

Reactie op de punten die 23 maart 2022 door de aanwezigen zijn ingebracht:

1. Zorg over losse asbestplaten en wat dit betekent voor de eigen tuingrond en veiligheid van kinderen.

Op 24 maart jl., de dag na de informatieavond, werd door Hans Vinke telefonisch informatie ingewonnen bij de voormalig grondeigenaar alsmede bij mevr. M. Bastiaanse van de gemeente Woensdrecht. Met een medewerker van de afdeling handhaving werd afgesproken om de locatie te bezoeken en te beoordelen. Deze inspectie vond plaats op 30 maart 2022 waarbij de opstallen en de omliggende grond nauwkeurig werden onderzocht. De aangrenzende achtertuinen werden op afstand geïnspecteerd.

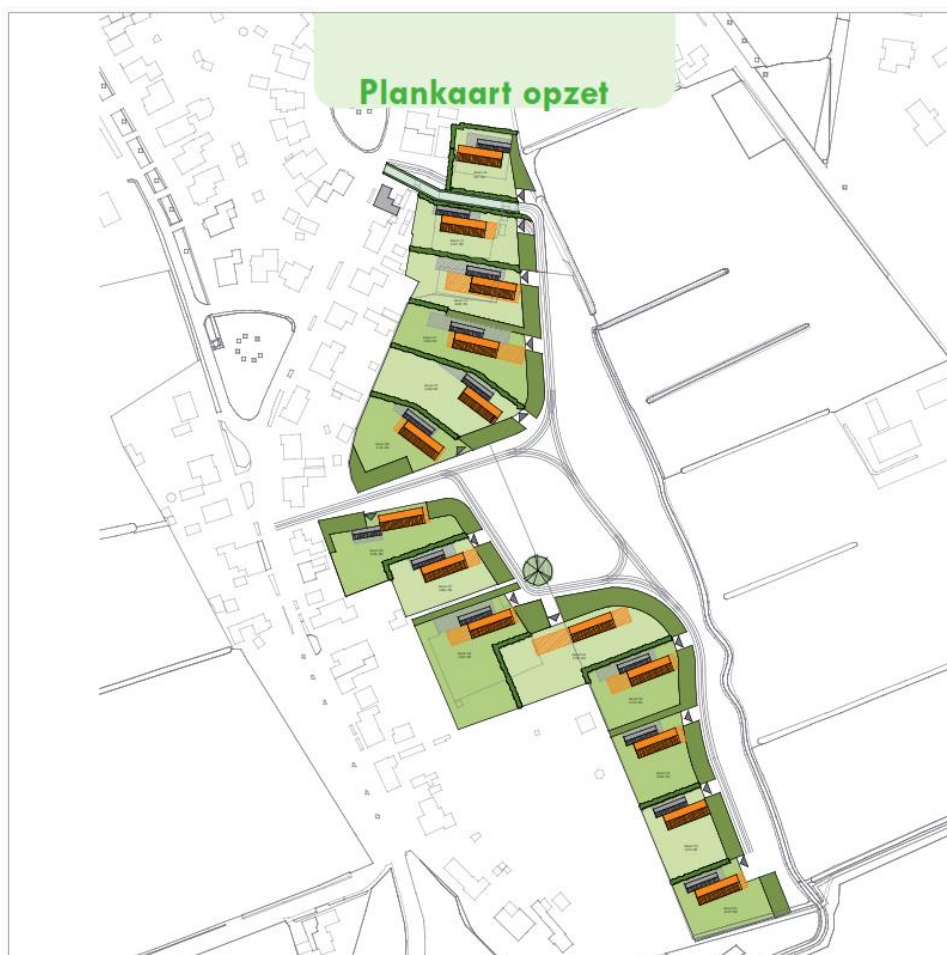
Tijdens de inspectie werden een beperkt aantal afgebroken stukjes golfplaat aangetroffen (hoofdzakelijk aan de zuid- en oostzijde van de loodsen) welke direct zijn verwijderd en conform de regelgeving zijn afgevoerd; er liggen nog twee stukken golfplaat op het westelijk deel van het dak. De “over-all” waarnemingen waren van dien aard dat de locatie door de medewerker van de afdeling handhaving als veilig werd beoordeeld.

Gezien de in het hoge gras waargenomen loop- en autosporen, blijkt dat er veelvuldig gebruik gemaakt wordt van de privé gronden van AVV hetgeen niet wenselijk is.

2. Kan richting/situering woningen achter ‘t Marktje nog ietwat aangepast worden zodat de nieuwe woningen meer in het verlengde liggen van de bestaande woningen (dwars op ‘t Marktje), e.e.a. ten gunste van het uitzicht vanuit de bestaande woningen?

