

Nota inspraak en vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro bestemmingsplan 'Pesanthof Westmaas'

Team: Omgeving

Zaaknummer: Z/

Documentnummer: DOC-

Portefeuillehouder: Piet van Leenen

Datum: 15 mei 2019

Onderwerp

Beantwoording inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan 'Pesanthof Westmaas'

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Pesanthof Westmaas" heeft van 19 november 2018 tot en met 31 december 2018 op de grond van de Inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal (overheids)instanties voorgelegd in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een herontwikkeling van de locatie mogelijk. Op de locatie zullen 21 woningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Tijdens de inspraakperiode zijn er 11 reacties ingediend namens diverse omwonenden van het plan. In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners is er alleen een reactie ontvangen van de Gasunie dat ze geen belangen hebben. Verder hebben we geen reacties ontvangen.

De 11 reacties zijn onderstaand samengevat en voorzien van een beantwoording. De inspraakreacties leiden deels tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijzen

Indiener	Datum brief/ontvangst	Adres	Woonplaats
• Indiener 1	27 december 2018	Prins Willem Alexanderlaan	Westmaas
• Indiener 2	27 december 2018	Munnikenweg	Westmaas
• Indiener 3	24 december 2018	Diverse omwonenden	Westmaas
• Indiener 4	12 december 2018	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 5	12 december 2018	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 6	24 december 2018	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 7	7 december 2018	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 8	7 december 2018	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 9	21 december 2018	Prins Willem Alexanderlaan	Westmaas
• Indiener 10	7 december 2018	Kartuizerveld	Westmaas
• Indiener 11	9 december 2018	Protestantse gemeente Nieuwland	Westmaas



Indiener 1.

1. Samenvatting inspraakreactie

Seniorenwoningen zouden beter passen op de locatie waar nu de vrije kavels zijn gesitueerd. Het vrije uitzicht wordt belemmerd. Dit stuk grond is een van de weinige stukken groen in Westmaas en biedt ruimte voor het realiseren van een kinderspeelplaats. Op de locatie van de huidige bebouwing zouden starterswoningen gerealiseerd kunnen worden. Voor de herbouw van de woningen zou dezelfde rooilijn aangehouden moeten worden als de reeds aanwezige woningen.

Gemeentelijke reactie

In de Hoeksche Waard is een woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in de (voormalige) gemeente Binnenmaas voor de doelgroepen doorstromers. Het plan maakt onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken en het regionaal woningbouwprogramma Hoeksche Waard, zoals door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is aanvaard.

Dit woningbouwplan inclusief de vrije kavels sluit hierbij aan. Dit heeft er voor gezorgd dat het huidige plan er nu ligt. In de Hoeksche Waard is inderdaad ook behoefte aan seniorenwoningen, maar niet specifiek voor dit plangebied.

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Overigens is er op zeer korte loopafstand van het plangebied een speelvoorziening aanwezig.

Indiener 2

1. Rooilijn.

De nieuw ingetekende bouwvlakken overschrijden de rooilijn van de reeds aanwezige woning aan de Munnikenweg met het gevolg dat de huidige woning achter de nieuw te bouwen woningen dreigt weg te vallen.

In de welstandsnota van de voormalige gemeente Binnenmaas is voor lintbebouwing, waarvan sprake is aan de Munnikenweg opgenomen: 'De positionering in een rechte rooilijn met kleine differentiaties door de individuele vormgeving van historische bebouwing'. Aangezien het hier geen historische bebouwing betreft dient de bestaande rooilijn in acht te worden genomen.

Gemeentelijke reactie

Als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Voor de vier vrije kavels is een kavelpaspoorten opgesteld. Zowel de beeldkwaliteitsparagraaf als de kavelpaspoorten zijn door een stedenbouwkundig bureau getoetst.

