

Nota inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan "Woningbouw De Kuil 9,
Ossendrecht"

Collegebesluit: 1 maart 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding	pag. 3
2. Lijst van ingekomen reacties	pag. 4
3. Beantwoording ingekomen reacties	pag. 6

1. Inleiding

Van 8 september tot en met 19 oktober 2016 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Woningbouw De Kuil 9, Ossendrecht" ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is door 1 partij een inspraakreactie ingediend en is door één instantie gereageerd in het kader van het vooroverleg. Een overzicht van de ingediende reacties vindt u in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 wordt verslag gedaan van de beantwoording van alle reacties.

2. Lijst van ingekomen reacties

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouw De Kuil 9, Ossendrecht":

	Indiener	Adres	Woonplaats
1	■■■■■	Slingerstraat ■■■■	Ossendrecht

De volgende instanties hebben gereageerd in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

	Indiener	Adres	Woonplaats
2	Waterschap Brabantse Delta	Postbus 5520	Breda

3. Beantwoording reacties

1. ■■■■■, Slingerstraat ■■■■■ te Ossendrecht

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

1. *Indiener geeft aan dat realisatie van voorliggende perceelsplitsing zal leiden tot extra bebouwing in een waardevol groengebied van vrij grote percelen met groene tuinen met bebossing. Door de woningbouw komt onevenredige versterking in dit gebied.*
2. *Indiener geeft verder aan dat van de voorgestelde woningbouw een precedentwerking uitgaat, terwijl het betreffende gebied in de voortuinen al erg versterkt is. Indiener kan zich nauwelijks voorstellen dat de gemeente dergelijke ontwikkelingen wenselijk acht. Indiener meent dan ook dat het aanwezige groen(gebied) zoveel mogelijk moet worden behouden en niet mag verdwijnen, ook niet onder compensatievoorwaarden.*
3. *Daarnaast acht indiener de locatie van de nieuwe woning onlogisch. In de omgeving is de bebouwing in één rooilijn vlak aan de straat gelegen. Indiener pleit er dan ook voor om nieuwe bebouwing, als die dan toch mogelijk wordt gemaakt, meer zuidelijk in één rooilijn met de huidige bebouwing aan De Kuil te situeren.*
4. *Tevens geeft de indiener aan dat het voorliggende bestemmingsplan te veel interpretaties mogelijk maakt voor de toegestane bouwhoogte, met name waar het het bepalen van het meetpunt betreft. Door aanzienlijke hoogteverschillen in het terrein ter plaatse is dat zeer relevant. Indiener geeft aan hierbij de voorkeur aan dat gemeten zou moeten worden vanaf het bestaande maaiveld en gaat er vanuit dat dit ook vastgelegd wordt in het bestemmingsplan.*
5. *Indiener geeft ook aan dat de voorgenomen bebouwing zo dicht bij hun perceel gesitueerd is dat het een onevenredige aantasting van hun privacy betekent. Middels het plan kan een uitbouw of aanbouw worden gerealiseerd tot op de perceelgrens, wat indiener onaanvaardbaar acht. Indiener geeft aan dat nu al een afweging gemaakt zou moeten worden, waarbij strijdigheid met het burendrecht wordt voorkomen, zodat vervelende procedures in de toekomst voorkomen kunnen worden. Indiener wenst dan ook een situering van het bouwvlak in meer zuidelijke richting. Ook dringt ze aan op het opnemen van een zone waarin niet gebouwd mag worden, behoudens een erfafscheiding, van tenminste 3 meter uit de perceelgrens, waardoor ook niet vergunningsvrij gebouwd kan worden tot op de erfgrans.*
6. *Tenslotte geeft indiener aan dat indien het plan doorgang vindt in huidig voorliggende vorm zij te zijner tijd een verzoek zullen indienen tot vergoeding van planschade vanwege, onder meer, onvoorzienbaar verlies aan (vrij) uitzicht.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. Het plangebied is gelegen in de dorpskern Ossendrecht, waarin woningbouw voorkomt op percelen van diverse oppervlakten en met diverse hoeveelheden groene invulling. Het is aan de grondeigenaren hoe groen een perceel ingericht wordt. In voorliggend plan is ook een verplichting opgenomen een deel van de bestaande bijgebouwen bij de woning De Kuil 9 te slopen, zodat de hoeveelheid bebouwing beperkt blijft. Voorliggend plan wordt passend geacht in de omgeving waarin deze gelegen is.
2. De woning wordt toegestaan vanuit het traject perceelsplitsingen, waarbij in de gehele gemeente via een systeem van een wachtlijst in totaal 13 woningen gebouwd kunnen worden. Deze wachtlijst is inmiddels gesloten voor nieuwe deelnemers. Middels medewerking aan voorliggend verzoek heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit verzoek met kennisneming van de lokale omstandigheden. Nieuwe verzoeken voor woningbouw moeten bij binnenkomst afgewogen worden in de eigen context en omgeving. Voorliggende woningbouwmogelijkheid geeft dan ook geen precedentwerking voor eventuele toekomstige verzoeken.
3. Voorliggend plan voorziet in een bouwontwikkeling waarbij gekozen is deze achter de bestaande woning te situeren. Gezien de omgeving en de inrichting van het huidige perceel wordt deze ligging passend geacht.
4. In het bestemmingsplan is middels de meetvoorschriften en de begripsbepalingen in combinatie met de betreffende planregels opgenomen op welke wijze de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten moet worden en hoe hoog een gebouw dan mag worden. De ligging van het bouwplan op enige afstand van de bestaande weg en de plaatselijke hoogteverschillen maken dat niet anders.

