Overzicht inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Antwerpsestraat 42-48 Putte'

juni 2021

	Opmerkingen	Reactie op opmerking	Actie n.a.v.
1.1	Indiener heeft bewust het huidige woonhuis gekozen vanwege de perfecte ligging nabij het centrum met een grote privé tuin. Nu vreest indiener echter schending van de privacy door een 3-lagig bouwwerk vlak voor hun neus. Indiener begrijpt dat starters en/of ouderen woonkansen verdienen, maar niet ten koste van anderen, zoals voorliggende nieuwbouw die hun leefomgeving grondig verstoort.	Er is kennis genomen van deze opmerking	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
1.2	In februari 2020 is een open informatieavond gehouden over voorliggend nieuwbouwproject, waar bleek dat er meer tegenstand dan voorstand was. Ook zou nog een apart gesprek met omwonenden plaatsvinden, dat echter tot op heden nog niets plaatsgevonden heeft.	De genoemde informatieavond is door de initiatiefnemer georganiseerd. Het is spijtig dat een eventueel beloofd gesprek met omwonenden niet plaatsgevonden heeft. Bij de initiatiefnemer wordt verzocht alsnog met de direct omwonenden in gesprek te gaan.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
1.3	Indiener opteert voor een groene zone of in het slechtse geval een laagbouw van maximum 1 verdieping.	Het voorliggend plan zal niet teruggebracht worden tot een groenzone of een laagbouw van maximum van 1 verdieping.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
1.4	Indiener hoopt met het schrijven tot consensus te komen dat kan bijdragen aan het wooncomfort van alle omwonenden die zich hierbij betrokken voelen.	Gehoopt wordt dat initiatiefnemer met de beloofde gesprekken met omwonenden meer consensus kan bereiken met de omgeving.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
2.1	Indiener is het niet eens met een ontwerp van 3 bouwlagen. In 2019 heeft de provincie reeds besloten dat hoge bebouwing zo kort op elkaar niet toegestaan is. In een krantenartikel wordt ook verwezen naar het feit dat 3laags bebouwing niet past op deze locatie. Buiten aantasting van de privacy en horizonvervuiling zal de woning van indiener een waardevermindering ondergaan vanwege de hoge toren tegenover hun woning. Indiener vraagt dan ook de nieuwbouw te beperken tot 2 lagen.	De bebouwing in het voorliggende plan kan een maximale hoogte krijgen van 9 meter, oftewel 3 bouwlagen. Bebouwing van deze hoogte wordt als passend gezien op de voorliggende locatie in het centrum van Putte. Daarnaast had ook de voormalige bebouwing op deze locatie een hoogte van 2 bouwlagen met kap, dus eveneens maximaal 9 meter bouwhoogte.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
2.2	Buiten aantasting van de privacy en horizonvervuiling zal de woning van indiener een waardevermindering ondergaan vanwege de hoge toren tegenover hun woning. Indiener vraagt dan ook de nieuwbouw te beperken tot 2 lagen.	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.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
2.3	De huidige riolering ter plaatse kan de extra afvoer van 14 of 21 woningen niet aan. De oplossing om hemelwater direct de grond in te leiden in onvoldoende aangezien de overige afvoer wel via de riolering moet. De riolering is op dit moment onder gedimensioneerd en zorgt voor problemen met name bij fikse buien. Indiener heeft hiervoor zelf al een extra pomp geïnstalleerd om het kavel droog te houden. Graag dan ook aandacht voor de riolering.	In het voorliggende planontwikkeling is aandacht voor de riolering ter plaatse. Zo moet bij voorliggende nieuwbouw het hemelwater, binnen de normen opgenomen in het gemeentelijk beleid, op eigen perceel geborgen worden en mag dit niet op het rioolstelsel geloosd worden. Ten opzichte van de huidige situatie wat betreft de afvoer van hemelwater zal voorliggend plan in ieder geval voor een verbetering zorgen ten opzichte van de huidige situatie waarin deze berging niet aanwezig is. Verder moet het rioleringsstelsel ook voldoende zijn om de overige rioleringsvraag van voorliggend plan aan te kunnen. Indien vanwege voorliggend plan aanpassingen noodzakelijk zijn, zal dit op kosten van de initiatiefnemer aangepast moeten worden.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