Indiener verwijst naar een passage uit de welstandsnota van de voormalige gemeente Binnenmaas. Deze passage heeft echter betrekking op bebouwing in Puttershoek en niet in Westmaas. Desondanks hebben wij wel aandacht gevraagd voor de positionering van de woningen op de vrije kavels in relatie tot de overige woningen aan de Munnikenweg. Door de regels in het bestemmingsplan is het niet mogelijk om de woningen verder naar voren uit te breiden. Vanwege een goede ruimtelijke architectuur is alleen de uitbreiding van erkers met 2,5 meter wel mogelijk.



2. Huisnummering

Het verzoek is om voor de woningen aan de Munnikenweg een logische nummering toe te passen dat aansluit op de bestaande woningen.

Gemeentelijke reactie

Het toekennen van huisnummers vindt plaats bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Hierbij zal een logische nummering worden aangehouden die aansluit bij de nummering van de bestaande woningen.

3. Bouwhoogte

In de planbeschrijving is sprake van een bouwhoogte van 11 meter, terwijl in het bestemmingsplan voor het gehele dorp een bouwhoogte geldt van maximaal 10 meter. Een afwijking voor dit plan is ongewenst ook gezien de inpassing in de bestaande bebouwing.

Gemeentelijke reactie

Op grond van het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' zijn voor de meeste woningen geen maximale bouwhoogte opgenomen, maar een maximale goothoogte. Hierbij geldt als aanvulling een maximale dakhelling van 60.

We zullen ter volledigheid het bestemmingsplan aanpassen en een maximale goothoogte opnemen van zes meter voor de woningen.

4. Eigendomssituatie

Een perceel grond van ca 50 m² is van inspreker en is meegenomen in de planvorming. Dit is niet gewenst.

Gemeentelijke reactie

Dat is inderdaad juist. Dit is abusievelijk meegenomen en is hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.

Indiener 3

1. Behoefte

Er wordt in het plan geen rekening gehouden met de woningbehoefte in Westmaas.

Gemeentelijke reactie

In de Hoeksche Waard is een woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in de voormalige gemeente Binnenmaas voor de doelgroepen doorstromers. Het plan maakt onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken en het regionaal woningbouwprogramma Hoeksche Waard, zoals door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is aanvaard. Dit woningbouwplan inclusief de vrije kavels sluit hierbij aan. Dit heeft er voor gezorgd dat het huidige plan er nu ligt.

2. Speelvoorziening

Er is geen rekening gehouden met integratie van de omliggende wijk. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met speelveldjes voor kinderen.



Gemeentelijke reactie

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Overigens is er op zeer korte loopafstand van het plangebied een speelvoorziening aanwezig.

3. Uitzicht

Afstand vanaf de gevel van de nieuwe geplande woningen naar de erfgrans van de bestaande woningen is niet overal gelijk. Hierdoor wordt het uitzicht enorm beperkt. De waarde van de woningen zal aanzienlijk verlagen.

Gemeentelijke reactie

Het is inderdaad juist dat deze afstand niet overal gelijk is. Om tegemoet te komen aan de inspraakreactie wordt het gehele blok van deze te realiseren woningen verplaatst, circa twee meter verder van de bestaande woningen aan de Prins Willem Alexanderlaan.

4. Vrije strook

De huizen aan de Prins Willem Alexanderlaan hebben geen achter toegang. Verzoek is om te onderzoeken of er een vrije strook van 5 meter opgenomen kan worden.

Gemeentelijke reactie

Er ligt op dit moment een voorstel van de initiatiefnemer waarbij voor de bewoners van de Prins Willem Alexanderlaan een toegangspad (voor onderhoud) ontstaat van een meter breed. Op dit moment worden de mogelijkheden samen met de omgeving hiervoor onderzocht.

5. Type woningen

Verzoek is om op de locatie van de vrije kavels seniorenwoningen te realiseren. Dit strookt beter met de dichtere bebouwing in het dorp.