5. In de planregels is opgenomen dat gebouwen uitsluitend toegestaan zijn binnen het bouwvlak. Daarnaast zou het in de huidige situatie ook al mogelijk zijn dat (vergunningsvrije) gebouwen tot op of relatief geringe afstand van de perceelgrens opgericht kunnen worden. Dit wijzigt niet met voorliggend plan. De bepalingen uit het burgerlijk wetboek moeten uiteraard nageleefd worden, zoals voor mogelijk zicht op uw perceel middels raamopeningen op/nabij de perceelgrens. Deze staan echter niet in de weg van de bouwbeperkingen in het voorliggende bestemmingsplan. Om tegemoet te komen aan de indiener is in ieder geval het bouwvlak aangepast zodat dit op minimaal 3 meter afstand van hun perceel blijft.
6. Het kan natuurlijk voorkomen dat er door realisering van het project schade optreedt in de vorm van vermindering van het woongenot/privacy/uitzicht of een waardedaling van het perceel. De wet biedt voor dergelijke gevallen de mogelijkheid om een verzoek om vergoeding van, ten gevolge van de wijziging van het bestemmingsplan, geleden schade in te dienen. Op basis van artikel 6.1 Wro kan een verzoek om schadevergoeding worden ingediend waarbij onevenredige schade voor vergoeding in aanmerking komt.

2. Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda

De reactie luidt kort samengevat als volgt:

- 1. Indiener geeft aan in de waterparagraaf alleen de toename van bebouwd oppervlak wordt beschreven. In het kader van het plan wordt echter ook bebouwing gesloopt, waarmee de toename van bebouwd oppervlak minder groot is. Met de splitsing van het perceel zal naar verwachting ook erfverharding worden aangelegd.*
- 2. Indiener geeft aan dat ter plaatse geen oppervlaktewater aanwezig is en de ontwikkeling daarmee ook geen effect heeft op het oppervlaktewatersysteem. Indiener verzoekt dit te vermelden in de waterparagraaf.*
- 3. Indiener geeft aan dat gesteld wordt dat regenwater gescheiden wordt aangeboden. Ter plaatse is echter een gemengd rioleringsstelsel aanwezig, waarmee dit niet gescheiden kan worden aangesloten. Door de lage grondwaterstand en goed doorlatende bodem adviseert indiener het regenwater ter plaatse te infiltreren in de bodem, wat tegemoet komt aan de algemene beginselen van duurzaam waterbeleid.*
- 4. Indiener geeft verder aan dat het plangebied gelegen is in het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Ossendrecht. In de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV) zijn regels gesteld ten behoeve van de bescherming van een duurzame drinkwaterwinning. Deze gaan onder andere over de wijze van infiltreren van regenwater en het toepassen van funderingswerken. Beide activiteiten zijn in het kader van de PMV meldingsplichtig. Indiener adviseert in het beleidskader en/of waterparagraaf op te nemen dat er beperkingen gelden vanuit de PMV, waarmee in de verdere uitwerking rekening gehouden moet worden.*
- 5. Indiener geeft ook aan dat bij het toepassen van een ondergrondse constructie zoals een kelder deze waterdicht moet worden uitgevoerd, zodat geen grondwateroverlast kan optreden. Houdt hierbij ook rekening met mogelijke grondwaterstandsveranderingen door klimaatsverandering en veranderingen in grondwateronttrekkingen van de nabijgelegen drinkwaterwinning.*
- 6. Ook geeft indiener aan dat in de waterparagraaf een verwijzing naar verouderd beleid van Waterschap Brabantse Delta is opgenomen en geeft een tekstvoorstel voor vervanging van deze tekst.*
- 7. Indiener geeft aan geen opmerkingen over de planregels en de verbeelding te hebben.*
- 8. Daarnaast geeft indiener aan dat ondergrondse constructies toegestaan worden tot een diepte van 3,5 meter onder het bouwpeil. In de Provinciale Milieuverordening worden echter voor grondwerken vanaf 3 meter onder maaiveld regels gesteld. Geadviseerd wordt in overleg met de provincie te bepalen in hoeverre één en ander met elkaar in tegenspraak is.*
- 9. Tenslotte geeft indiener aan dat aangezien er geen direct belang is vanuit de kerntaken van het waterschap een positief wateradvies wordt gegeven. Indiener dringt wel aan op nadere afstemming met de provincie op het gebied van verwerking van regenwater in de bodem en voor de wijze van fundering.*

Het standpunt van het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht is als volgt:

1. De plantoelichting zal aangevuld worden op dit aspect.
2. De plantoelichting zal aangevuld worden op dit aspect.
3. De plantoelichting zal aangevuld en gewijzigd worden op dit aspect.
4. De plantoelichting zal aangevuld worden op dit aspect.
5. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
6. De plantoelichting zal gewijzigd worden op dit aspect middels het gedane tekstvoorstel.
7. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
8. Om mogelijke misverstanden te voorkomen worden de planregels aangepast zodat ondergrondse constructies tot maximaal 3 meter onder maaiveld toegestaan worden.
9. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het advies over afstemming zal nagevolgd worden.