



Nota zienswijzen, commentaar en wijzigingen

behorend bij het bestemmingsplan

Hoogezand, Kalkwijk 34a

NL.IMRO.1952.bphgzkalkwijk34a-va01

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen/commentaar/wijzigingen
3. Ambtelijke wijzigingen

Bijlage 1: Zienswijze (geanonimiseerd)

Bijlage 2: Overzicht indieners zienswijze (niet openbaar, uitsluitend voor raadsleden)

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Hoogezand, Kalkwijk 34a heeft vanaf 13 juli 2023 zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 12 juli 2023 in het gemeenteblad, De Regiokrant en via de gemeentelijke website (en www.ruimtelijkeplannen.nl). De reactietermijn eindigde op 23 augustus 2023.

Deze Nota van beantwoording zienswijzen geeft weer welke zienswijze is ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur is beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan heeft geleid. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de zienswijze daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijze is genummerd, zodat de nota geen NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld. Ook is een ambtelijke wijziging hierin beschreven. Dit betreft geen grote inhoudelijke wijziging.

2. Zienswijzen, commentaar en wijzigingen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze is binnen de wettelijke termijn van zes weken ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is in een apart document opgenomen (zie bijlage 1).

In de onderstaande tabel is de ingediende zienswijze kort samengevat (de complete zienswijze is opgenomen in bijlage 2). In de kolom ernaast staat de gemeentelijke reactie hierop en -indien van toepassing- rechts de doorvertaling ervan in het bestemmingsplan.

OVERIGE ZIENSWIJZEN

Nr.	Zienswijze	Gemeentelijke reactie	Wijziging
1.			
	Reclamant bedankt de gemeente voor de eerdere beantwoording van de inspraakreactie en de aanpassing van het bouwvlak in zuidelijke richting.	Met de aanpassing is grotendeels tegemoet gekomen aan de eerdere inspraakreactie van reclamant.	Geen
	a. <i>Informatie verstrekken door gemeente.</i> Reclamant zou het waarderen om meer duidelijkheid te krijgen over de genoemde	Wij geven graag meer duidelijkheid over de genoemde afspraken en inspanningsverplichting. Het gaat hierbij om een koopcontract tussen 2 partijen. Voor realisatie van het	Geen.

	contractueel gemaakte afspraak/ inspanningsverplichting (<i>voor realisatie van een woning op het perceel</i>). Reclamant vindt de verstrekte informatie niet duidelijk en niet goed traceerbaar. Reclamant vindt dit niet transparant en verzoekt om duidelijkheid en maakt bezwaar tegen de gevolgde gang van zaken.	Winkelpark Hoogezand, waar nu onder anderen de Praxis en Gamma zijn gevestigd, zijn in het verleden door de gemeente agrarische gronden aangekocht. Een koopcontract is een privaatrechtelijke rechtshandeling tussen 2 partijen, waar anderen in principe geen partij bij zijn. Het is dan ook niet gebruikelijk dat koopcontracten bij bestemmingsplannen of vergunningen openbaar beschikbaar worden gesteld. Het betreft hier een aankoopcontract tussen de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer en de eigenaar. In dit contract (akte 21-08-2002) is opgenomen dat met betrekking tot circa dertien are (13 a) welke bij verkoper in eigendom blijft, de koper (gemeente) de inspanningsverplichting heeft om mee te werken aan een wijziging van de bestemming van dit perceel tot woningbouw. De bijbehorende akte van levering is overigens ook op te vragen bij het kadaster. Op die manier is betreffende informatie wel traceerbaar en openbaar. Dit blinkt echter niet uit in eenvoudigheid. Om toch zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen, hebben wij de betreffende pagina (met de inspanningsverplichting) uit de akte van levering met de kadastrale bijlage naar reclamant gestuurd. Wij gaan er vanuit dat reclamant hiermee voldoende duidelijkheid heeft over de achtergrond van deze inspanningsverplichting. Wij wijzen er voor de volledigheid op dat tegen een koopcontract geen bezwaar of beroep openstaat.	
--	---	--	--