Gemeentelijke reactie

Als gemeente hebben wij in overleg met de welstandscommissie van de Stichting Dorp Stad en Land er bewust voor gekozen om op deze locatie te kiezen voor vrije kavels. De Munnikenweg is een weg met meerdere vrijstaande woningen. De uit te geven vrije kavels passen in dit straatbeeld en het karakter van deze opzet. De vrije kavels zullen een kavelpaspoort krijgen waarin de woningen moeten voldoen aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden zijn zo gevormd dat deze woningen passen bij het straatbeeld van het dorp Westmaas. Voor het woningbouwplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld met daarbij kavelpaspoorten voor de vrije kavels. Het beeldkwaliteitsparagraaf en de kavelpaspoorten zijn stedenbouwkundig beoordeeld.

6. Wateroverlast

Het te ontwikkelen gebied ligt iets lager dan de tuinen van de omliggende woningen. Angst is dat bij de bouw van de nieuwe woningen het nieuwe maaiveld hoger komt te liggen dan de bestaande tuinen. Hierdoor kan er wateroverlast ontstaan.



Gemeentelijke reactie

Er wordt in het plan aandacht besteed dat er geen ongelijkheid van niveau komt met de huidige woningen. De afwatering in het plangebied wordt goed geregeld.

7. Flora en fauna onderzoek

Er zijn diersoorten waargenomen in het gebied. Bij het uitvoeren van het flora en fauna onderzoek zijn deze niet waargenomen. Het onderzoek is één keer uitgevoerd. Naar mening van insprekers zou dit onderzoek opnieuw uitgevoerd moeten worden in meerdere jaargetijden.

Gemeentelijke reactie

Het flora en fauna onderzoek hebben wij laten beoordelen door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. Hieruit blijkt dat het onderzoek zoals het is uitgevoerd voldoet aan de voorwaarden die er gelden. Het onderzoek is akkoord bevonden. Er is geen reden om aan te nemen dat het onderzoek niet goed is uitgevoerd.

Indiener 4

1. Privacy

Door de komst van de woningen verdwijnt de privacy. Van geen (achter)buren, naar een situatie waarbij er buren naar binnen en in de tuin kunnen kijken.

Als oplossing wordt aangegeven om de woningen verder van de bestaande woningen te realiseren. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw. Deze extra ruimte zou gebruikt kunnen worden als extra groenstrook/buffer of speelruimte voor de kinderen.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Om tegemoet te komen aan de inspraakreactie en een oplossing te bieden voor het verlies van privacy wordt er een achterpad aangelegd tussen het plangebied en het Kartuizerveld. De huidige bewoners van het Kartuizerveld mogen gebruik maken van het nieuwe achterpad. Juridisch zal dit geregeld worden met recht van overpad. Het huidige voetpad kunnen de bewoners voor andere doeleinden gebruiken, bijvoorbeeld betrekken bij hun eigen tuin. Voorts zal er een erfafscheiding geplaatst worden op grond van de nieuwe bewoners.

2. Uitzicht

Er is nu vrij uitzicht op het te ontwikkelen gebied. Door de komst van de woningen verdwijnt dit uitzicht helemaal.

Gemeentelijke reactie

We begrijpen dat het karakter van het gebied en hiermee ook het uitzicht verandert. Op dit moment staat er al bebouwing op het perceel in de vorm van een schuur. In het gebied is al meer woonbebouwing aanwezig. Dit woningbouwplan past binnen de stedenbouwkundige opzet van deze wijk.

3. Geluidsoverlast

Met de komst van de woningen zal er meer geluidsoverlast ontstaan dan nu in de huidige situatie met de schapen die er staan. Zowel gedurende de bouw als in de situatie dat de woningen in gebruik zijn genomen.



