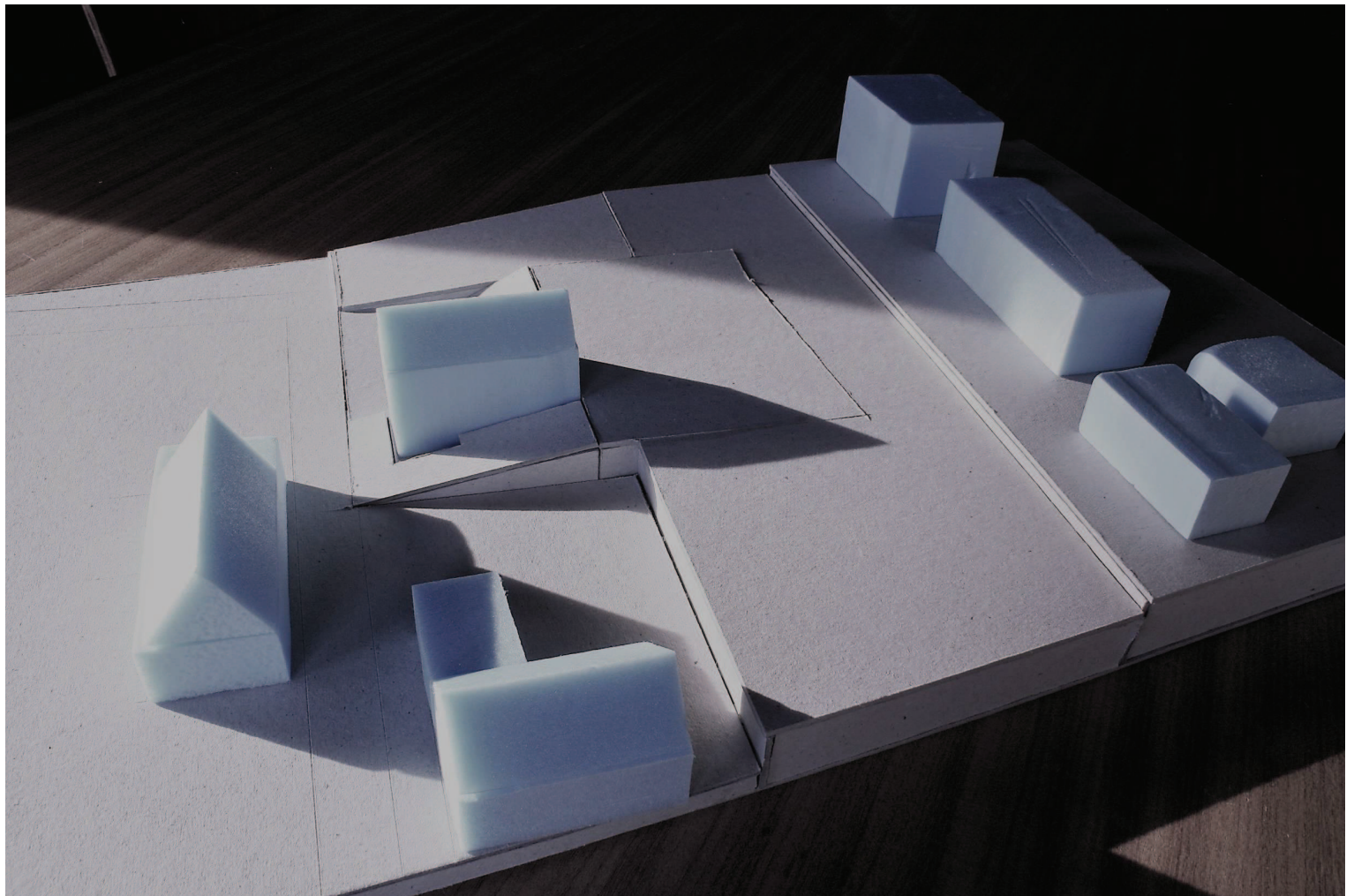
0



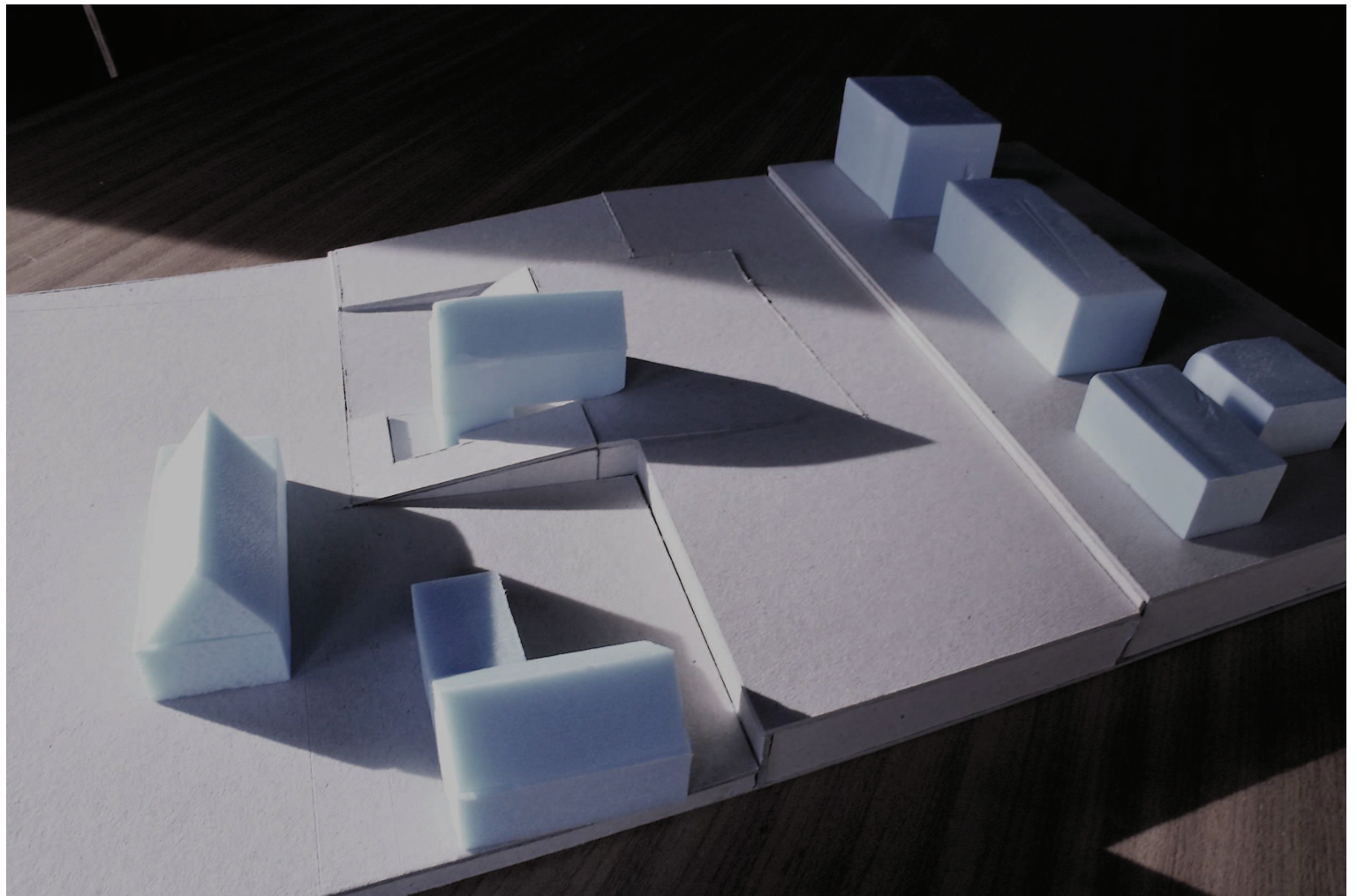
20m

opgesteld:

dd. 08/02/2019



ARJAN  
WELSCHOT  
ARCHITECTUUR



ARJAN  
WELSCHOT  
ARCHITECTUUR

## College B&W

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Dossiernummer        | 3374                                   |
| Vertrouwelijk        | Nee                                    |
| Vergaderdatum        | 9 oktober 2018                         |
| Agendapunt           | 3.2                                    |
| Omschrijving         | Voorontwerp BP Trambaan 43-47, Calfven |
| Organisatieonderdeel | Ontwikkeling Beleid en Beheer          |
| Eigenaar             | Heeringen, R.                          |