<i>b. Bouwhoogte in het straatbeeld</i> In het bestemmingsplan is opgenomen dat de woonbebouwing moet passen binnen landschap en bebouwingsbeeld. Hierbij geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Daarnaast is er een 10% regeling opgenomen (voor afwijken van voorgeschreven maten e.d.). De gemeente heeft eerder aangegeven dat er in de Kalkwijk sprake is van een mix van bebouwing en dat dit daarom een goed uitgangspunt is. Reclamant kan zich hier niet in vinden en is van mening dat het overgrote deel ten zuiden van de Vosholen bestaat uit lagere bebouwing van maximaal tweeënhalve woonlaag. Vanwege de prominente ligging aan het begin van de Kalkwijk en de relatief korte afstand tot de weg maakt reclamant bezwaar tegen de hoogte van een woning met een hoogte van 10 meter (met afwijking tot 11 meter).	Door aanpassing/verschuiving van het bouwvlak is de invloed op de omgeving al grotendeels beperkt. Onderdeel van het plan is een stedenbouwkundig rapport. De bouwregels zijn afgestemd op de stedenbouwkundige uitgangspunten en de bouwregels zoals deze voor de rest van de Kalkwijk gelden. In het stedenbouwkundig rapport is geconcludeerd dat in de omgeving sprake is van een grote variatie aan bouwvormen. De overeenkomsten qua bebouwing zijn met name gelegen in het kleurgebruik, materiaalgebruik en situering op een rooilijn. Om een woning met tweeënhalve woonlaag te kunnen realiseren, moet er wel worden voldaan aan de eisen qua bouwregelgeving. Er gelden hiervoor bijvoorbeeld minimale plafondhoogtes. Dit betekent, kortgezegd, dat de nieuwe woningen die nu worden gebouwd vaak hoger zijn dan woningen die bijvoorbeeld in de jaren 30 zijn gebouwd. Op dit moment is nog niet duidelijk welk type woning zal worden gebouwd. Het bestemmingsplan geeft wel een aantal belangrijke randvoorwaarden. Een uiteindelijk bouwplan zal ook worden getoetst door de welstandscommissie. Het beperken van de bouwhoogte is onredelijk beperkend en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk. Ook kan het betekenen dat er niet aan de bouwregelgeving kan worden voldaan. Wij kunnen dan ook niet tegemoet komen aan het verzoek en zullen de opgenomen maximale bouwhoogte niet aanpassen	Geen
---	---	-------------

	c. Reclamant wijst op 2 zaken in de toelichting die niet helemaal kloppen: -1. In de tekst (4.3.1.) is vermeld dat de locatie is gelegen buiten de bebouwde kom. Het einde van de bebouwde kom is echter ca. 900 meter verder gelegen. -2. Bij een afbeelding 4.10.2 wordt met een blauw vak de locatie aangegeven. Dit is echter niet de actuele locatie van het perceel waarvoor nu de procedure wordt gevoerd.	Wij danken reclamanten voor de opmerkingen; 1.Dit gedeelte van de Kalkwijk ligt inderdaad in de verkeerskundige bebouwde kom. 2. Het bouwperceel is naar aanleiding van de inspraakreacties zuidelijk verschoven. Dit is niet in alle situeringstekeningen in de toelichting verwerkt. Voor de inhoudelijke beoordeling maakt dit geen verschil. De afbeeldingen in de toelichting worden aangepast indien nodig.	De tekst wordt aangepast, zodat duidelijk is dat het de verkeerskundige bebouwde kom betreft. Ook de afbeeldingen met de planlocatie worden aangepast.

3. Ambtelijke wijzigingen

Op basis van de provinciale omgevingsverordening zijn bepaalde (veenkoloniale) kanalen en waterlopen beschermd. In een bestemmingsplan worden deze meestal aangeduid met een dubbelbestemming 'waarde - landschap'. Doordat het plangebied is verschoven ten opzichte van het voorontwerp, kan de dubbelbestemming 'waarde landschap' ook vervallen op de verbeelding. In het nieuwe plangebied ligt geen namelijk geen veenkoloniale waterloop (wijk), zoals in het oude plangebied wel het geval was.

Bijlage 1:Zienswijze

Zienswijze

GEANONIMISEERDE VERSIE VAN DE ZIENSWIJZE

No.