Gemeentelijke reactie

We beseffen dat er mogelijk enig geluidsoverlast zal kunnen ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden. In de voorwaarden worden geluidswaarden opgenomen als gevolg van de bouwwerkzaamheden die niet overschreden mag worden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op een gedeelte van het perceel een agrarisch bedrijf toegestaan. Het perceel heeft tevens gedeeltelijk een bedrijfsbestemming. Op dit perceel is tevens een autobedrijf inclusief detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten veroorzaken ook een bepaalde vorm van geluid. Wij verwachtten dat er geen significante geluidsoverlast ontstaan ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie.

4. Veiligheid/verkeersbewegingen

Door de bouw van de nieuwbouw zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Hierdoor zal het onveiliger worden in de wijk.

Gemeentelijke reactie

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op een gedeelte van het perceel een agrarisch bedrijf toegestaan. Een ander gedeelte van het perceel heeft een bedrijfsbestemming waarbij bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk zijn. Op de gronden met deze bedrijfsbestemming is tevens een autobedrijf inclusief detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Alhoewel er op dit moment geen sprake is van een autobedrijf, is dit planologisch wel toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten genereren circa 5 verkeersbewegingen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Er is geen sprake van een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisering van het plan, dat dit zal leiden tot een onaanvaardbare invloed op de bestaande infrastructuur en aantasting van de leefbaarheid en veiligheid van de wijk. Het nieuwe gebied wordt ingericht als woonerf. Concluderend verwachten wij dat het niet onveiliger wordt in de wijk met de komst van deze woningen.

Indiener 5

1. Privacy

Door de komst van de woningen verdwijnt onze privacy volledig. Voorstel is om de nieuw te bouwen huizen verder van de huizen aan het Kartuizerveld te bouwen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen de bestaande woningen van het Kartuizerveld en de nieuwbouw. Deze ruimte kan gebruikt worden voor een hofje waar kinderen kunnen spelen.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Om tegemoet te komen aan de inspraakreactie en een oplossing te bieden voor het verlies van privacy wordt er een achterpad aangelegd tussen het plangebied en het Kartuizerveld. De huidige bewoners van het Kartuizerveld mogen gebruik maken van het nieuwe achterpad. Juridisch zal dit geregeld worden met recht van overpad. Het huidige voetpad kunnen de bewoners voor andere doeleinden gebruiken, bijvoorbeeld betrekken bij hun eigen tuin. Voorts zal er een erfafscheiding geplaatst worden op grond van de nieuwe bewoners.

2. Speelvoorziening voor kinderen

In het coalitieakkoord 'Verder bouwen aan Binnenmaas 2.0' is aangegeven dat het belangrijk is dat er een kindvriendelijke omgeving is, om jonge gezinnen aan te trekken. In het ontwerpbestemmingsplan zien we niets terug van deze ambitie.



Gemeentelijke reactie

Er worden in dit gebied 9 eengezinswoningen met een ruimte tuin gerealiseerd. Het gebied wordt ingericht als een woonerf. Deze woningen zijn juist zeer geschikt voor jonge gezinnen.

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Overigens is er op zeer korte loopafstand van het plangebied een speelvoorziening aanwezig.

3. Beperking bewegingsruimte, opnemen vrije strook

Bij het ontwerp worden de schuren en erfafscheidingen direct tegen de erfgrans van de bestaande percelen gerealiseerd. Hierdoor verdwijnt de bewegingsruimte. De openheid zal totaal verdwijnen. Het verzoek is om de tuinen van de woningen aan het Pesanthof aan deze zijde kleiner te maken, waardoor er een strook van 5 meter vrije ruimte ontstaat evt. i.c.m. parkeergelegenheid.

Gemeentelijke reactie

De ontwikkelaar heeft een voorstel gedaan aan de bewoners van het Kartuizerveld voor het verdwijnen van de openheid. We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Om tegemoet te komen aan de inspraakreactie en een oplossing te bieden voor het verlies van privacy wordt er tussen het plangebied en het Kartuizerveld een achterpad aangelegd. De huidige bewoners van het Kartuizerveld mogen gebruik maken van het nieuwe achterpad. Juridisch zal dit geregeld worden met recht van overpad. Het huidige voetpad kunnen de bewoners voor andere doeleinden gebruiken, bijvoorbeeld betrekken bij hun eigen tuin. Voorts zal er een erfafscheiding geplaatst worden op grond van de nieuwe bewoners.

