

Notitie beantwoording inspraak

ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan
'Pereweg Sint Kruis'

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Ingediende zienswijzen.....	4

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Pereweg Sint Kruis' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het planologisch verplaatsen van een woning op het perceel Pereweg 4 / 6 Sint Kruis naar het perceel hoek Pereweg / Heirweg Sint Kruis. Realisatie van een woning op de nieuwe beoogde locatie betekent sloop van de woning op de locatie Pereweg 4 / 6.

De regeling vindt plaats via de zogeheten Ruimte voor Ruimte regeling. Feitelijk is sprake van de verplaatsing van 1 woontitel in agrarisch gebied. Ter plaatse vindt door de sloop van de woning op het perceel Pereweg 4/6 Sint Kruis een kwaliteitsslag plaats. De nieuwe woning op de hoek Pereweg / Heirweg wordt logisch ingepast in een reeds bestaand woonlint langs de Heirweg en zal hier veel beter tot uiting komen. Door zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt het perceel ruimtelijk goed ingepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 15 juni 2017 gedurende zes weken (tot en met 26 juli 2017) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het voorontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de gemeentelijke website www.gemeentesluis.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl (identificatienummer: NL.IMRO.1714.bpperewegsintkruis-VO01).

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreactie ingediend. Deze inspraakreacties zijn tijdig ingekomen. De inspraakreacties zijn in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de inspraakreacties gevolgen hebben voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

2. Overzicht ingediende inspraak

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn drie inspraakreacties ingediend. Naast naam en postadres is tevens de datum van binnenkomst van de inspraakreactie opgenomen.

Reclama- mant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum ontvangst
1	Geling Advies namens de heer A.M Buijze en mevrouw J.A. Buijze-Aernoutse (Pereweg 8 Sint Kruis)	Postbus 12	5845 ZG	Sint Anthonis	13 juli 2017
2	De heer H. Vergauwe en mevrouw D. Heijens	Heirweg 16	4528 EH	Sint Kruis	18 juli 2017
3	De heer J. Willemsen en mevrouw S. Kingsland	Heirweg 14	4528 EH	Sint Kruis	20 juli 2017

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 15 juni 2017 gedurende zes weken (tot en met 26 juli 2017) ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn daarmee tijdig ingediend. Op grond van dit criterium zijn de inspraakreacties dan ook ontvankelijk.

Reclamant 1

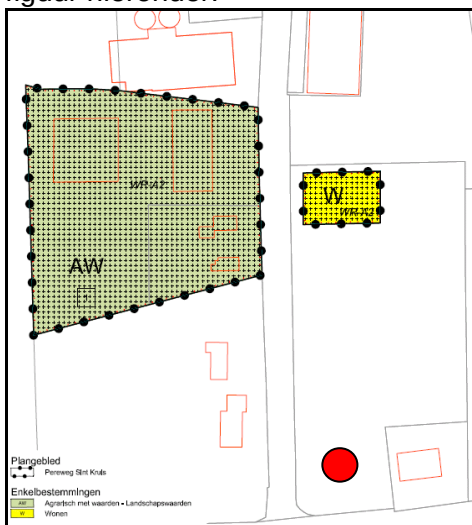
Inspraakreactie samengevat

Hieronder zijn stapsgewijs de relevante punten uit de inspraakreactie verwoord:

- a. Reclamanten vinden de geplande locatie van de burgerwoning een aantasting van hun woon- en leefgenot. Dit omdat de locatie recht tegenover de woning van reclamanten is gelegen, en ook het uitzicht over het open natuurgebied wordt reclaimed door dit initiatief grotendeels ontnomen. Het bestemmingsplan maakt ook veel activiteiten mogelijk welke tot overlast en hinder zullen zorgen. Dit zorgt niet alleen voor hinder naar de direct omwonenden, maar ook naar de natuur.
- b. Men verzoekt initiatiefnemer om tot een heroverweging te komen, waarbij of van het plan op de aangewezen locatie wordt afgezien, of de woning op een andere locatie kan worden gerealiseerd. Er dient dan te worden gekeken naar een locatie die ruimtelijk wel passend is en niet tot hinder of overlast zal zorgen. Men verzoekt om dit goed te bezien.
- c. Het plan is onduidelijk voor wat betreft kwaliteitswinst. De beplanting op de 'oude' locatie is marginaal. De beplanting ontnemt ook het uitzicht op het open landschap. Ook wordt het geluid door de beplanting niet gereduceerd, en zorgt de beplanting voor planschade.
- d. Het is onduidelijk of alle milieuaspecten zoals akoestiek, bodem, water en lucht voldoende in kaart zijn gebracht.
- e. Volgens het provinciale beleid is de oprichting van een nieuwe woning op deze locatie in het landelijk gebied niet mogelijk.
- f. Er zijn verder ook geen gronden aanwezig welke de bouw van een burgerwoning rechtvaardigen.
- g. Mogelijk kan op de huidige locatie een -nieuwe- plattelandswoning worden opgericht, dus binnen het huidige bouwvlak van het agrarische bedrijf. Deze woning kan dan verkocht worden en is geen belemmering voor de eigen agrarische bedrijfsvoering.