| Bijlagen                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| [2018.38627] – Collegeadvies ter inzage leggen VO-BP 'Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven' |
| [2018.38672] – VOBP Toelichting Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven                        |
| [2018.38671] – VOBP Regels Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven                             |
| [2018.38673] – VOBP Verbeelding Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven                        |

| Geagendeerd | Vergaderdatum  |
|-------------|----------------|
| College B&W | 9 oktober 2018 |

| Parafering        |         |  |
|-------------------|---------|--|
| Horeman, M.J.     | Akkoord |  |
| * Baart, A.       | Akkoord |  |
| * Waal, J.P.M. de | Akkoord |  |
| * Adriaansen, S.  | Akkoord |  |
| * Agtmaal, J van  | Akkoord |  |
| * Beek, L van der | Akkoord |  |
| * Kielman, H.S.   | Akkoord |  |

### **Toelichting**

De initiatiefnemer heeft de gemeente Woensdrecht verzocht om de voorbereiding van de procedure van het bestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven' op te starten. De eerstvolgende stap is het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan. Met dit voorstel wordt uw college geadviseerd om deze eerste stap te zetten.

### **Voorgesteld besluit**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht besluit :

1. in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven';
2. de stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen ten behoeve van inspraak;
3. overleginstanties zes weken de gelegenheid te geven een advies / reactie in te dienen;
4. geen onafhankelijke instantie in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen op het plan.

### **Besluit**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht besluit :

1. in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven';
2. de stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen ten behoeve van inspraak;
3. overleginstanties zes weken de gelegenheid te geven een advies / reactie in te dienen;
4. geen onafhankelijke instantie in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen op het plan.

## College B&W

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Dossiernummer        | 4049                                           |
| Vertrouwelijk        | Nee                                            |
| Vergaderdatum        | 7 mei 2019                                     |
| Agendapunt           | 3.1                                            |
| Omschrijving         | Ontwerpbestemmingsplan Trambaan 43-47, Calfven |
| Organisatieonderdeel | Ontwikkeling Beleid en Beheer                  |
| Eigenaar             | Heeringen, R.                                  |

| Bijlagen                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| [2019.13208] – Collegeadvies in procedure brengen ontwerpBP Trambaan 43-47, Calfven      |
| [2019.16429] – ON-BP Trambaan 43-47 A. Toelichting                                       |
| [2019.16430] – ON-BP Trambaan 43-47 A. Bijlage 1 Bezonningsstudie                        |
| [2019.16431] – ON-BP Trambaan 43-47 A. Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek               |
| [2019.16432] – ON-BP Trambaan 43-47 A. Toelichting bijlage 3 Quicksan soortenbescherming |
| [2019.16433] – ON-BP Trambaan 43-47 A. Toelichting bijlage 4 Verslag inspraakreacties    |
| [2019.16434] – ON-BP Trambaan 43-47 B. Regels                                            |
| [2019.16436] – ON-BP Trambaan 43-47 B. Regels bijlagen                                   |
| [2019.16437] – ON-BP Trambaan 43-47 C. Verbeelding                                       |
| [2019.16438] – ON-BP Trambaan 43-47 Anterieure overeenkomst                              |

| Geagendeerd | Vergaderdatum |
|-------------|---------------|
| College B&W | 7 mei 2019    |

| Parafering        |         |   |                     |
|-------------------|---------|---|---------------------|
| Obbink, G.        | Akkoord |   | 29-04-2019<br>11:53 |
| * Waal, J.P.M. de | Akkoord |   | 02-05-2019<br>17:40 |
| * Adriaansen, S.  | Akkoord |   | 05-05-2019<br>19:29 |
| * Agtmaal, J van  | Akkoord |   | 04-05-2019<br>12:17 |
| * Baart, A.       | Akkoord | , | 03-05-2019<br>09:36 |

|                   |         |  |                     |
|-------------------|---------|--|---------------------|
| * Beek, L van der | Akkoord |  | 05-05-2019<br>20:23 |
| * Kielman, H.S.   | Akkoord |  | 04-05-2019<br>16:56 |