Onderzocht zal worden of dit mogelijk is. Het gaat hier met name om de nieuwe woningen links en rechts van de entree van het plangebied (tussen ‘t Marktje 27 en 31). Dit zijn de kavels 8, 9 en 10. Als dit mogelijk is, zullen de randvoorwaarden voor deze percelen daarop worden aangepast.

3. Hoe is de situering van nieuwe woningen t.o.v. de bestaande in het kader van de bezonning?



Vooraf ter toelichting: de op de situatietekening getekende grijze en oranje vlakken vormen een schematische weergave van de bebouwing. De getekende vlakken hebben een oppervlakte van 140 m² voor de woning. Dat is ongeveer de maximaal mogelijke oppervlaktemaat voor het hoofdgebouw. De gearceerde oranje en grijze vlakken geven aan waar de gebouwen ongeveer mogen staan. Buiten deze vlakken is geen bebouwing toegestaan.

De afstanden van de nieuwe woningen tot de bestaande tuinen is minimaal 8 meter en in de meeste gevallen (veel) meer. Op een enkele plek zijn de tuinen van de bestaande woningen wat ondieper, waardoor de nieuwe woningen dicht op de bestaande bebouwing komen. Dit geldt met name voor de tuinen van 't Marktje 5, 7, 2, 25, 27, 31 en 33. Hier zal nog door ons worden onderzocht of de afstanden wat preciezer kunnen worden vastgelegd. Overigens zal er nauwelijks sprake zijn van extra schaduwwerking ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe woningen liggen namelijk aan oostelijke zijde van de bestaande tuinen. Ook is de maximale nokhoogte van 8 meter ten opzichte van de afstanden tot de bestaande bebouwing en de intensiteit van de nieuwe bebouwing dusdanig dat er naar verwachting geen schaduwwerking zal optreden.

4. Verkeersafwikkeling nieuwe plan – hoe kan Marktje zoveel mogelijk worden ontlast?

De minimale breedte van de bestaande doorgang tussen 't Marktje 27 en 31 is 6 meter. Dat is voldoende voor het aanleggen van het 'karrespoor' en aan weerszijden een kleine strook groen. Er is om meerdere redenen gekozen voor deze in- en uitgang. Allereerst is dit de bestaande toegang tot de percelen. Verder is dit de breedste plek. De andere te realiseren doorgang in het noorden (tussen nr. 7a en 9) is smaller / te smal voor tweerichtingsverkeer en de meer zuidelijke bestaande doorgang (tussen nr. 43 en 47) is niet geschikt.

Er is ook onderzocht of de ontsluiting van een geheel andere zijde (Onderstal) zou kunnen plaatsvinden, maar dit is niet mogelijk vanwege het grondeigendom en vanwege het feit dat dan de landschappelijke structuur op een geheel onlogische wijze zou worden doorsneden.

Onderzocht zal worden hoeveel verkeersbewegingen het plan naar verwachting met zich mee zal brengen en hoe zich dat verhoudt tot de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt.

5. Helder maken hoogteverschil bestaande woningen 't Marktje t.o.v. nieuwbouw? Welk deel wordt afgegraven?

In de huidige situatie is er ter plaatse van de percelen achter de nummers 7 – 9 en 27 – 47 sprake van een ophoging van het terrein. Onderzocht zal nog worden in hoeverre dit kan worden afgegraven. Dit geldt ook voor de overige plandelen. Vervolgens zal de aanleghoogte worden bepaald. Het streven is om deze hoogte lager te leggen dan de aanleghoogte van de bestaande woningen aan 't Marktje.

6. Is er eventueel een referentiefoto van een zogenaamd karrespoor?

Zie onderstaand:



7. Toelichting geven op onderhoud straten, inrichting, riolering etc.

De gemeente Woensdrecht heeft ons duidelijk gemaakt dat de bijzondere wijze van inrichting van het openbare gebied in het nieuwe bouwplan niet aansluit bij de reguliere openbare gebieden in de gemeente Woensdrecht. Daar de ruimtelijke groene inrichting als kwaliteit alle nieuwe bewoners ten goede komt zal het onderhoud door of in opdracht van de gezamenlijke woningeigenaren plaats dienen te vinden. Om de hoge kwaliteit van het gebied voor nu en de toekomst te waarborgen, zal er – voor zover nu bekend - een Vereniging van Eigenaren worden opgericht welke zal worden belast met de uitvoering van de nog nader te bepalen onderhoudswerkzaamheden in dit openbare gebied.