Overwegingen

Algemeen: Het meest zwaarwegende punt uit de ingediende inspraak is gelegen in het feit dat ter plaatse een woning wordt opgericht. Dit geldt ook voor de overige ingediende inspraakreacties. Vandaar dat de gemeente in gesprek is gegaan in de periode na de terinzagelegging van het voorontwerp met aanvrager en adviseur en is gekozen voor een locatie ongeveer 100 meter noordelijker. Deze locatie bevindt zich nu recht tegenover het bedrijf Pereweg 4/6 Sint Kruis, het bedrijf van aanvrager van het bestemmingsplan. Zie figuur hieronder.



Figuur 1: Concept-verbodende ontwerp bestemmingsplan Pereweg Sint Kruis
Rode cirkel is de 'oude' locatie uit het voorontwerpbestemmingsplan (Bron: Verhage-Lemahieu, 2018).

- a. Door de bovengenoemde verplaatsing verder van uw perceel, en niet recht tegenover uw woning treedt een verbetering op voor uw woon- en leefgenot. Ook het uitzicht op het natuurgebied is weer als vanouds 'open'.
- b. Uw punt is goed bekeken en zorgvuldig afgewogen. Met verwijzing naar de hierboven genoemde nieuwe locatie.
- c. Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteitswinst geldt samengevat het volgende. Door sanering van een verouderde woning (detonerend), kan de beoogde woning gerealiseerd worden. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied. Realisatie van de nieuwe woning vindt niet plaats in stedelijk gebouwd gebied. De ontwikkeling betreft hier een kwaliteitsslag en herstructurering in het buitengebied zelf. De huidige woning is namelijk ook in het buitengebied gelegen. Beide plangebieden (zowel Pereweg 4/6 als de nieuwe locatie ertegenover) worden landschappelijk ingepast.
- d. Met verwijzing naar de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle milieu-onderdelen onderzocht.
- e. Volgens het provinciale beleid is de oprichting van een nieuwe woning op deze locatie in het landelijk gebied wel mogelijk op basis van de zogeheten Ruimte-voor-ruimte regeling.
- f. In de lijn van voorgaande ligt er een juridisch planologische en beleidsmatige grondslag voor de ontwikkeling.
- g. Wij hebben eerder al gekeken of er mogelijkheden zijn op het perceel zelf. Feitelijk is er nog ruimte tussen de bestaande landbouwschuren in, echter praktisch is dit niet uitvoerbaar. De woning zou in dat geval het gebruik van de landbouwschuren belemmeren dan wel feitelijk onmogelijk maken. Het enige onbebouwde terrein heeft namelijk als doel om de landbouwschuren in en uit te rijden, een woning op deze locatie maakt dit onmogelijk. Daarnaast biedt de Ruimte-voor-ruimte regeling ook de mogelijkheid om op een andere locatie een woning op te richten.

Conclusie

De ingediende inspraakreactie zorgt wel voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Verbeelding, regels en toelichting worden aangepast.

Reclamant 2

Inspraakreactie samengevat

Hieronder zijn stapsgewijs de relevante punten uit de inspraakreactie verwoord:

- a. Door de bouw van een woning op de hoek Pereweg ontstaat een zeer onoverzichtelijk kruispunt wat zorgt voor een zeer onveilige verkeerssituatie. Ook de beplanting zal het zicht voor het verkeer ontnemen.
- b. Er wordt gebouwd op een afstand van 100 meter tot de natuur hetgeen volgens provinciaal beleid niet kan. Ook het oprichten van een woning op deze plek is ongeschikt omdat diverse dieren regelmatig over dit perceel hun doortrek maken. Volgens het Omgevingsplan Zeeland is het niet mogelijk dat nieuwe burgerwoningen in het landelijke buitengebied worden toegelaten.
- c. Er is geen doorkijk meer vanaf de Sint Pietersdijk in de polder naar de Heirweg / Binnenweg. Er zijn meerdere van dit soort doorkijkjes aanwezig. Het open karakter met agrarische kavels zal verdwijnen.
- d. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat aanvrager en zijn moeder beiden over een eigen woning willen beschikken. Echter de tweede woning is reeds jaren onbewoond waardoor beiden reeds ruim 30 jaar niet over een eigen woning

beschikken. De nieuw te bouwen woning wordt vele malen groter dan de bebouwing die gesloopt gaat worden; dat is in strijd met de Ruimte voor Ruimte regeling.

- e. Het plan zal zorgen voor planschade. Er treedt aantasting van het leef- en woongenot op voor reclamant, vanwege vermindering privacy, lichtinval, uitzicht en waardedaling van de woning.

