

Betreft: inspraakreactie inzake het voorontwerp bestemmingsplan 't Marktje, Woensdrecht'

Woensdrecht, 23 augustus 2022

Geacht college,

Met ingang van donderdag 30 juni 2022 is het voorontwerp bestemmingsplan 't Marktje, Woensdrecht' voor een periode van acht weken ter inzage gelegd. Tot en met woensdag 24 augustus 2022 kunnen bij uw college inspraakreacties worden ingediend. Van deze gelegenheid maken wij graag, en tijdig, gebruik.

Wij hebben begrip voor het maatschappelijk belang van woningbouw, zeker als dit gepaard gaat met sanering van in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing, zoals waarin onderhavig plan voorziet. Daarbij mag echter niet voorbij gegaan worden aan de belangen van omwonenden. Naar onze mening is hiermee bij de planontwikkeling onvoldoende rekening gehouden. Wij menen dat de beoogde ontwikkeling van 14 nieuwe woningen geen recht doet aan de belangen van omwonenden. Het aantal van 14 lijkt te fors voor het gebied in relatie tot de te slopen bebouwing en een deugdelijke motivering van de nieuwbouw in relatie tot de sloop, behalve dan dat het, naar wij aannemen, stedenbouwkundig past, ontbreekt. Ook is het plan op onderdelen, waaronder op het gebied van rechtszekerheid, zeker voor verbetering vatbaar. Hieronder lichten wij dit toe.

De plantoelichting

Met betrekking tot de toelichting hebben wij de volgende vragen/opmerkingen:

1. Voor wat betreft het rijksbeleid wordt gesproken over de SVIR, ook de toetsing vindt hieraan plaats. Voor zover ons bekend is deze echter vervangen door de NOVI, zodat een actualisatie van de toelichting op dit punt nodig wordt geacht.
2. Voor wat betreft de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking merken wij op dat geen (onafhankelijk) onderzoek naar de behoefte aan 14 woningen in het, naar wij aannemen, hogere segment heeft plaatsgevonden, althans de resultaten van een dergelijk onderzoek maken geen onderdeel uit van de bijlagen behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan. De verantwoording vindt dan ook geheel plaats binnen paragraaf 3.1.3. van de toelichting. Aannemelijk is dat 14 woningen passen in het aantal mogelijk toe te voegen woningen binnen de gemeente. Wat echter ontbreekt is een onderbouwd standpunt ten aanzien van het type woningen (is een dure vrijstaande woning nu echt waar behoefte aan is (en dat is iets anders dan de vraag of deze zal verkopen in onze beleving)?) én met name de locatie in het buitengebied. Zoals in de toelichting is opgemerkt moet het realiseren van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied nadrukkelijk gemotiveerd worden. Dit klemmt temeer nu ook het provinciaal beleid benoemd wordt, maar niet wordt gemotiveerd dat aan de eisen als genoemd onder a tot en met d wordt voldaan. Immers de toelichting motiveert alleen al op geen enkele wijze dat binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is. Wellicht ten overvloede merken wij op dat ook de stuurgroep Wonen West-Brabant West het uitgangspunt heeft bevestigd dat er geen nieuwe uitleglocatie worden ontwikkeld, maar dat moet worden ingezet op bestaand stedelijk gebied. Dat ook de andere eisen verder onbesproken blijven, moge duidelijk zijn. Wij zijn van mening dat het aantal van 14 woningen te groot is en niet voldoende is onderbouwd dat een dergelijk aantal beleidsmatig passend is.

