

Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan

“Kern Sleeuwijk: Rijksstraatweg 117”

Vanaf 25 maart 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Kern Sleeuwijk: Rijksstraatweg 117” voor 6 weken ter inzage gelegen. Toen het bestemmingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. In deze nota staan de ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het gaat om een bestemmingsplan voor het bouwen van 4 appartementen aan de Rijksstraatweg 117 te Sleeuwijk. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een reactie gestuurd?

In de periode van ter inzagelegging zijn er 3 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie ontvangen:

1. Indiener 1
2. Indiener 2
3. Indiener 3
4. Waterschap Rivierenland

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de inspraakreacties met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het (wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.

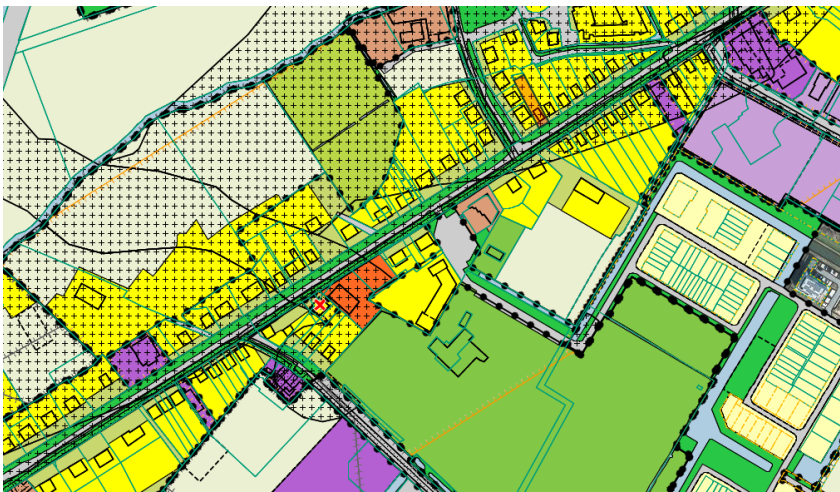
Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording inspraakreacties

1. Inspraakreactie: Indiener 1	
Ontvangstdatum: 6 april 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Indiener geeft aan dat:	
De bewoners op de 1 ^e verdieping van de appartementen door de korte afstand ($\pm$ 8 meter) pal in onze woning en achtertuin kunnen kijken, dit tast onze privacy erg aan.	De kortste afstand vanaf het bouwblok van het appartementengebouw tot aan de perceelsgrens van de indiener bedraagt $\pm$ 18 meter. Conform het Burgerlijk Wet Boek 5, artikel 50 is het niet geoorloofd binnen twee meter van de perceelsgrens vensters of muuropeningen te hebben. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Om de aantasting van de privacy van indiener zoveel als mogelijk te beperken zijn balkons in de gehele achtergevel niet toegestaan.
Het aangezicht vanuit onze achtertuin veranderd fors door een massief ogend gebouw dat verrijst op korte afstand van onze tuin. Wij vinden dit esthetisch niet mooi.	Een andere invulling van een perceel is altijd een verandering, zeker wanneer de feitelijke situatie al jaren bestaat. Het aangezicht vanuit indiener zal inderdaad veranderen. Uitzicht op het perceel van een ander is altijd lastig. Garantie van uitzicht is er alleen als je dat uitzicht hebt over een eigen locatie. Binnen bestaand stedelijk gebied, met het huidige beleid dat inbreiding/ herstructurering de voorkeur heeft boven uitbreiding, is het niet geheel onverwacht dat er een andere invulling gegeven kan worden aan een locatie. Het huidige bestemmingsplan staat een bebouwing toe met een maximale bouwhoogte van 10 meter, in het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte verlaagd tot 6,5 m. Het voorontwerp vormt het juridisch kader voor de gebruiks- en bouw mogelijkheden. De esthetica van het gebouw zal te zijner tijd worden voorgelegd aan de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).
Daarnaast vinden we het geplande appartementen complex niet passen in het straatbeeld aan de voorzijde op deze locatie aan de Rijkstraatweg, aan dit stuk zijn vrijstaande huizen en 2 onder 1 kap woningen gesitueerd, een appartementencomplex past niet in deze omgeving.	Aan de Rijkstraatweg zijn door de jaren heen veel verschillende woningtypen en functies ontstaan. De bouwmasa is het meest bepalend of het beoogde gebouw passend is op de voorgenomen locatie. Beoogd is een kleinschalig appartementencomplex te realiseren met een goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 6,5 meter. In de omgeving van het complex staat met name bebouwing met hoofdzakelijk 1 tot 2 bouwlagen + kap (goothoogte 4,5 meter/ 6