### **Toelichting**

Aan de Trambaan in Calfven is tussen nummer 43 en 47 een perceel gelegen met een bedrijfsbestemming. Initiatiefnemer heeft het verzoek gedaan om de bedrijfsbestemming te laten vervallen in ruil voor een woonbestemming ten behoeve van de bouw van een woning. Om het plan mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel vastgesteld

te worden. Als start van deze procedure is een ontwerpbestemmingsplan ingediend dat ziet op

deze ontwikkeling. Aan de hand van reacties op het voorafgaande voorontwerp van het bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd.

### **Voorgesteld besluit**

Het college van de gemeente Woensdrecht besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven' (NL.IMRO.0873.OSCAxBP167xHERZx17-ON01).
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven' voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

### **Besluit**

Het college van de gemeente Woensdrecht besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven' (NL.IMRO.0873.OSCAxBP167xHERZx17-ON01).
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven' voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Wouw, 17 januari 2019  
Betreft: Trambaan

Beste [REDACTED]

Ten behoeve van de beantwoording van de vraag van de Gemeente Woensdrecht naar aanleiding van de reacties op het VO-BP Trambaan, is mij gevraagd een uiteenzetting te geven omtrent de juridische grondslag voor het gebruik van het doodlopend gedeelte van de Trambaan (hierna: het pad), benodigd om te komen van en naar de Trambaan zelf.

Daarvoor heb ik de situatie ter plaatse opgenomen, en zijn tekeningen en foto's ter beschikking gesteld.

Op dit moment maken totaal 6 perceeleigenaren gebruik van het pad om te ontsluiten naar de Trambaan. Dat geldt ook voor het perceel waarop het VO-BP Trambaan betrekking heeft, dat gedurende lange tijd als bedrijfsgrond in gebruik is geweest door het aannemingsbedrijf. Het huidige gebruik van het pad bestaat al sedert jaren.

De eerste vraag is of betreffende een of meer van de percelen gelegen aan het pad op enig moment in het verleden een erfdienstbaarheid van weg of overpad werd gevestigd.

Daartoe heb ik een erfdienstbaarheden onderzoek gedaan, met de volgende uitkomst:

**Trambaan 37 Ossendrecht. Huidige eigenaar:** [REDACTED]

Huidige kadastrale aanduidingen: Ossendrecht B 1532 en Ossendrecht B 1484.

[REDACTED] en [REDACTED] verkregen perceel B 557 op 29 augustus 1964 van [REDACTED] en [REDACTED]

In de notariële akte d.d. 15 oktober 1965 leveren [REDACTED] k aan [REDACTED] / [REDACTED]

*"Ongeveer tien aren zestig centiaren grond onder Ossendrecht op het Calfven nabij de Trambaan, welke grond gevormd wordt door een op het terrein afgepaald zuidelijk gedeelte van het perceel*



kadastraal bekend gemeente Ossendrecht, sectie B, nummer 557, door een strook gescheiden van de Trambaan, benevens van dit perceel een strook van ongeveer twee meter vijftig centimeter gelegen ten westen van de strook langs de Trambaan tot aan de Noordgrens, alzo met inbegrip van het gedeelte op de bestaande uitweg aan de noordzijde/nummer 557."

Waarbij de volgende erfdienstbaarheid van weg wordt gevestigd:

- "1. Ten behoeve van en ten laste van het verkochte en het niet-verkochte gedeelte van voormeld nummer 557 worden over en weer de volgende erfdienstbaarheden van weg voorbehouden:
- a. Ten behoeve van het verkochte gedeelte en ten laste van de strook van ongeveer twee en een halve meter gelegen ten oosten van het niet verkochte gedeelte, en
  - b. ten behoeve van het verkochte gedeelte en ten laste van de bestaande uitweg aan de noordzijde van het niet verkochte gedeelte, om te komen van en naar de Trambaan en om te komen van en naar de westelijke richting."

[redacted] verkreeg perceel B 1484 op 15 april 1966 van [redacted].