23 AUG. 2023

Betreft : Zienswijze Kalkwijk 34 A Hoogezand

Hoogezand, 22-08-2023

Geachte Gemeenteraad,

Allereerst onze dank voor de reactie op onze zienswijze met betrekking op het voorontwerp Kalkwijk 34A.

Daarbij ook onze dank voor de aanpassing die u heeft gemaakt met betrekking tot de ligging van het bewuste perceel en het bouwvlak.

Daarbij willen wij de volgende opmerkingen plaatsen:

1. Informatie verstrekking door gemeente

Wij zouden wij het erg waarderen als u ons uit wilt leggen dat een gemaakte afspraak en inspanningsverplichting contractueel zijn vastgelegd, zoals u beschrijft, zonder dat deze voor ons als belanghebbende traceerbaar zijn gebleken. Wij vinden het moeilijk, zo niet onmogelijk, om in deze gang van zaken een transparant beleid te ontdekken.

Zie hiervoor ook onze mondeling ingediende zienswijze van 6 augustus 2020/ punt 1 en uw reactie hierop. In uw reactie vinden wij geen duidelijkheid omtrent dit aangehaalde punt en herhalen hierom hierbij het bezwaar tegen de gevolde gang van zaken.

2. Bouwhoogte in straatbeeld

U schrijft in Artikel 2.13.7, lid A :

"Daarbij regels worden gesteld die ervoor zorgen dat de woonbebouwing past in het landschapen het bebouwingsbeeld"

Vervolgens in artikel 3.2.1 Woningen:

Voor het bouwen van Woningen gelden de volgende Regels:

Woning: (...) Maximale goothoogte 4,5 meter Maximale bouwhoogte: 10 meter

En in Artikel 7.1.1.

(...) het afwijken van voorgeschreven maten afmetingen en percentages met ten hoogste 10% van de voorgeschreven maten, afmetingen of percentages indien (...)

In uw reactie op de ingekomen reacties op het voorontwerp geeft u aan dat er in de Kalkwijk een mix van bebouwing is en dat dit daarom een goed uitgangspunt is.

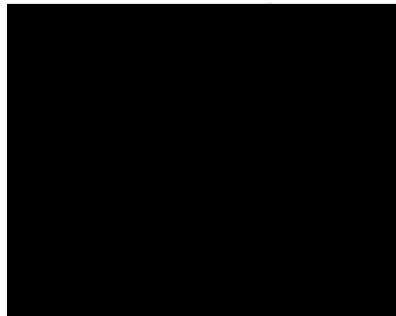
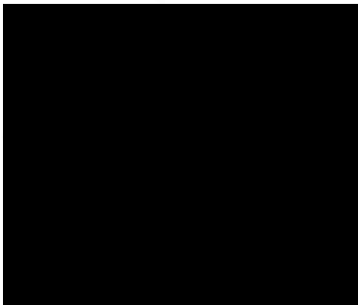
Wij kunnen hierin niet met u meekomen. Het overgrote deel van de Kalkwijk ten zuiden van de vosholen bestaat uit lagere bebouwing. Het overgrote deel zijn zelfs gebouwd met een hoogte van maximaal tweeënhalve woonlaag. Zeker gezien de prominente ligging dicht aan het begin van de Kalkwijk en relatief dicht op de weg zijn wij van mening dat een woning van 10 meter hoogte (met mogelijkheid tot 11 meter) niet voldoet aan artikel 2.13.7 lid A. En maken bij deze bezwaar tegen de opgestelde regels met betrekking tot de voorgenomen bouwhoogte.

3. Volgens ons niet correcte beschrijvingen

In punt 4.3.1 schrijft u dat de Kalkwijk is gelegen buiten de bebouwde kom.
Graag attenderen wij u erop dat volgens de bebording de bebouwde kom ca 900 meter zuidelijker eindigt.

In punt 4.10.2 Toetsing gebruikt u een kaart met een blauw vlak, dit vlak is niet het vlak dat overeenkomt met het actuele perceel dat in uw documentatie voor deze procedure wordt gehandhaafd.

Hoogezand 22 augustus 2023



Bijlage 2: Overzicht indieners zienswijzen NIET OPENBAAR

nr	datum ontvangst	Naam/ organisatie	adres
----	-----------------	-------------------	-------