

Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan "Kern Veen: Hofstraat ong."

Vanaf 8 juli 2021 tot en met 4 augustus 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Veen: Hofstraat ong." voor 4 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?

Dit plan maakt het mogelijk dat er 3 grondgebonden woningen gebouwd kunnen worden op het perceel kadastraal bekend onder 'Wijk en Aalburg', sectie E, nummers 4608 (gedeeltelijk) en 4525 (gedeeltelijk).

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 is er 1 inspraakreactie en twee vooroverlegreacties ontvangen:

1. Inspreker 1, mede namens 7 omwonenden (d.d. 29 juli 2021)
2. Veiligheidsregio (d.d. 28 juli 2021)
3. Waterschap Rivierenland (d.d. 29 juli 2021)
4. Provincie Noord Brabant (d.d. 30-06-201 inventarisatie ruimtelijke aspecten)

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: Inspreker 1, mede namens 7 omwonenden	
Ontvangstdatum: 29 juli 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Inspreker geeft aan dat in het voorontwerp bestemmingsplan, de bestemmingsplanwijziging losgekoppeld is van de feitelijke te bouwen woningen. Er wordt zeer beperkt aangegeven wat er feitelijk gebouwd zal gaan worden. U geeft aan (pagina 17) dat we met het bewuste perceel te maken hebben met een zogenaamde inbreidingslocatie waar bouw “niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid en van de gebiedseigen ruimtelijke kwaliteiten van de kernen...” In de toelichting voorontwerp bestemmingsplan, pagina 19 en 20 wordt naar een conclusie toegewerkt dat de bewuste grond t.b.v. bouw als “welstandsvrij” kan worden aangemerkt. Waarmee feitelijk gesteld wordt dat het uiterlijk van de te bouwen objecten op geen enkele wijze beperkingen wordt opgelegd (geen toets aan Welstandsnota of Welstandscommissie). Slechts het gestelde dat de bouwmassa maximaal mag bestaan uit één bouwlaag met een kap.	Het klopt dat dit perceel Welstandsvrij is. Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen bepaling wordt opgenomen over de architectonische uitwerking (kleur, materialisering, dakkappen, erkers, e.d.) In het bestemmingsplan wordt wel de positionering van het hoofdgebouw, goot- en bouwhoogte vastgelegd, zodat er wordt voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit houdt in dat het plan onderdeel uitmaakt van de woonomgeving en niet hoger gebouwd zal worden dan één bouwlaag met een kap. Er wordt hierin rekening gehouden met de afstanden tot de bestaande bebouwing. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de ontwikkelaar/bouwer de benodigde vergunningen voor de bouw van de woningen aanvragen bij de gemeente Altena. Het bouwplan wordt onder andere getoetst aan het Bouwbesluit. De typologie, nok- en bouwhoogte en bouwvlak zijn wel vastgelegd in het bestemmingsplan. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing
Insprekers vragen daarom inzicht in de architectonische uitwerking van de te bouwen woningen.	Binnen de toelichting van het bestemmingsplan onder de nieuwe situatie wordt een referentiebeeld toegevoegd van de beoogde situatie. Hieraan zijn geen rechten te ontleen. De te verlenen Omgevingsvergunning(en) voor het bouwen zal worden getoetst aan het bestemmingsplan. De regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van de toelichting
Insprekers wenst dat in de voorwaarden, paragraaf 4.2, de maximale toegestane hoogte wordt opgenomen. In	De maximale goothoogte wordt aangepast naar 3,5 en de maximale nokhoogte naar 7,5 meter. Dit om ervoor te zorgen dat enige