[redacted] verkreeg perceel P 1532 via schenking door [redacted], [redacted] in de notariële akte d.d. 21 mei 1992 staat voor wat betreft de erfdienstbaarheid van weg dezelfde verwijzing naar de voornoemde notariële akte d.d. 15 oktober 1965.

Conclusie: P 1532 is de nieuwe kadastrale aanduiding van een gedeelte van het oude perceel B 557, dat op 15 oktober 1965 werd gesplitst. Het andere gedeelte werd op 15 oktober 1965 geleverd aan [redacted] en [redacted] en is thans de Trambaan 35. Gelegen ten zuiden van de woning van [redacted].

De percelen B 1532 en B 1484 zijn door [redacted] gekocht op 3 december 2011 van [redacted].

In de notariële akte d.d. 3 december 2001 staat:

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van transport op vijftien oktober negentien honderd vijf en zestig verleden voor [redacted] destijds notaris te Ossendrecht, bij afschrift overgeschreven ten voormelde Hypotheekkantore in Register Hypotheken 4 op een en twintig oktober negentienhonderd vijf en zestig in deel 2417 nummer 119, waarin woordelijk staat vermeld:

- "1. Ten behoeve van en ten laste van het verkochte en het niet-verkochte gedeelte van voormeld nummer 557 worden over en weer de volgende erfdienstbaarheden van weg voorbehouden:
- a. Ten behoeve van het verkochte gedeelte en ten laste van de strook van ongeveer twee en een halve meter gelegen ten oosten van het niet verkochte gedeelte, en
  - b. ten behoeve van het verkochte gedeelte en ten laste van de bestaande uitweg aan de noordzijde van het niet verkochte gedeelte, om te komen van en naar de Trambaan en om te komen van en naar de westelijke richting.

Conclusie m.b.t. [redacted] voor wat betreft het pad in kwestie is er geen erfdienstbaarheid van weg. De erfdienstbaarheid van weg welke in de akten wordt genoemd, is ten behoeve van Trambaan 35 en ten laste van Trambaan 37.

**Perceel kadastraal bekend Ossendrecht B 1877, de moestuin naast**

Eigendom van [redacted] sinds 23 februari 1983. Uit de notariële akte blijkt van de splitsing van het oude perceel B 556 in twee delen.

Waarbij ten laste van het ene gedeelte en ten behoeve van het andere gedeelte een erfdienstbaarheid van uitweg wordt gevestigd, naar de openbare weg. Deze erfdienstbaarheid is niet ten laste van de andere percelen die gezamenlijk het pad vormen. Zie hierna ook [redacted].

**Perceel Trambaan 39 Ossendrecht. Huidige eigenaar: [redacted]**

Huidige kadastrale aanduidingen: Ossendrecht B 868 en B 1844.

B 868 is eigendom van [redacted] sedert 1 december 1981. In de notariële akte staat niets over eventuele erfdienstbaarheden. Voorgaande eigenaar [redacted] werd eigenaar op 16 mei 1969, ook die notariële akte staat niets over eventuele erfdienstbaarheden.

B 1874 is eigendom van [redacted] sedert 6 augustus 2003, gekocht van [redacted]. In de notariële akte wordt verwezen naar de notariële akte d.d. 28 februari 1983, waarin staat:

*7. Ten laste van het hiervoor sub A omschreven onroerend goed en ten behoeve van het hiervoor sub B omschreven onroerend goed wordt bij deze als erfdienstbaarheid verleend het recht van uitweg van en naar de openbare weg, uit te oefenen op de voor de eigenaar van het leidend erf minst bezwarende wijze.*

De notariële akte d.d. 28 februari 1983 betreft de levering van het perceel door [redacted] ten titel van schenking, van een gedeelte van het oorspronkelijke perceel B 556 aan [redacted]. Het andere gedeelte van B 556 werd geschonken aan [redacted]. Daarbij werd een erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van het door [redacted] verkregen perceel ten behoeve van het door [redacted] verkregen perceel. Deze strekt niet tot overpad over de naastgelegen percelen naar de Trambaan

**Perceel Trambaan 43 Ossendrecht. Huidige eigenaar: [redacted]**

Kadastrale aanduiding: Ossendrecht B 1673.