	meter en bouwhoogte 10 meter). Ook het beoogd grondoppervlak van het complex is vergelijkbaar met een reguliere 2 onder 1 kapwoning. Om deze redenen vinden wij de beoogde massa op deze plek verantwoord en zijn wij van mening dat het gebouw past in de omgeving. Daarbij kunnen wij tevens nog opmerken dat de bouwhoogte opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan aanzienlijk lager is dat de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan geeft.
De plannen zijn naar onze mening te groot voor de beschikbare ruimte op het perceel. 4 Wooneenheden met alle daarbij behorende kenmerken (parkeren auto's bewoners en bezoekers, geluids- en stankoverlast etc.) op de beschikbare ruimte zijn teveel. Hierbij willen wij benadrukken dat wij niet tegen nieuwe (bouw-)plannen op deze locatie zijn. Wij hebben begrip voor het feit dat topvast nieuwe ideeën uit wil voeren en de huidige bungalow niet meer voldoet aan de eisen. Een nieuwe bungalow, 2 onder 1 kap, of 2 senioren woningen met lagere goothoogte dan voorgesteld in de plannen, zijn naar onze mening beter passend in de bestaande omgeving.	Om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse aspecten afgewogen en onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan is per beleidsveld (water, verkeer, bodem, milieu etc.) onderbouwd dat er uit ruimtelijk oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het appartementengebouw op de voorgenomen locatie goed kan worden ingepast.
Parkeerruimte en vooral rangeerruimte om parkeerplaatsen te bereiken zijn te beperkt. Wij nemen aan dat voorgestelde parkeerruimte aan gemeentelijke eisen voldoen. Echter door gebrek aan fatsoenlijke rangeerruimte zijn de beschikbare parkeerplaatsen moeizaam te bereiken. Wij voorzien problemen met auto's van bewoners en bezoekers die op andere plaatsen gaan parkeren.	De afmetingen van de parkeerplekken en de weg voldoen allemaal aan de CROW en zijn door de gemeente akkoord bevonden. Om rangeerruimte ook planologisch te verankeren is het bouwvlak verkleind. Concreet betekent dit dat aan de kant van Bistro de Heerlijkheid het bouwvlak over de hele breedte met 1 meter is verkleind.
Het complex voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan.	Dat klopt, om deze reden wordt ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld.
De waarde van ons huis wordt negatief beïnvloed door bovenstaande factoren.	Of er sprake is van waardevermindering van woningen van derden, kan aan de orde komen bij een verzoek tot planschade als het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit vraagstuk maakt nu geen deel uit van de bestemmingsplanprocedure.
	Inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inspraakreactie: Indiener 2, namens twee omwonenden	
Ontvangstdatum: 4 mei 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Indiener geeft aan dat:	
Onvoldoende is onderbouwd waarom er vanuit het oogpunt van woningbouw en/of woonvisie een dergelijke behoefte zou bestaan.	Volgens de provinciale woningbehoefteprognose van september 2020 moeten er in Altena 1220 woningen gebouwd worden de komende 5 jaar. Uit dezelfde prognose blijkt ook dat met name de 1 en 2 persoonshuishoudens zorgen voor deze groei. Sleeuwijk kent een aantal woningbouwontwikkelingen. Veel van deze plannen betreffen grondgebonden woningen in de koopsector. Vooralsnog zijn er in Sleeuwijk geen andere concrete plannen waarin wordt voorzien in de bouw van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen. De behoefte aan betaalbare (huur) woningen neemt alleen maar toe nu de (koop)prijzen van woningen de afgelopen jaren alleen maar zijn toegenomen. Dit blijkt ook uit de gesprekken die wij hebben gevoerd met makelaars, ontwikkelaars, corporaties en zorgorganisaties, voor de opstelling van onze Woonvisie. Voor steeds meer 1 en 2 persoonshuishoudens is het kopen van een woning onbetaalbaar. Deze Woonvisie, die naar verwachting in op 22 juni 2021 wordt vastgesteld door de Raad, is daarom ook opgenomen dat het belangrijk is dat we betaalbare woningen realiseren om in deze behoefte te voorzien.
Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening geen ruimtelijke en/of stedenbouwkundige wens bestaat om binnen een historisch dorpsbebouwingslint 4 appartementen op te richten. Een gebouw van 4 appartementen zoals thans wordt voorgestaan ter plaatse nergens staat en in zoverre scherp contrasteert met de historische karakteristieken van de reeds aanwezige bebouwing. Verder is in dit verband nog opgenomen dat er sprake zou zijn van een toets aan de criteria genoemd in de Welstandsnota, maar vanzelfsprekend is dat ontoereikend.	Aan de Rijksstraatweg zijn door de jaren heen veel verschillende woningtypen en functies ontstaan. De bouwmassa is het meest bepalend of het beoogde gebouw passend is op de voorgenomen locatie. Beoogd is een kleinschalig appartementencomplex te realiseren met een goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 6,5 meter. In de omgeving van het complex staat met name bebouwing met hoofdzakelijk 1 tot 2 bouwlagen + kap (goothoogte 4,5 meter/ 6 meter en bouwhoogte 10 meter). Ook het beoogd grondoppervlak van het complex is vergelijkbaar met een reguliere 2 onder 1 kapwoning. Om deze redenen vinden wij de beoogde massa op deze plek verantwoord en zijn wij van mening dat het gebouw past in de omgeving. Daarbij kunnen wij tevens nog opmerken dat de bouwhoogte opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan aanzienlijk lager is dan de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan geeft. Om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening zijn diverse aspecten afgewogen en onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan is per beleidsveld (water, verkeer, bodem, milieu etc.) onderbouwd dat er uit ruimtelijk oogpunt sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het appartementengebouw op de voorgenomen locatie goed kan worden ingepast. Het voorontwerp vormt het juridisch kader voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden. De esthetica van het gebouw zal te zijner tijd worden voorgelegd aan de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt aangegeven dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Naar oordeel van de indiener is dit niet juist en ligt de locatie binnen een 'rustige woonwijk'. Nu sprake is van een rustige woonwijk, dienen de daarvoor geldende afstandsnormen in acht te worden genomen. Gelet op het respecteren van het woon- en leefklimaat kan ook om deze reden het plan geen doorgang vinden.	Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Er is geen concrete grens te trekken wanneer er wel of geen sprake is van een gemengd gebied. In de omgeving (straal ± 200 meter) van het plangebied liggen enkele agrarische bestemmingen, een horecabestemming, maatschappelijke bestemmingen, sportbestemmingen en wat bedrijfsbestemmingen. Daarom is naar onze mening hier sprake van een gemengd gebied. In deze situatie wordt er voldaan aan de normen voor een rustige woonwijk ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking. Alleen op twee meetpunten wordt het maximale geluidniveau van 65 dB(A) overschreden met 2 respectievelijk 4 dB(A). Gezien de geringe overschrijding van deze normen, de inschatting dat hier sprake is van een gemengd gebied en het feit dat wel wordt voldaan aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer waar zowel het horecabedrijf als de sportvelden aan moeten voldoen, is er hier sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook is specifiek gekeken naar geurhinder afkomstig van de naastgelegen horecainrichting. Uit dit onderzoek is niet gebleken dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. 
Indieners zich niet kunnen verenigen met het planvoornemen aangezien er voor een belangrijk gedeelte op korte afstand van hun woning en direct grenzend aan hun perceelsgrens aanzienlijke bebouwing zal worden opgericht, met even zovele aanzienlijke daarmee gepaard gaande	Een andere invulling van een perceel is altijd een verandering, zeker wanneer de feitelijke situatie al jaren bestaat. Het aanzicht vanuit indieners zal inderdaad veranderen. Uitzicht op het perceel van een ander is altijd lastig. Garantie van uitzicht is er alleen als je dat uitzicht hebt over een eigen locatie. Binnen bestaand stedelijk gebied, met het huidige beleid dat inbreiding/ herstructurering de voorkeur heeft boven uitbreiding, is het niet geheel onverwacht dat er een andere invulling gegeven kan worden aan een locatie. Het huidige bestemmingsplan staat een bebouwing toe met een maximale bouwhoogte van 10 meter, in het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte verlaagd tot 6,5 m. Ook dient te worden opgemerkt dat het gebouw niet