Bij de verkoop zal worden vastgelegd dat iedere woningeigenaar verplicht lid wordt van genoemde Vereniging van Eigenaren en zich dient te confirmeren aan de in het splitsingsreglement omschreven rechten en plichten

8. Aantal dakkapellen in dak is beperkt – dit relateren aan het lijstje van punten waar de woning aan dient te voldoen.

Voor de woningen worden beeldkwaliteitsregels opgesteld en vastgelegd. Hier zullen de ontwerpen aan moeten voldoen. Een kap is verplicht. Ook moet de kap 'dominant' zijn. Dat betekent dat het aantal gaten (dakkapellen, ramen) beperkt is. Ook worden er geen verticaal voor de kap langlopende gevels toegestaan.

9. Toelichting op tijdschema bestemmingsplanprocedure.

Zodra de stedenbouwkundige plannen zijn gevormd en de voor de aanvraag benodigde onderzoeken zijn gedaan, kan de aanvraag wijziging bestemmingsplan door ons worden ingediend. Deze aanvraag wordt dan eerst op het gemeentehuis behandeld en beoordeeld waarna deze ter visie wordt gelegd voor het publiek. Wij spraken met u af, dat wij u zullen informeren zodra het zo ver is dat de plannen officieel ter visie komen te liggen. Naar verwachting is dat in de loop van het tweede kwartaal van 2022.

Alle informatie kan dan bij de gemeente ingezien worden (bestemming, plankaart, regels, beeldkwaliteitsregels).

10. Is er behoefte aan deze woningen? Woningbouwcontingent.

De woningen zijn inmiddels opgenomen in het woningbouwcontingent van de gemeente Woensdrecht. Wij verwachten dat er sprake is van voldoende vraag naar dit type woningen.

Gezien het open en natuurlijke karakter van het gebied is er juist voor gekozen om een beperkt aantal woningen te realiseren. Indien er starterswoningen en/of sociale huurwoningen zouden worden gerealiseerd zal het om een veel groter aantal woningen gaan, waarbij het grotere aantal dan meer (negatieve) impact zou hebben op onder andere de natuur en het aantal verkeersbewegingen in het gebied.

11. Woningen graag eerst aanbieden aan lokale bevolking.

We begrijpen de overweging. We zullen onderzoeken in welke mate dit mogelijk is.

12. Verkeersbewegingen.

Zie antwoord onder punt 4.

13. Afsluiting Onderstal.

Aangezien de realisatie van de woningen op het plandeel slechts de percelen vanaf Het Marktje tot de beek betreft, is er geen sprake van een aan-of uitrijroute via de Onderstal. Zie ook de beantwoording onder 4.

Of de Onderstal definitief, deels of anderszins is/blijft afgesloten is ons niet bekend. Hiervoor zult u zich tot de gemeente Woensdrecht moeten wenden.

14. Verzoek omwonenden om afspraken om de bouwperiode enigszins binnen de perken te houden.

Dit verzoek is vanuit het perspectief van u als omwonende zeer begrijpelijk. Ook als initiatiefnemer hopen wij voor u en de nieuwe bewoners dat bouwwerkzaamheden zo min mogelijk overlast zullen geven en binnen een te overzien tijdsbestek zullen plaatsvinden.

U zult begrijpen dat wij u hierin geen zekerheid kunnen geven. We willen hierin realistisch zijn en geen verkeerde verwachtingen bij u wekken. We weten niet in welk tempo de kavels verkocht zullen worden; we weten niet hoe vlot de koper diens plan gereed heeft en de aannemer aan de slag kan; we hopen dat er voldoende personeel en materiaal is zodat de aannemer vlot aan de slag kan.

Waar mogelijk zullen wij proberen dit te verbinden aan termijnen en afspraken zodat de overlast in de tijd beperkt blijft.

15. Schuttingen – mogen nieuwe bewoners schuttingen plaatsen?

In het plan zullen stringente voorwaarden worden opgenomen voor de erfafscheidingen aan de straatzijde (oostzijde). Hier komt een houtwal. Voor het overige (tussen de percelen onderling en aan de westzijde) is het plaatsen van een erfafscheiding tot maximaal 2 meter hoogte vergunningvrij. We onderzoeken nog of en zo ja, hoe wij kunnen stimuleren dat er groene erfafscheidingen kunnen worden verplicht.

16. Wie gaat beek onderhouden?

De beek zelf (het water) is in eigendom bij Waterschap Brabantse Delta en zal daarom ook door dit waterschap worden onderhouden. De oostelijke oever hoort bij de aangrenzende agrarische percelen en is en blijft ook daar in eigendom. De westelijke oever hoort tot het plan en zal door ons worden ingericht en vervolgens door de op te richten VVE worden onderhouden.

17. Funderingsmethode

Te zijner tijd zal nader onderzocht worden welke funderingsmethode voor de te realiseren woningen nodig en mogelijk is.