Eigendom van [redacted] sedert 6 oktober 1973. Volgens de notariële akte d.d. 6 oktober 1973 verkocht [redacted] aan [redacted]: een op het terrein afgepaald gedeelte van de percelen B 1658 en B 1217, waarvan de noordgrens loopt in het verlengde van de zuidgrens van oud nummer 1332.

Daarbij wordt een erfdienstbaarheid gevestigd: Ten behoeve van het niet verkochte deel van 1217 en ten laste van het verkochte een erfdienstbaarheid van uitweg over een strook grond ter breedte van 3 meter langs de oostzijde van het verkochte om te komen van en te gaan naar de uitweg naar de Trambaan. Dus uitsluitend naar de uitweg naar de Trambaan, niet rustend op de naastgelegen percelen naar de Trambaan.

**Perceel kadastraal bekend Ossendrecht B 1676.**

Eigendom van [redacted] en [redacted] sedert 26 april 2018.

Gekocht van [redacted] en [redacted]. In de notariële akte d.d. 26 april 2018 staat niets over eventuele erfdienstbaarheden.

[redacted] en [redacted] kochten het perceel van [redacted]. In de notariële akte d.d. 24 juli 1990 staat niets over eventuele erfdienstbaarheden.

[redacted] kocht het perceel op 6 oktober 1973 van [redacted]. Blijkens de notariële akte d.d. 6 oktober 1973 betrof dat een gedeelte van het oorspronkelijke perceel B 1655. Ook hier niets over eventuele erfdienstbaarheden.

**Perceel Trambaan 47 Ossendrecht. Huidige eigenaar:**

Huidige kadastrale aanduiding: Ossendrecht B 1216.

Eigenaar sedert 19 september 2008, uit een verdeling met

en kochten het perceel op 30 november 2001 van en . In de notariële akte d.d. 30 november 2001 staat niets over eventuele erfdienstbaarheden. Ook in de voorgaande akten van vorige eigenaren staat niets daarover. kocht het perceel van en op 26 juni 1975. Zijnde een gedeelte van het oude perceel B 1107. En op 28 juli 1975 kocht van en een gedeelte van het oude perceel B 1336.

**Conclusie: er is geen enkele erfdienstbaarheid gevestigd betreffende een uitweg van de percelen de moestuin naast , Trambaan 39, Trambaan 43, het perceel industriegrond en Trambaan 47 om te komen van en gaan naar de Trambaan.**

Het pad in kwestie wordt sedert tenminste 1973, dus al tientallen jaren, gebruikt door de opeenvolgende eigenaren van de percelen aan/achter het pad liggend.

De vraag kan dan gesteld worden of een erfdienstbaarheid kan zijn ontstaan door verkrijgende verjaring.

Vóór de inwerkingtreding in 1992 van het nu geldende Burgerlijk Wetboek gold dat erfdienstbaarheden konden ontstaan door verjaring voor zover het voortdurende en zichtbare erfdienstbaarheden betroffen. Een erfdienstbaarheid van weg voldoet niet aan die voorwaarden, zodat onder de vóór 1992 geldende wetgeving door verjaring geen erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring kon ontstaan'.

Ingevolge het sinds 1992 geldende recht kunnen erfdienstbaarheden ontstaan door vestiging en verjaring. Verkrijgende verjaring ontstaat na 10 jaar onafgebroken ondubbelzinnig bezit te goeder trouw. Een onafgebroken gebruik te goeder trouw gedurende (meer dan) 10 jaar is daarvoor niet voldoende.

Van bezit te goeder trouw is in beginsel alleen sprake als de bezitter dat vertrouwen heeft gebaseerd op een inschrijving in de openbare registers. Dat ondubbelzinnig bezit (een houden voor zichzelf met de pretentie rechthebbende te zijn) kan echter ook worden afgeleid uit feitelijke en/of uiterlijke omstandigheden, zoals gedragingen en een bestendige toestand van een erf, waaruit naar verkeersopvatting een wilsuiking kan worden afgeleid om een bevoegdheid als gerechtigde tot die erfdienstbaarheid uit te oefenen. Anders gezegd: er is sprake van ondubbelzinnig bezit wanneer de bezitter zich zodanig gedraagt dat de gerechtigde tegen wie de verjaring loopt daaruit niets anders kan afleiden dan dat de bezitter pretendeert rechthebbende tot de erfdienstbaarheid te zijn.