"gebruikshinder". Momenteel hebben indieners in feite nagenoeg vrij uitzicht.	dichter op de perceelsgrens komt te staan dan de bestaande bungalow. De kortste afstand vanaf het bouwblok van het appartementengebouw tot aan de perceelsgrens van één de indieners bedraagt iets meer dan 2 meter en de andere indiener is de kleinste afstand $\pm$ 35 meter. Conform het Burgerlijk Wet Boek 5, artikel 50 is het niet geoorloofd binnen twee meter van de perceelsgrens vensters of muuropeningen te hebben. Aan deze afstand wordt voldaan. Om de aantasting van de privacy van indiener zoveel als mogelijk te beperken worden ramen in de zijgevels vanaf 1,80 meter toegestaan. Op de 1^e verdieping geldt dit voor de gehele breedte. Op de begane grond geldt een uitzondering voor de eerste 2,00 meter vanuit de voorgevel. Dit komt omdat in verband met de benodigde lichtinval in het appartement een groter raam noodzakelijk is.
Het oprichten van maar liefst vier appartementen op een dergelijke korte nabijheid brengt een aanzienlijke aantasting van het woon- en leefgenot met zich mee.	Zoals eerder aangegeven zijn diverse aspecten afgewogen en onderzocht om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Los van het voorgaande merken indieners op dat zij vanzelfsprekend geconfronteerd zullen worden met aanzienlijke planschade. Indieners willen niet onvermeld laten dat zij in de aanloop naar het voorliggende plan een planschadeonderzoek hebben op laten stellen en dat ook aan uw gemeente gepresenteerd hebben. Het is voor cliënten wrang om te constateren dat daar helemaal niets mee is gedaan en dat er ook in de voorliggende toelichting bij het plan geen opmerkingen over worden gemaakt. Een en ander geeft vanzelfsprekend bij cliënten te denken over de wijze waarop uw College zal omgaan met het honoreren van een mogelijke	We hebben het planschadeonderzoek, in overleg met één van de indieners, voorgelegd aan de initiatiefnemer. Gedurende het opstellen van planschadeonderzoek heeft de initiatiefnemer naar aanleiding van de omgevingsdialoog aanpassingen aan het plan doorgevoerd. Zo is de bouwhoogte met ca. 1,5 verlaagd, waardoor één appartement is komen te vervallen. Met betrekking tot privacy zijn er ook verschillende wijzigingen doorgevoerd, zoals geen balkons aan de achterzijde en dat ramen aan de zijgevels vanaf 1,80 meter hoogte toegestaan. Op de 1^e verdieping geldt dit voor de gehele breedte. Op de begane grond geldt een uitzondering voor de eerste 2,00 meter vanuit de voorgevel. Dit komt omdat in verband met de benodigde lichtinval in het appartement een groter raam noodzakelijk is. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt bepaald dat de initiatiefnemer het bedrag dient te compenseren van de eventuele uit te keren tegemoetkoming in schade die voortvloeien uit de herziening van het voorliggende bestemmingsplan. Daarbij willen we aangeven dat het vraagstuk van planschade geen deel uitmaakt van een bestemmingsplanprocedure, hiervoor is een afzonderlijke procedure in de wet opgenomen. Deze procedure kan worden gestart na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan. Zodra indieners een verzoek om planschade zullen indienen zal door de gemeente een onafhankelijk adviesbureau worden ingeschakeld om advies uit te brengen.