de tekening in paragraaf 4.3 is aangegeven dat de maximale goothoogte 4 meter en de maximale hoogte 8 meter bedraagt. Deze maximale hoogte gaat de omliggende woningen te boven. Gezien het voorgenomen type woning verzoeken wij u de maximale hoogte te wijzingen naar respectievelijk 3 meter en 6 meter.	flexibiliteit wordt geboden voor de architectonisch uitwerking van het bouwplan. Inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van de verbeelding.
Insprekers zien graag in de voorwaarden opgenomen dat dakkapellen (of plaatselijke verhoging van de voorgevel) niet toegestaan zijn. Van oorsprong was het dorpshuis één woonlaag en bouwlaag (plattendak). Door toepassing van dakkapellen e.d. zouden de woningen zichtbaar een tweede woonlaag krijgen wat de massaliteit van de woningen doet toenemen en dat inbreuk doet op de privacy van omwonenden.	Wij stellen geen voorwaarden aan het wel of niet plaatsen van dakkapellen. De woningen krijgen geen zichtbare tweede woonlaag. De architectonische vormgeving maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De afstand van de voorgevel van de nieuwe woningen tot de dichtstbijzijnde bestaande woningen is minimaal 18 meter dat ervoor zorgt dat de privacy van omwonenden niet wordt aangetast. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing.
Met drie extra woningen neemt de verkeersdruk navenant toe en de verkeersveiligheid af. a. Een extra onoverzichtelijke bocht doordat de nieuwe woningen het zicht ontnemen. b. Grote verkeersonveiligheid bij de uitrit van de rechter woning doordat de schuur van Witboomstraat 14 het zicht ontnemt en de straat ter plekke smal is. c. Mensen moeten op straat lopen, er is niet voorzien in een stoep tussen de geprojecteerde parkeerplaatsen en de woningen, deze zien insprekers graag opgenomen in het plan.	De Hofstraat is een erftoegangsweg die aan 2 zijdes ontsloten is (30km/u). Het aantal verkeersbewegingen zal door het toevoegen van 3 woningen niet significant toenemen vergeleken met de huidige mogelijkheden op het perceel met de bestemming Maatschappelijk. a. Hiervan is geen sprake. De voorgevelrooilijn van de nieuwe woningen ligt op ca 9 meter van de rijbaan. Het zicht vanaf de openbare weg wordt hiermee niet belemmerd. b. De uitrit kan op 2 tot 3 meter van de muur aansluiten op de Hofstraat. De verkeersveiligheid zal niet navenant afnemen aangezien het erf aansluit op een erftoegangsweg. c. De uitwerking van de openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ten tijde van de herinrichting van de parkeerplaatsen zal een trottoir tussen de parkeerplaatsen en de nieuwe woningen worden aangelegd. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing.
Insprekers geven aan dat de in het voorontwerp voorgestelde uitbreiding met vier parkeerplaatsen feitelijk geen uitbreiding is maar dekt slechts het aantal	a. Het klopt dat het aantal noodzakelijke extra parkeerplaatsen conform de geldende parkeernormen is. (Zie dubbelgebruik, Nota parkeernormen Altena)

parkeerplekken conform de gehanteerde normen. a. Met meer omwonenden zal er ook meer gelijktijdig bezoek komen waar geen extra parkeerplaatsen voor zijn geprojecteerd. b. Het voorontwerp gaat uit van parkeren op eigen oprit voor de toekomstige bewoners van de buitenste woningen. In hoeverre wordt dat verplicht gesteld? c. In toenemende mate worden parkeerplaatsen in de Hofstraat gebruikt door bewoners en bezoekers van de Witboomstaat. Recente bestemmingsplanwijzigingen voor panden aan de Witboomstraat laat de druk nu al oplopen en naar verwachting zal deze nog verder toenemen. d. Wij gaan er van uit dat de nieuwe parkeerplaatsen minimaal dezelfde diepte hebben als de huidige. e. De openbare ruimte lijkt zeker de mogelijkheid te bieden het aantal parkeerplaatsen uit te breiden (o.a. ter linkerzijde van de huidige westelijke parkeerplaatsen). f. In verband met verkeersveiligheid, toegang tot eigen perceel en doorgang van hulpdiensten (brandweer e.d.) zien wij graag een verbod tot parkeren op de straat.	b. Voor het parkeren op eigen terrein worden rekenwaardes gehanteerd, afgeleid van de landelijke richtlijnen van het CROW. De Parkeervoorziening valt onder "enkele oprit zonder garage" Hiervoor geldt 1 parkeerplaats op eigen terrein. Het kan niet verplicht worden gesteld. Wel wordt alleen de oprit meegerekend als parkeerplaats en niet de garage. Feitelijk zouden er, gezien de lengte van de oprit en de garage 3 auto's geparkeerd kunnen worden. c. Voor de nieuwe woningen zijn vaste parkeernormen opgesteld. Er kan geen rekening gehouden worden met buiten het plan aanwezige excessen. Conform het parkeerbeleid hoeft een nieuwe ontwikkeling niet een eventueel bestaand tekort op te lossen. Er mag in de Witboomstraat op straat geparkeerd worden en er zijn geen meldingen bekend van bestaande tekorten in de omgeving. d. Dat klopt. De Nota Parkeernormen stelt de eis dat parkeerplaatsen minimaal 5 meter diep zijn, conform landelijke richtlijnen van het CROW. Daarbij dient er rekening te worden gehouden met voldoende uitrijruimte van 6 meter. e. Het aantal parkeerplaatsen dat minimaal benodigd is voor deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de westelijke parkeerplaats kan een apart verzoek worden ingediend bij de gemeente Altena mocht er behoefte zijn naar het uitbreiden van aantal parkeerplaatsen. Het uitgangspunt daarbij is dat de gemeente parkeren faciliteert, maar zeker niet meer parkeerplaatsen aanlegt dan noodzakelijk. f. De minimale breedte voor de toegang van hulpdiensten van 3,5 meter blijft aan de oostzijde en westzijde van de Hofstraat behouden met de nieuwe parkeerplaatsen. Er komt ter hoogte van de nieuwe woningen een parkeerverbod op straat. Dit om de minimaal benodigde uitrijstrook van de haaksparkeren (6 meter) te garanderen. Zie Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 (H2, paragraaf 10, Artikel 24, lid3), verkeersbord E4. Deze bepaling zorgt ervoor dat alleen in de parkeervakken mag worden geparkeerd. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing.
--	--