3. Ook bij de bespreking van het provinciaal beleid wordt veel gesteld, maar weinig onderbouwd. Dat er sprake is van een vraag naar nieuwe woningen, geloven we wel, maar dat dit type woningen moet zijn op deze locatie is geenszins nader onderbouwd. De stelling dat er sprake is van een 'specifieke vraag vanuit het gebied' wordt niet door een onderzoek, of zelfs maar door argumenten, ondersteund. Dit geldt tevens voor de stelling dat het bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt voor de beoogde woningen. Wat wij missen is een onderbouwing van wat hier aan de hand lijkt te zijn, namelijk een (te) ruime uitleg van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. Hoewel de provincie maatwerk hiervoor mogelijk maakt met behulp van een beleidsregel, lijkt hieraan niet voldaan te worden. 14 woningen x 250m² te slopen oppervlak aan bedrijfsgebouwen maakt dat tenminste 3.500m² te slopen bebouwing aanwezig moet zijn. Wellicht is dit het geval, maar dan is de grondslag voor de beleidsmatige toetsingen onjuist gekozen of het aantal m² is niet in overeenstemming met het aantal woningen. De vraag is dan ook of het aantal van 14 woningen op deze locatie passend is. Dit staat nog los van de vraag of aan de overige voorwaarden van ruimte-voor-ruimte wordt voldaan.
4. Bij paragraaf 3.4.1 gaat iets fout, de paragraaf geeft een indicatie van de visie van de gemeente, maar de toets noemt de Omgevingsvisie Giessenlanden. Ook is het volstrekt onduidelijk wat de visie van de gemeente Woensdrecht is, dus wat ze meent te moeten doen om de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente te versterken. Er staat dat dat inzicht wordt geboden, maar dan moeten we daar kennelijk wel zelf naar op zoek gaan in die Structuurvisie. Dat lijkt ons niet correct, het voorontwerp bestemmingsplan moet inzicht geven in wat de gemeente wenst te bereiken en de manier waarop dit plan daaraan bijdraagt.
5. Wij vragen ons af of de genoemde Visie Buitengebied 2015 nog actueel is, nu er een bestemmingsplan uit 2019 geldt.
6. Voor de toets aan de Woonvisie geldt wat ook al eerder opgemerkt is bij de punten 2 en 4. Uit de toelichting blijkt niet wat de gemeente voorstaat, bijv. meer concreet, wat is dan die kwalitatieve behoefte naar woningen en de kwaliteit van de woningmarkt? Dat groot en duur kwaliteit biedt, willen we best geloven, maar waaruit blijkt dat groot en duur past binnen de gemeentelijke *kwalitatieve behoefte*? Dat is namelijk iets anders dan de kwaliteit van de woningen.....
7. Natuurlijk worden de woningen gasloos gebouwd, dat is inmiddels wettelijk bepaald, maar waar bestaat de aandacht voor energie en klimaat dan uit? Worden ze prefab gerealiseerd met het oog op stikstofdepositie bijvoorbeeld? Wordt er nuttig gebruik gemaakt van hemelwater? Iets anders?
8. Er geldt een gebiedsaanduiding geluidzone-industrie. De wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere waarde in acht neemt bij veranderingen in de zone rondom een industrieterrein zoals bij een nieuw bestemmingsplan. De toelichting is, evenals de bijlage 12, naar onze mening volstrekt onvoldoende om te kunnen concluderen dat industrielawaai geen belemmerende factor voor de beoogde ontwikkeling.
9. Ten aanzien van de stikstofdepositie is de verwachting is dat de realisatiefase van elke nieuwe ontwikkeling in de zeer nabije toekomst wederom zal moeten worden berekend. Wij gaan ervan uit dat het ontwerp bestemmingsplan in dat geval wordt aangevuld. Ook gaan wij ervan uit dat geen ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd als het nog in uitvoering zijnde onderzoeken naar flora en fauna niet is uitgevoerd.
10. Wij merken op dat de als Bijlage 13 bijgevoegde Aanmeldnotitie M.E.R. nog niet heeft geleid tot een inhoudelijk besluit, althans, niets in de bekendmaking wijst hierop. Wij verwachten dat uw college hierover uiterlijk ten tijde van de start van de zienswijzenprocedure hierover een standpunt inneemt.
11. In hoofdstuk 7 is aangegeven dat geen inspraak plaatsvindt, maar dat is naar onze mening nu juist de voorliggende procedure waarop wij reageren.
12. Tenslotte zijn er onderdelen uit de regels, zoals bijvoorbeeld het aardkundig waardevol gebied, de luchtvaartverkeerszones, het Natuurnetwerk Brabant (voorheen ehs) en het cultuurhistorische waardevol gebied, waarover in de toelichting in het geheel niet wordt gerept. Niet gemotiveerd is om welke waarden het precies gaat en hoe dit plan daarop invloed heeft. Het bestemmingsplan is op deze onderdelen dan

ook in strijd met de Algemene wet bestuursrecht, niet alle belangen zijn afgewogen, zodat er sprake is van tenminste een motiveringsgebrek.