Overwegingen

- a. Door de bovengenoemde verplaatsing van het initiatief, is dit punt niet meer aan de orde.
- b. De doorsteek voor dieren naar en van het natuurgebied is weer als vanouds 'open'. Aan de door u gewezen afstand van 100 meter wordt met het nieuwe plan nu ook voldaan. Volgens het provinciale beleid is de oprichting van een nieuwe woning op deze locatie in het landelijk gebied wel mogelijk op basis van de zogeheten Ruimte-voor-ruimte regeling.
- c. Door de bovengenoemde verplaatsing van het initiatief, is dit punt niet meer aan de orde. De doorkijk is ter plaatse weer terug.
- d. Wij gaan uit van de gegevens die initiatiefnemer ons aanlevert. Echter zijn dit privaatrechtelijke zaken, waarin het bestemmingsplan (bestuursrecht) niet zwaardere sancties kan opleggen. Het staat een ieder vrij -hetgeen ook voor u geldt- een woning aan een derde te verkopen. Volgens het provinciale beleid is de oprichting van een nieuwe woning op deze (een andere) locatie in het landelijk gebied wel mogelijk op basis van de zogeheten Ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regeling regelt niets over inhoudsmaten of andere maatvoering, echter gaat alleen over de aantallen bouwtitels. Er wordt aangesloten op de standaard bouwregels welke gelden in het buitengebied.
- e. Indien u voor planschade in aanmerking wilt komen dient eerst een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit kan echter na vaststelling van het bestemmingsplan. Via een planschaderisicoanalyse zal worden bekeken of er planschade voor u uit de ontwikkeling voortvloeit.

Conclusie

De ingediende inspraakreactie zorgt wel voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Verbeelding, regels en toelichting worden aangepast.

Reclamant 3

Inspraakreactie samengevat

Hieronder zijn stapsgewijs de relevante punten uit de inspraakreactie verwoord:

- a. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat aanvrager en zijn moeder beiden over een eigen woning willen beschikken. Uit de sociale contacten uit de direct buurt is algemeen bekend dat aanvrager en zijn moeder al jaren de woning Pereweg 4 delen. De woning Pereweg 6 wordt al ruim 30 jaar niet meer gebruikt. Dit geeft een vertekend beeld van het werkelijk gebruik van de woningen.
- b. Door de bouw van een woning op de hoek Pereweg ontstaat een zeer onoverzichtelijk kruispunt wat zorgt voor een zeer onveilige verkeerssituatie. Dit is vooral voor de vele wandelaars, fietsers en ruiters. Ook de beplanting -zogenaamde nieuwe natuur- zal het zicht voor het verkeer ontnemen.
- c. Er wordt gebouwd op een afstand van 100 meter tot de natuur hetgeen volgens provinciaal beleid niet kan. Ook het oprichten van een woning op deze plek is ongeschikt omdat diverse dieren regelmatig over dit perceel hun doortrek maken. Volgens het Omgevingsplan Zeeland is het niet mogelijk dat nieuwe burgerwoningen in het landelijke buitengebied worden toegelaten.
- d. Er is geen doorkijk meer vanaf de Sint Pietersdijk in de polder naar de Heirweg / Binnenweg. Er zijn meerdere van dit soort doorkijkjes aanwezig. Het open karakter met agrarische kavels zal verdwijnen.

- e. De nieuw te bouwen woning wordt vele malen groter dan de bebouwing die gesloopt gaat worden; dat is in strijd met de Ruimte voor Ruimte regeling.
- f. Het plan zal zorgen voor planschade. Er treedt aantasting van het leef- en woongenot op voor reclamant, vanwege vermindering privacy, uitzicht en volgebouwd worden van de Heirweg.

Overwegingen

- a. Wij gaan uit van de gegevens die initiatiefnemer ons aanlevert. Echter zijn dit privaatrechtelijke zaken, waarin het bestemmingsplan (bestuursrecht) niet zwaardere sancties kan opleggen. Het staat een ieder vrij -hetgeen ook voor u geldt- een woning aan een derde te verkopen.
- b. Door de bovengenoemde verplaatsing van het initiatief, is dit punt niet meer aan de orde.
- c. De doorsteek voor dieren naar en van het natuurgebied is weer als vanouds 'open'. Aan de door u gewezen afstand van 100 meter wordt met het nieuwe plan nu ook voldaan. Volgens het provinciale beleid is de oprichting van een nieuwe woning op deze locatie in het landelijk gebied wel mogelijk op basis van de zogeheten Ruimte-voor-ruimte regeling.
- d. Door de bovengenoemde verplaatsing van het initiatief, is dit punt niet meer aan de orde. De doorkijk is ter plaatse weer terug.
- e. Deze Ruimte-voor-ruimte regeling regelt niets over inhoudsmaten of andere maatvoering, echter gaat alleen over de aantallen bouwtitels. Er wordt aangesloten op de standaard bouwregels welke gelden in het buitengebied.
- f. Indien u voor planschade in aanmerking wilt komen dient eerst een verzoek tot planschade worden ingediend. Dit kan echter na vaststelling van het bestemmingsplan. Via een planschaderisicoanalyse zal worden bekeken of er planschade voor u uit de ontwikkeling voortvloeit.

Conclusie

De ingediende inspraakreactie zorgt wel voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Verbeelding, regels en toelichting worden aangepast.