4. Geluidsoverlast

Door de komst van de woningen komen er meer gezinnen die voor meer geluid zorgen. Er zal meer geluidsoverlast ontstaan. Ook het achterpad bij het Kartuizerveld zal vaker worden gebruikt. Hierdoor verdwijnt onze rust.

Gemeentelijke reactie

We beseffen dat er mogelijk enig geluidsoverlast zal kunnen ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden. In de voorwaarden worden geluidswaarden opgenomen als gevolg van de bouwwerkzaamheden die niet overschreden mag worden.

Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten veroorzaken ook een bepaalde vorm van geluid. Wij verwachtten dat er geen significante geluidsoverlast ontstaan ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie.

Indiener 6

1. Beperking privacy

Door de komst van de woningen parallel aan onze woningen aan het Kartuizerveld verdwijnt de privacy volledig. Vrije uitzicht verdwijnt. Voorstel is om de nieuw te bouwen woningen verder van de bestaande woningen aan het Kartuizerveld te bouwen, waardoor er meer ruimte komt tussen de bestaande woningen



en de nieuwbouw. Deze ruimte kan worden gebruikt als groenstrook of verlengen van de achtertuin. Middels een groene afscheiding kan de privacy dan beter gewaarborgd worden.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Om tegemoet te komen aan de inspraakreactie en een oplossing te bieden voor het verlies van privacy wordt er tussen het plangebied en het Kartuizerveld een achterpad aangelegd. De huidige bewoners van het Kartuizerveld mogen gebruik maken van het nieuwe achterpad. Juridisch zal dit geregeld worden met recht van overpad. Het huidige voetpad kunnen de bewoners voor andere doeleinden gebruiken, bijvoorbeeld betrekken bij hun eigen tuin. Voorts zal er een erfafscheiding geplaatst worden op grond van de nieuwe bewoners.

2. Uitzicht

Met de komst van de woningen zal het uitzicht worden veranderd van uitzicht op groen, een stukje schuur naar uitzicht op woningen.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het karakter van het gebied en hiermee ook het uitzicht verandert. Op dit moment staat er al bebouwing op het perceel in de vorm van een schuur. In het gebied is al meer woonbebouwing aanwezig. Dit woningbouwplan past binnen de stedenbouwkundige opzet van deze wijk.

3. Geluid

Met de komst van de woningen zal het een stuk minder rustig zijn dan in de huidige situatie met een wei waar een paar schapen staan.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat er mogelijk enig geluidsoverlast zal kunnen ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden. In de voorwaarde worden geluidswaarden opgenomen als gevolg van de bouwwerkzaamheden die niet overschreden mag worden.

Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten veroorzaken ook een bepaalde vorm van geluid. Wij verwachten dat er geen significante geluidsoverlast ontstaan ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie.

Indiener 7

1. Beperking van privacy

Door de komst van de woningen parallel aan de woningen aan het Kartuizerveld verdwijnt de privacy volledig. Voorstel is om de nieuwe woningen verder van de woningen aan het Kartuizerveld te bouwen. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Deze ruimte kan gebruikt worden als groenstrook.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Om tegemoet te komen aan de inspraakreactie en een oplossing te bieden voor het verlies van privacy wordt er tussen het plangebied en het Kartuizerveld een achterpad aangelegd. De huidige bewoners van het Kartuizerveld mogen gebruik maken van het nieuwe



achterpad. Juridisch zal dit geregeld worden met recht van overpad. Het huidige voetpad kunnen de bewoners voor andere doeleinden gebruiken, bijvoorbeeld betrekken bij hun eigen tuin. Voorts zal er een erfafscheiding geplaatst worden op grond van de nieuwe bewoners.