Insprekers geven aan dat de belasting op het bestaande riool toeneemt, terwijl ter plekke al regelmatig klachten zijn van verstopping en stankoverlast.	Er zijn geen recente klachten bekend over verstopping en stankoverlast. Meldingen kunnen worden gedaan via de website van de gemeente Altena: (https://www.gemeentealtena.nl/iets-melden) De nieuwe woningen zullen worden aangesloten op het bestaande (gescheiden) riool-systeem.
Vooruitlopend op het verloop van de procedure vragen de insprekers aandacht dat bij de bouw geen schade ontstaat aan bestaande woningen. O.i. dient heien vermeden te worden.	De wijze van bouwen maakt geen onderdeel uit van het bestemmingplan. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan de ontwikkelaar/bouwer de benodigde vergunningen voor de bouw van de woningen aanvragen bij de gemeente Altena. Er wordt dan door de afdeling vergunningverlening onder andere getoetst aan het Bouwbesluit. De ontwikkelaar/bouwer is verantwoordelijk voor uitvoering van voor- en na opnames van aangrenzende woningen voorafgaand aan de bouw van de woningen en na oplevering. Afhankelijk van het funderingsadvies worden door het expertisebureau de op te nemen panden bepaald. De ontwikkelaar neemt voor de bouwwerkzaamheden contact op met de betreffende bewoners. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing.

2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap Rivierenland	
Ontvangstdatum: 29 juli 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Tijdens het spreekuur is voorgesteld te onderzoeken of het mogelijk is de woningen/percelen iets naar het oosten te verschuiven (of eventueel te kijken naar de hoeveelheid parkeerplaatsen) zodat langs de Hofstraat meer ruimte is om bijv. groen met een wadi te realiseren. In het voorontwerp bestemmingsplan is nergens de overweging van een wadi terug te vinden. Graag zouden wij een onderbouwing ontvangen waarom er wordt gekozen voor kratten aangezien een wadi onze voorkeur heeft.	Voor de reservering van een Wadi is berekend dat er ca 200m² benodigd is. Dit is gezien het uitgangspunt voor het realiseren van 3 woningen en het uit te geven perceel niet realistisch en haalbaar. Volgens onze berekening is er 33m³ watercompensatie benodigd. Dit kan worden uitgevoerd door onder de parkeervakken "Rockflow" aan te leggen. Rockflow is een waterbergings- en infiltratiesysteem dat de neerslag van zware regenbuien snel en effectief buffert om het daarna gedoseerd te infiltreren in de bodem of vertraagd af te laten voeren naar het rioolsysteem. Hiervoor is berekend dat er ca 70m² benodigd is, dat is minder dan de oppervlakte van alle acht aan te leggen parkeervakken. Gezien de huidige planologische mogelijkheden op het perceel wordt door deze maatregel voldaan aan de berekende compensatie vanuit ons beleid. De waterparagraaf in paragraaf 5.5.2 van de plantoelichting wordt aangevuld met bovenstaande motivering. Inspraakreactie leidt wel tot aanpassing van de toelichting.

2. Reactie wettelijk vooroverleg: Veiligheidsregio	
Ontvangstdatum: 28 juli 2021	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies. Daarnaast is het plangebied getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater. Het plan voldoet er is een brandkraan binnen de 200 m aanwezig op de Witboomstraat in Veen.	Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Reactie wettelijk vooroverleg: Provincie Noord-Brabant	
Ontvangstdatum: 30-06-2021	Geen reactie ontvangen
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
inventarisatie ruimtelijke aspecten. Wettelijk vooroverleg afgerond.	Bericht wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Aanpassingen voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen (inclusief ambtshalve wijzigingen) in het voorontwerpbestemmingsplan aangebracht.

Wijzigingen:

1.	Paragraaf 4.2 van de toelichting: Een referentiebeeld van de beoogde architectonische uitwerking wordt toegevoegd.
2.	Verbeelding: Maatvoering maximale- goot en bouwhoogte wordt aangepast van 4/8 naar 3,5/7,5
3.	Paragraaf 5.5.2 van de toelichting: In de waterparagraaf worden de keuzes met betrekking tot watercompensatie nader toegelicht en onderbouwd, naar aanleiding van de opmerking van Waterschap Rivierenland.