Ter plaatse is heel duidelijk zichtbaar de bestendige toestand van de erven waarover het pad loopt. Dat is sinds tientallen jaren ingericht en in gebruik als pad, in gebruik bij alle eigenaren woonachtig aan het pad. Waarbij (naarmate het perceel van de desbetreffende eigenaar verder van de Trambaan ligt) ook kan worden vastgesteld dat die eigenaar niet alleen zijn deel van het pad moet laten gebruiken door de achtergelegen perceeleigenaren, maar ook zelf van de percelen van de naastgelegen eigenaren gebruik moet maken om naar de Trambaan te komen.

**Conclusie: gesteld kan dan ook worden dat door verkrijgende verjaring erfdienstbaarheden van uitweg zijn ontstaan.**

Mocht dat niet zo zijn, dan geldt het volgende.

Naast de voornoemde verkrijgende verjaring, bestaat ook de zogenaamde bevrijdende verjaring. Dat wil zeggen dat na verloop van 20 jaren het recht verjaart om stopzetting van het gebruik van het op ieders perceel gelegen gedeelte van het pad te vorderen. Na die 20 jaren kan dus niet meer gevorderd worden het stopzetten van het gebruik van het overpad.

**Conclusie: als geen sprake is van verkrijgende verjaring, is nog altijd een beroep op bevrijdende verjaring mogelijk.**

En mocht ook dat niet zo zijn, dus geen sprake van de verkrijgende verjaring van 10 jaren en geen sprake van de bevrijdende verjaring van 20 jaren, dan is daar nog altijd het vangnet van de noodweg.

Uitgangspunt is artikel 5:57 BW: daaruit volgt dat de eigenaar van een ingesloten erf te allen tijde van eigenaars van naburige erven kan vorderen de aanwijzing van een noodweg, bij wijze van recht van uitweg, tegen vooraf te betalen of te verzekeren vergoeding van de schade welke door die noodweg wordt berokkend.

Bij de aanwijzing van de noodweg wordt rekening gehouden met het belang van het ingesloten erf, dat langs die weg de openbare weg zo snel mogelijk kan worden bereikt, en met het belang van het bezwaarde erf om zo weinig mogelijk overlast van die weg te ondervinden.

Wanneer ik naar de tekening kijk, denk ik dat van de naburige percelen het perceel van jullie wel het meest logisch is om daarvoor te worden gebruikt.

Gezien de situatie ter plaatse, is duidelijk dat sprake is van ingesloten percelen, derhalve de situatie waarvoor de regelgeving met betrekking tot de noodweg ziet.

Verder kan worden vastgesteld dat de huidige routing van het pad de meest logische is, voor de diverse percelen de evident minst bezwarende.

En op basis van de geldende jurisprudentie kan verder worden vastgesteld dat ieder van de huidige eigenaren het perceel kocht inclusief het aanwezige overpad, zodat voor een vergoeding voor waardevermindering geen reden is. Blijft over de eventuele vergoeding van de schade welke door het gebruik als noodweg ontstaat. Zoals noodzakelijk onderhoud. Omdat er meerdere eigenaren betrokken zijn, kan worden gesteld dat ieder zijn aandeel daarin levert, dus geen reden is voor verdere vergoeding.

**Conclusie: als geen sprake is van het ontstaan van een erfdienstbaarheid door verkrijgende verjaring, en geen sprake is van bevrijdende verjaring, dan heeft ieder van de perceeleigenaren aan het pad de mogelijkheid van de aanwijzing van het pad als noodweg.**



Kortom, het gebruik van het pad door de huidige eigenaren van de percelen aan het doodlopend gedeelte van de Trambaan, en uiteraard hun rechtsopvolgers in de toekomst, kan niet worden afgeschaft of beperkt.

Met vriendelijke groet,

Mr. A.J.A. Dielissen