2. Uitzicht

Met de komst van de woningen verdwijnt het mooie uitzicht volledig.

Gemeentelijke reactie

We begrijpen dat het karakter van het gebied en hiermee ook het uitzicht verandert. Op dit moment staat er al bebouwing op het perceel in de vorm van een schuur. In het gebied is al meer woonbebouwing aanwezig. Dit woningbouwplan past binnen de stedenbouwkundige opzet van deze wijk.

3. Geluid

Het spreekt voor zich dat het rustiger wonen is met een paar schapen in een wei als burens dan met een nieuwbouwwijk.

Gemeentelijke reactie

Dat onderkennen we. In de huidige situatie is er echter niet alleen sprake van een stukje wei waar een aantal schapen lopen. Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten veroorzaken ook een bepaalde vorm van geluid. Wij verwachtten dat er geen significante geluidsoverlast ontstaan ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie.

Indiener 8

1. Beperking privacy

Bij de koop van de woningen 25 jaar geleden is nooit sprake geweest van bouw van woningen op deze locatie. Door de komst van de woningen parallel aan het Kartuizerveld verdwijnt de privacy volledig. Voorstel is om de nieuw te bouwen woningen verder van de woningen aan het Kartuizerveld te bouwen, waardoor er meer ruimte komt tussen de bestaande woningen van het Kartuizerveld en de nieuwbouw. Deze ruimte kan gebruikt worden voor een hofje waar kinderen kunnen spelen en buurt activiteiten gehouden kunnen worden.

Dit in combinatie met parkeergelegenheid aan de achterkant van de woningen tegen de schuren. Of in combinatie met een randweg.

Gemeentelijke reactie

We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Om tegemoet te komen aan de inspraakreactie en een oplossing te bieden voor het verlies van privacy wordt er tussen het plangebied en het Kartuizerveld een achterpad aangelegd. De huidige bewoners van het Kartuizerveld mogen gebruik maken van het nieuwe achterpad. Juridisch zal dit geregeld worden met recht van overpad. Het huidige voetpad kunnen de bewoners voor andere doeleinden gebruiken, bijvoorbeeld betrekken bij hun eigen tuin. Voorts zal er een erfafscheiding geplaatst worden op grond van de nieuwe bewoners.

In het huidige plangebied wordt voldaan aan de geëiste parkeernorm + 10% extra. We zullen niet nog meer extra parkeerplaatsen eisen.



2. Speelvoorziening

In het coalitieakkoord 'Verder bouwen aan Binnenmaas 2.0' is aangegeven dat het belangrijk is dat er een kindvriendelijke omgeving is, om jonge gezinnen aan te trekken. In het ontwerpbestemmingsplan zien we niets terug van deze ambitie.

Met een kleine wijziging van het plan kan er een speelplek worden gecreëerd, waardoor er een leuke en veilige speelplek is. Deze plek kan tussen de rijwoningen van het Kartuizerveld en de nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Er worden in dit gebied 9 eengezinswoningen met een ruimte tuin gerealiseerd. Het gebied wordt ingericht als een woonerf. Deze woningen zijn juist zeer geschikt voor jonge gezinnen.

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Overigens is er op zeer korte loopafstand van het plangebied een speelvoorziening aanwezig.

3. Waardevermindering

Door het verliezen van de vrije achterkant en de rust die dit geeft ontstaat er waardevermindering van de woning.

Gemeentelijke reactie

Op grond van de wet bestaat de mogelijkheid om na de vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen bij de gemeente. Indien er sprake is van een planologische verslechtering is de gemeente in principe verplicht om de geleden schade te vergoeden tenzij de schade valt binnen het "normaal maatschappelijk risico" van de aanvrager (art. 6.2 Wro). De gemeente vraagt over planschadeverzoeken advies aan een onafhankelijke adviescommissie. In de wet is een aantal bepalingen opgenomen waaraan zowel de aanvrager als de gemeente moeten voldoen.