18. Peilbuizen in het terrein?

Tezamen met de gemeente is nagegaan welke peilbuizen er staan en waarvoor. Het is zowel ons als de gemeente niet bekend waar de twee gevonden peilbuizen voor dienen. Er is – volgens de gemeente en ook het door ons uitgevoerde bodemonderzoek – geen sprake van een vervuiling in de bodem. Er zal nog navraag worden gedaan bij degenen die het bodemonderzoek hebben uitgevoerd: misschien weten zij de herkomst van de peilbuizen.

19. Riolering

Het vuilwaterriool van de toekomstige woningen wordt op het bestaande riool van 't Marktje aangesloten. Hiervoor is nog voldoende capaciteit. Omdat er sprake is van een (negatief) hoogteverschil, zal er worden gewerkt met een pomp. De hemelwaterafvoer zal plaatsvinden via infiltratie in de bodem naar de lager gelegen beek.

20. Informatievoorziening

Wij waarderen uw vragen en opmerkingen en proberen steeds zo snel mogelijk op uw vragen te reageren. Wij hopen dat u de plannen op zich in kunt laten werken en dat u zich kunt vinden in de beoogde invulling van het gebied.

Wij blijven uw vragen en opmerkingen ter harte nemen. Er zal veelal één op één worden gecommuniceerd en bij gelegenheid als het alle betrokkenen aangaat zullen wij u per mail benaderen zodat wij u op die manier op de hoogte houden.

21. Natuurtuin

De natuurtuin op 't Marktje 57 valt buiten ons plangebied. Bestaande bomen en begroeiing maken dus ook geen onderdeel uit van het plan. Wij zullen de wandelroute (Kerkenpadje) - voor zover die over onze grond loopt – in tact houden. Met eventuele straatverlichting zullen we – waar nodig – rekening houden met hiervoor gevoelige fauna.

22. Wegdek

Voorafgaand aan de start van de bouwplannen wordt het wegdek van het Marktje en de openbare ruimte opgenomen middels een tekstueel- en fotorapport. Eventuele schade die ontstaat als gevolg van

de werkzaamheden zal worden hersteld. De gemeente Woensdrecht zal daarover ook afspraken met ons willen maken.

23. Geleidelijke overgang plandeel – Marktje grondniveau?

Er is gevraagd of de initiatiefnemer wellicht grond over heeft, en zo ja, of er grond over is om de aansluiting van de achtertuinen / percelen aan 't Marktje qua hoogte meer geleidelijk over te kunnen laten gaan.

De bestaande erfgrenzen zullen op korte termijn in beeld worden gebracht. Ook zal de hoogte van het uiteindelijke terrein nu nader worden onderzocht. Op het moment dat hier meer duidelijkheid over is, zullen wij met u contact opnemen als een specifieke situatie daar om vraagt.

24. Uilenkast / buizerd kast

Er hebben zich reeds diverse bewoners aangemeld voor het plaatsen van een uilenkast. Er is één aanmelding voor plaatsen van een buizerdkast.

Wilt u dat ook? Laat het dan aan ons weten. Wij zullen hierover op een later stadium nadere informatie verstrekken.

25. Zon en schaduwwerking

Zie antwoord onder punt 3

26. In- en uitrit

Zie antwoord onder punt 4.

27. Animo

Uit de groep aanwezigen hebben zich ook mensen gemeld die mogelijk geïnteresseerd zijn in het verwerven van een van de nieuwe kavels. Deze mensen plaatsen wij graag op een aparte lijst. Mocht dit voor u van toepassing zijn, wilt u dat dan aan ons kenbaar maken?

Op dit moment is aan deze personen de volgende reactie gegeven:

“De huidige stand van zaken rondom de planvorming is nog dermate prematuur dat wij nu nog geen uitspraken kunnen doen of wij bouwpercelen of een compleet bouwplan met landhuizen ter verkoop willen aanbieden.

Wij hebben onze voorgenomen plannen tot het realiseren van exclusieve woonhuizen in het groen op 23 maart jl. voor de eerste keer aan de omwonenden van het Marktje gepresenteerd. Wellicht heeft u via hen over de plannen gehoord dan wel in de krant gelezen dat er iets gaat komen.

Het plan bevindt zich nu in de fase van fine-tuning waarbij de reacties vanuit de omgeving worden meegenomen om tot de uiteindelijke inrichting te komen.

Wij werken ernaar toe dat van de zomer het verzoek tot bestemmingsplan wijziging door ons bij de Gemeente Woensdrecht wordt ingediend. Bij een gunstig verloop van dat proces zouden wij eind 2022 een bestemmingsplanwijziging tegemoet kunnen zien.

Vanzelfsprekend houden wij u graag op de hoogte omtrent de vorderingen van het plan en zullen uw naam noteren voor toekomstige mailings.”