2.4	Indiener vraagt bij herontwikkeling van het terrein ook goed te kijken naar vrachtverkeer wat de Molenstraat in moet, met name de Saver vuilniswagen. Die vuilniswagen moet dan achteruit die straat insteken, waarbij de vrachtwagen rakelings langs de woning van indiener passeert. Dat is ook gevaarlijk voor voetgangers in de straat. Indiener vragt hierom kritisch te kijken naar de mogelijkheid om makkelijker met een vrachtwagen de Molenstraat in te rijden, bijvoorbeeld door de inrit te verruimen.	De Molenstraat is geen onderdeel van voorliggend plangebied. Door dit plan zal de Molenstraat ook niet wijzigen buiten het verdwijnen van de toegang tot de parkeeplaatsen. Bij de uitwerking van de inrichting van het plangebied zal wel rekening gehouden worden met de verkeersveiligheid binnen en direct rond het plangebied, waaronder ook de toegang van de vuilniswagen tot de Molenstraat.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
2.5	Indiener gaat er van uit dat bij de bouw gebruikt gemaakt wordt van een boor i.p.v. een hei techniek voor de fundering. Indiener vreest dat heitechniek op zo korte afstand zeker voor schade aan hun woning gaat zorgen. Trillingen van heien zijn schadelijk voor de woning en zorgen voor grote overlast.	Bij het maken van de fundering zal gebruik gamaakt gaan worden van in het werk gevormde palen middels boortechniek om overlast en schade zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast wordt vooraf een opname van belendingen gemaakt, zodat eventuele schades opgespoord kunnen worden.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.

	Opmerkingen	Reactie op opmerking	Actie n.a.v.
2.6	Tijdens het afbreken van de oude bebouwing is het smalle straatje naast het huis van indiener gebruikt door bouwverkeer omdat er onvoldoende ruimte is om te manoeuvreren. Vanwege die volstaande parking kan de bocht niet genomen worden. Hierdoor draaien alle vrachtwagens rakelings langs hun woning en moeten ze steken voordat ze weg kunnen rijden. Dit straatje is niet gemaakt als bouwstraat en het geeft onveilige situaties. Indiener vraagt dan ook om rekening te houden met een veilige route voor vrachtverkeer t.b.v. bouwwerkzaamheden.	Het bouwverkeer tijdens de bouwtijd van het nieuwe gebouw zal via een zo veilig en praktische manier afgehandeld moeten worden. Deze route voor het bouwverkeer wordt te zijner tijd in samenspraak tussen gemeente en bouwer afgesproken.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
3.1	Indiener geeft aan bezwaren te hebben tegen het voorliggende plan op het gebied van gezondheid, leefbaarheid en privacy. Ook tellen bezwaren als waardevermindering en wateroverlast zwaar mee.	Van deze algemene bezwaren wordt kennis genomen. In het vervolg van deze beantwoording wordt nader reactie gegeven op de daar specifieker beschreven inspraakreactie.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
3.2	Het grootste bezwaar is de tweede woonlaag en de grote parkeerplaats. Verder heeft indiener zorgen over de derde woontoren omdat het dorpskarakter wordt aangetast.	Zie hiervoor de reactie bij 2.1.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
3.3	In het verleden heeft indiener tijdens een avond van het Idop zijn wensen voor de locatie kenbaar gemaakt. Indiener denkt hierbij aan een open ruimte vanuit de Antwerpsestraat richting de grote parkeerplaatsen op het voormalige marktplein. Ook heeft de ontwikkelaar beloofd op een open avond dat voor publicatie van de plannen eerst in gesprek gegaan zou worden met omwonenden, wat echter nooit gebeurd is.	Zie hiervoor de reactie bij 1.2.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