4. Iemand die langs zou komen om inzicht te krijgen in de situatie vanaf een bepaalde woning.

Er was een afspraak gemaakt dat de ontwikkelaar langs zou komen om de situatie ter plaatse te beoordelen. Dit is niet gebeurd.

Gemeentelijke reactie

Wij vinden het vervelend dat de ontwikkelaar op eigen initiatief de locatie heeft bezocht, zonder u te informeren. In de klankbordgroep is deze situatie alsnog besproken. De ontwikkelaar heeft de situatie ter plaatse bekeken. De situatie ter plaatse is nu goed in beeld en inzichtelijk voor de ontwikkelaar.

Indiener 9

1. Speelvoorziening voor kinderen

Er wordt geen rekening gehouden met een speelvoorziening voor (kleine) kinderen.



Gemeentelijke reactie

Binnen dit plangebied is geen speelvoorziening opgenomen. Er is afgesproken met de leden van de klankbordgroep dat er vanuit hun een buurtinitiatief wordt opgestart waarbij in samenspraak met de gemeente wordt onderzocht of er in omgeving van het plangebied ruimte is voor een (kleine) speelvoorziening. Dit maakt echter geen onderdeel uit van het plan. Overigens is er op zeer korte loopafstand van het plangebied een speelvoorziening aanwezig.

2. Woningbehoefte onderzoek

Er is naar mening van de insprekers in de planvorming niet voldoende rekening gehouden met de behoefte die er in Westmaas is. Er is geen behoefte aan grote vrije kavels. In Westmaas wonen veel senioren die behoefte hebben aan specifieke seniorenwoningen.

Met het opnemen van vier vrije kavels in het voorontwerpbestemmingsplan wordt geheel voorbij gegaan aan de geschiedenis en historie van het dorpshart waarbij het karakter en de uitstraling van de eenvoudige bebouwing verloren gaat. Er is ook geen werkelijke woningbehoefte onderzoek uitgevoerd.

Gemeentelijke reactie

In de Hoeksche Waard is een woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Deze nieuwbouw levert een bijdrage aan het voorzien in de vraag naar woningen in de (voormalige) gemeente Binnenmaas voor de doelgroepen doorstromers. Het plan maakt onderdeel uit van de regionale woningbouwafspraken en het regionaal woningbouwprogramma Hoeksche Waard, zoals door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is aanvaard.

Dit woningbouwplan inclusief de vrije kavels sluit hierbij aan. Dit heeft er voor gezorgd dat het huidige plan er nu ligt. In de Hoeksche Waard is inderdaad ook behoefte aan seniorenwoningen, maar niet specifiek voor dit plangebied.

3. Parkeren

In de huidige situatie is er al sprake van parkeerproblematiek. Er worden een aantal suggesties gedaan om meer parkeerplaatsen te realiseren.

Met de komst van een uitrit zal de parkeerproblematiek nog verder vergroten.

Gemeentelijke reactie

Alle parkeerplaatsen worden binnen het plan gerealiseerd. In het plangebied wordt voldaan aan de parkeernorm + 10% extra. Er zullen niet nog meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Indiener 10

1. Beperking privacy

Door de komst van de woningen parallel aan onze woningen aan het Kartuizerveld verdwijnt de privacy volledig. Vrije uitzicht verdwijnt. Voorstel is om de nieuw te bouwen woningen verder van de bestaande woningen aan het Kartuizerveld te bouwen, waardoor er meer ruimte komt tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Deze ruimte kan worden gebruikt als groenstrook of verlengen van de achtertuin. Middels een groene afscheiding kan de privacy dan beter gewaarborgd worden.