planschadeclaim. Mede in het licht van artikel 3:4 lid 2 Awb kan ook om die reden het planvoornemen zoals het thans ter inzage is gelegd geen doorgang vinden.	
	Inspraakreactie leidt tot aanpassing van de regels en de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Inspraakreactie: Indiener 3	
Ontvangstdatum: 6 mei 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Indiener geeft aan dat:	
Een privaatrechtelijke overeenkomst moet worden gesloten, zodat er geen bezwaar komt tegen de uitoefening van ons restaurant, met o.a. de daarbij behorende geluidsniveaus en geuren.	Tussen de initiatiefnemer en de indiener zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten. In de overeenkomst wordt opgenomen dat de initiatiefnemer verplicht is aan toekomstige kopers/ huurders een kwalitatieve verplichting op te leggen ter waarborging van de gemaakte afspraken. Daarnaast is uit de ruimtelijke onderbouwing gebleken dat het restaurant niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling en vica versa.
Alle kosten die gemaakt moeten worden door vereiste wijzigingen in ons bestaande bedrijfsvoeringssysteem, zoals ventilatie en afzuiging, of op elk ander gebied, veroorzaakt door de nieuwbouw van de appartementen, voor de rekening zijn van projectontwikkelaar.	Tussen de initiatiefnemer en de indiener zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten. In de overeenkomst worden hierover afspraken gemaakt.
De magnolia boom behouden dient te blijven.	Tussen de initiatiefnemer en de indiener zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten, waarin dit wordt vastgelegd.
De volgende verzoeken te hebben ingediend bij de initiatiefnemer: - Groenvoorziening bij de oprit in verband met het zicht vanuit het restaurant zodat onze gasten niet tegen een blok aan kijken. - De open plekken in de schutting zouden we graag begroeid zien i.v.m. privacy gasten restaurant.	Tussen de initiatiefnemer en de indiener zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten, waarin deze verzoeken worden ingewilligd.
Onze voorkeur heeft palen boren. Ons pand staat voor het grootste gedeelte	Bij het indienen van de omgevingsvergunning worden gegevens, zoals een grondonderzoek aangeleverd.