3.4	Indiener geeft aan dat bij de bouw van het grote gebouw bij de Jumbo rekening is goehouden met de achterliggende woningen, zodat de overlast beperkt is en de omwonenden geen bezwaar hebben ingediend. Indiener wil graag dat bij voorliggend plan ook rekening met hun gehouden wordt. Ze willen dat nieuwbouw past bij hun leefomgeving, zodat ze er zonder eerdergenoemde bezwaren kunnen wonen.	Bij het ontwerp van voorliggend plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. Ook zal tijdens de bouw de overlast zo veel mogelijk beperkt moeten blijven.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
3.5	Indiener geeft aan bezorgd te zijn omtrent de riolering en wateroverlast die jaarlijks in de Breestraat ontstaat. Indiener verzoekt dit te onderzoeken voordat er gebouwd gaat worden.	Zie hiervoor de reactie bij 2.3.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
3.6	Indiener wenst dat vanwege het geluid de parkeerplaatsen bij het plan enkel toegankelijk zijn via de Breestraat en dat er een muur komt in de Molenstraat en een groenstrook met groen blijvende leibomen. Hierdoor blijft geluid beperkt en leefbaarheid zo goed mogelijk behouden. Ook is de Molenstraat te smal en daardoor gaat rust verloren.	Zoals in het plan te zien (inrichtingstekening in paragraaf 2.2. van de plantoelichting) zal de parkeerplaats aansluiting krijgen opm de Breestraat en niet op de Molenstraat. De afscherming van de parkeerplaats naar de Molenstraat zal nog verder gedetailleerd moeten worden. In de genoemde inrichtingstekening is hier wel groen ingetekend, maar nog niet bekend hoe dit ingericht gaat worden.	Het plan zal hierop verduidelijkt worden.
3.7	Indiener wenst daarnaast geen raampartijen in het nieuwbouwcomplex met uitkijk aan de oostzijde die naar zijn woning kijken, hooguit smalle hoge ramen enkel bedoeld voor lichtinval.	Vooralsnog zal de nieuwbouw ook aan de oostzijde ramen krijgen met uizicht naar buiten. Deze ramen bevinden zich wel op ruim meer dan 20 meter afstand tot de gevel van de woning aan de andere zijde van de Molenstraat.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
3.8	Ook heeft indiener bezorgdheid over de waarde van zijn woning door het voorliggende plan.	Zie hiervoor de reactie bij 2.2.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
4.1	Indiener geeft aan dat de bebouwing in de kern Putte hoofdzakelijk bestaat uit bebouwing van maximaal bouwlagen. Voorliggend plan is om die reden niet passend in binnen de omgeving. In de plantoelichting wordt hieraan voorbij gegaan. Dat klemt temeer omdat de hoogte leidt tot een forse beperking van de privacy, schaduwwerking en beperking zonlichttoetreding op de omliggende woningen.	De voorliggende nieuwbouw kent een maximale bouwhoogte van 9 meter. Dit is vergelijkbaar met de omgeving en passend op de locatie en in de omgeving. Op de betreffende locatie is momenteel ook bebouwing toegestaan van 6 meter goot- en 9 meter bouwhoogte, wat qua ruimtelijke uitstraling vergelijknbaar is met voorliggend plan.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
4.2	In de omgeving van het plangebied wordt door omwonenden regelmatig wateroverlast ondervonden. In de plantoelichting wordt niet meer beoordeeld of de verharding per saldo toeneemt. Dit is te summier. Aangezien er reeds sprake is van wateroverlast, maakt dat er planologisch andere keuzes gemaakt moeten worden, waar voorliggende bestemmingsplanwijziging een mogelijkheid biedt.	In de situatie van het plangebied voor de sloop van de bebowuing was het perceel zo goed als geheel bebouwd of verhard. Zoals in de plantoelichting beschreven zal dat in de nieuwe situatie vergelijkbaar zijn, maar moet het perceel dan wel voorzien zijn van een waterberging voor het hemelwater. Hierdoor zal de situatie ter plekke wat betreft hemelwaterafvoer per saldo verbeteren. In het plan is dan ook rekening gehouden met de watersituatie aldaar.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.

	Opmerkingen	Reactie op opmerking	Actie n.a.v.