Gemeentelijke reactie



We onderkennen dat het gevoel van privacy zal veranderen. Om tegemoet te komen aan de inspraakreactie en een oplossing te bieden voor het verlies van privacy wordt er tussen het plangebied en het Kartuizerveld een achterpad aangelegd. De huidige bewoners van het Kartuizerveld mogen gebruik maken van het nieuwe achterpad. Juridisch zal dit geregeld worden met recht van overpad. Het huidige voetpad kunnen de bewoners voor andere doeleinden gebruiken, bijvoorbeeld betrekken bij hun eigen tuin. Voorts zal er een erfafscheiding geplaatst worden op grond van de nieuwe bewoners

2. Uitzicht

Met de komst van de woningen zal het uitzicht worden veranderd van uitzicht op groen, een stukje schuur naar uitzicht op woningen.

Gemeentelijke reactie

We beseffen dat het karakter van het gebied en hiermee ook het uitzicht verandert. Op dit moment staat er al bebouwing op het perceel in de vorm van een schuur. In het gebied is meer woonbebouwing aanwezig. Dit woningbouwplan past binnen de stedenbouwkundige opzet van deze wijk.

3. Geluid

Met de komst van de woningen zal het een stuk minder rustig zijn dan in de huidige situatie met een wei waar een paar schapen staan.

Gemeentelijke reactie

Dat onderkennen we. In de huidige situatie is er echter niet alleen sprake van een stukje wei waar een aantal schapen lopen. Planologisch zijn er nu zowel een agrarisch bedrijf, een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 als een autobedrijf met detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Deze bedrijfsactiviteiten veroorzaken ook een bepaalde vorm van geluid. Wij verwachtten dat er geen significante geluidsoverlast ontstaan ten opzichte van de huidige planologisch toegestane situatie.

Indiener 11

1. Belemmering uitrit

De geplande uitrit ter hoogte van De Roolaan – ter hoogte van gebouw De Munnik – zal het parkeren bij gebouw De Munnik ernstig kunnen belemmeren.

Gemeentelijke reactie

Voor het plangebied worden er twee ontsluitingen ingericht. Een ontsluiting op de Munnikenweg en een ontsluiting op de Roolaan. Bij het aanleggen van deze ontsluiting vervallen er geen parkeerplaatsen. De ontsluiting op de Roolaan is breed genoeg. Wij verwachten geen belemmeringen.

2. Parkeerproblemen

Er zijn op dit moment op meerdere plekken in Westmaas al parkeerproblemen. Er wordt aandacht gevraagd voor het realiseren van extra parkeerplaatsen in de Breestraat en op het terrein van firma Plomp.

Gemeentelijke reactie

In het plangebied wordt voldaan aan de gesteld parkeernorm + 10% extra. Er zullen niet nog meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd om eventuele bestaande parkeerproblemen op te lossen.



De volgende aanpassingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan:

1. Het perceel grond van circa 50m² naast kavel 2 is abusievelijk meegenomen in het plan. Dit is hersteld en is niet meer opgenomen in het bestemmingsplan.
2. De hoogte in het bestemmingsplan is nu meer in samenhang met het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas'. In het bestemmingsplan is nu een maximale goothoogte opgenomen in plaats van maximale nokhoogte. De maximale goothoogte is nu 6 meter voor de woningen in het plan.
3. Tussen de rijwoningen in het plangebied en het Kartuizerveld wordt een nieuw achterpad aangebracht. Het huidige achterpad wordt bij de woningen aan het Kartuizerveld betrokken.
4. Het bouwblok van nummer 7 tot en met 15 (de rijwoningen) is 2 meter naar links verschoven zodat er meer ruimte is ontstaan tussen het woningblok en de woning(en) aan de Prins Willem Alexanderlaan.
5. Door de verschuiving van het bouwblok 7 tot en met 15 is er meer ruimte in de voortuin ontstaan van bouwblok nummer 7.
6. Kavel 20 in het woningbouwplan is iets naar links en naar voren verschoven zodat deze meer in de gevellijn van de naastgelegen woningen ligt.