op een zandplaat en is dus niet onderheid. Heien zal risicovol zijn.	Wanneer blijkt dat op basis van de ingediende gegevens extra voorwaarden dienen te worden gesteld, zoals bijvoorbeeld de wijze van funderen en bijvoorbeeld de wijze van bemalen wordt dit in de vergunning opgenomen. In het bestemmingsplan kan voorafgaand aan het indienen van de vergunning hierover geen voorwaarden worden gesteld.
Zijramen graag op hoogte van 1.80 behouden zoals op de huidige tekening staat ingetekend i.v.m. privacy.	Conform de regels in het bestemmingsplan zijn ramen in de zijgevels alleen vanaf 1,80 meter hoogte toegestaan. Op de begane grond geldt een uitzondering voor de eerste 2,00 meter vanuit de voorgevel. Dit komt omdat in verband met de benodigde lichtinval in het appartement een groter raam noodzakelijk is.
Geen balkons te willen aan de achterzijde.	Conform de regels in het bestemmingsplan zijn balkons in de gehele achtergevel niet toegestaan.
De hoogte van het pand maximaal 6,5m hoog mag zijn.	Conform de regels in het bestemmingsplan mag de maximale bouwhoogte 6,5 meter bedragen.
Er blijkt een rapport te zijn m.b.t. de geurnotitie van ons bedrijf. Wij vragen ons af waarom dit ons nooit bereikt heeft.	Het is niet gebruikelijk om afzonderlijke onderzoeken met de omgeving te delen. De onderzoeken, zo ook de geurnotitie, worden gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.
	Inspiraakreactie leidt tot aanpassing van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap Rivierenland	
Ontvangstdatum: 4 mei 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Waterschap Rivierenland geeft aan dat de totale toename van het verhard oppervlak 339m ² bedraagt. De benodigde compensatie van 22,5 m ³ word op eigen terrein opgelost. Hoe dit gebeurt is niet in het plan omschreven. Mogelijk is het een idee om een wadi te maken op perceel 3421, de noord westhoek van het plan gebied. Wij zien in het ontwerp bestemmingsplan graag aangegeven hoe de compensatie wordt gerealiseerd.	In de toelichting is opgenomen dat de initiatiefnemer de compensatie voor de toename van verhard oppervlak op eigen terrein zal realiseren. Daarbij zijn zowel de toepassing van infiltratiekratten als het graven van een wadi mogelijkheden die al dan niet gecombineerd kunnen worden uitgevoerd. Vooroverlegreactie tot aanpassing van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht.

Wijzigingen:

1.	Het bouwvlak is verkleind ten behoeve van de planologische verankering van de rangeerruimte op het perceel.
2.	In de toelichting is een nadere onderbouwing van de woningbehoefte opgenomen.
3.	In de regels is ter verduidelijking een regel toegevoegd dat ook op de eerste verdieping in de zijgevels een raam enkel vanaf 1,80 meter hoogte, ten opzichte van de verdiepingsvloer, is toegestaan. Op de begane grond geldt een uitzondering voor de eerste 2,00 meter vanuit de voorgevel.
4.	In de toelichting is de te realiseren watercompensatie nader uitgewerkt.