Planregels

Met betrekking tot de planregels hebben wij de volgende wensen en opmerkingen:

13. Bij de bestemming Groen-Houtwal en Groen-Landschap ontbreekt een koppeling met het Beeldregieplan. Zo is er onvoldoende rechtszekerheid voor derden, zoals wij als omwonenden, om te waarborgen dat de beschreven inpassing daadwerkelijk gerealiseerd en in stand gehouden wordt.
14. Ook zouden wij bij de bestemming Groen-Landschap tevens graag een stelsel zien voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zien om aanpassingen aan het landschap (na aanleg, zie 13) te bewerkstelligen overeenkomstig artikel 6.6. Zo kan zowel de gemeente als de omgeving inzicht verkrijgen in de kwaliteit van de omgeving, ook in de toekomst.
15. De ontsluiting van de nieuwe woningen is blijkens de verbeelding voorzien op 't Marktje, wij zouden dat gelet op de drukte en verkeersveiligheid graag aan de noordzijde van het plangebied zien.
16. Bij de bestemming Water is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming Natuur. Dat lijkt niet opportuun, een dergelijke bestemming is in het plan niet opgenomen. Het college kan niet in de toekomst met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een nieuwe planregel vaststellen zonder tussenkomst van de gemeenteraad. Hierbij even in het midden latend dat na in werkingtreding van de nieuwe Omgevingswet de wijzigingsbevoegdheid geen te hanteren instrument meer is.
17. Waarom zijn de eisen uit het Beeldregieplan waar mogelijk niet vertaald op de verbeelding? Voor de rechtszekerheid van de omgeving en een beter beeld van wat er gerealiseerd wordt, is het opnemen van bouwvlakken op de verbeelding immers duidelijker en beter afdwingbaar. Niet kan worden overzien wat de gevolgen zijn van het afwijken van het beeldregieplan, maar wij denken dat dat niet in ons voordeel uitpakt. Dit klemmt temeer nu binnen de groenbestemming eenvoudige zaken als de paden (die ook beschreven zijn het beeldregieplan) wel op de verbeelding zijn opgenomen. Een duidelijker verbeelding, met meer rechtszekerheid, kan een deel van onze zorgen verminderen.

(Plan)schade

Wij behouden ons het recht voor om een verzoek om tegemoetkoming in de door ons geleden (plan)schade te doen.

Van de gemeente vernemen wij graag de wijze waarop is geborgd dat fysieke schade die mogelijk als gevolg van de bouwwerkzaamheden en het daarbij behorende (zware) transport aan onze eigendommen ontstaat, op adequate wijze wordt vergoed. Hierbij vragen wij tevens te waarborgen dat voor de bouw een 0-meting wordt uitgevoerd, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van de gebouwen.

WOB-verzoek

Met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur verzoeken wij u ons een afschrift te toe te zenden:

- van de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende besluiten van uw college en, eventueel, de gemeenteraad. Als een dergelijke overeenkomst nog niet is ondertekend, verzoeken wij u om de meest recente concept- of ontwerpversie. Wij stemmen er op voorhand mee in dat gevoelige (bedrijfs)informatie met betrekking de in de overeenkomst opgenomen bedragen uit de verstrekte informatie worden verwijderd;
- de planschaderisicoanalyse indien aanwezig;
- wij verzoeken u de stukken per e-mail toe te zenden aan de [5.1.2.e](#) via [5.1.2.e](#) @hotmail.com.

Verloop van de procedure

Wij verzoeken u allereerst om een ontvangstbevestiging van zowel deze inspraakreactie, als van ons hierin opgenomen WOB verzoek. Daarnaast vragen wij u om ons te informeren over het verdere verloop van de procedure en over de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, zodat wij ons tijdig kunnen beraden over de vraag of het noodzakelijk is om een zienswijze in te dienen.

Wij vertrouwen erop dat de argumenten in onze inspraakreactie leidt tot een aanpassing van het plan waarbij recht gedaan wordt aan onze belangen.