4.3	In de plantoelichting wordt uitgegaan van een verkeerstoename van 130 verkeersbewegingen per etmaal. Vervolgens wordt zonder enige onderbouwing geconstateerd dat dit een dermate beperkte toename is op de bestaande situatie dat er geen sprake is van merkbare verschillen en er om die reden geen maatregelen nodig zijn. Indiener vindt dit erg kort door de bocht.	De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling komt ongeveer overeen met de verkeersgeneratie van de voorgaande invulling van het plangebied met horeca en kantoor. (ca. 125 motorvoertuigen per etmaal). Dit leidt dan ook niet tot verkeersproblemen in de omgeving.	De plantoelichting wordt aangevuld op dit onderdeel.
4.4	In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied voor ongeveer de helft de bestemming verkeer. In het huidige plan worden 21 woningen toegevoegd, maar wordt de plek om te parkeren op eigen terrein fors ingeperkt. In de omgeving is een tekort aan parkeerplaatsen. Ondanks dat in de plantoelichting terecht opgemerkt wordt dat rond het plangebied incidenteel sprake is van parkeerknelpunten wordt creatief omgegaan met de parkeernormen. Zo wordt voor 9 appartementen een aanname gedaan dat een norm van 1,0 parkeerplaats gerechtvaardigd is omdat deze kleiner dan 80 m2 zijn en over het algemeen voor éénpersoonhuishoudens bedoeld zijn. Volgens indiener is dit een onterechte aanname en een onderschatting van de parkeerbehoefte. Verder is onvoldoende rekening gehouden met de parkeerbehoefte van bezoekers.	Ten opzichte van de huidige (planologische) situatie blijft het deel van het perceel dat voor parkeren gebruikt wordt ongeveer gelijk. In het vigerende plan had die grond een perkeerbestemming, in voorliggend plan heeft deze grond een woonbestemming, maar geen bouwvlak. Het deel van het terrein dat voor parkeren gebruikt kan worden wordt dan ook niet fors ingeperkt. Het bebouwde deel van het perceel wijzigt van horeca en kantoor naar wonen. In paragraaf 4.9 van de plantoelichting wordt verder ingegaan hoe omgegaan wordt met parkeren op de locatie in relatie tot de parkeernormen. Deze paragraaf wordt naar de ontwerpversie van het voorliggende plan wel nog aangepast wat betreft het bezoekersparkeren.	De plantoelichting wordt nog aangepast op dit punt.
4.5	In de plantoelichting is opgemerkt dat voor de berekening van de stikstofdepositie de bouw- en gebruiksfase relevant is. Daarbij is uitgegaan van het niet aansluiten van de woningen op het gasnet en het gebruik van elektrische werktuigen tijdens de aanlegfase. Het gebruik van elektrische werktuigen is in de vorm van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd is de planregels. De aaname dat de woningen niet aangesloten worden op het gasnet is echter niet gewaarborgd in de planregels. De conclusie dat er geen vergunning nodig is op grond van de Natuurbeschermingswet is onvoldoende ondersteund. Hierdoor is het plan niet uitvoerbaar.	Sinds 1 juli 2018 geldt vanuit de Wet Voortgang Energietransitie in principe een aansluitverbod voor een gasaansluiting voor nieuwbouwwoningen. Voor voorliggend nieuwbouwplan geldt geen uitzonderingsplicht van de regelgeving. Het zal dan ook niet mogelijk zijn dit nieuwbouwcomplex te voorzien van een gasaansluiting. Het is dan ook niet nodig dit separaat te borgen middels te planregels.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
4.6	Indiener vindt voorgenomen ontwikkeling onwenselijk en ruimtelijk onaanvaardbaar. Indiener verzoekt dan ook om met inachtneming van deze inspraakreactie af te zien van terinzagelegging van het ontwerp of te komen tot bijstelling van de plannen.	De ingediende inspraakreacties geven geen aanleiding de procedure van voorliggend plan te staken. Wel zal het plan op enkele aspecten verduidelijkt worden, zoals ook reeds aangegeven in de beantwoording van voorliggende inspraakreacties.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
5.1	In de waterparagraaf is een foute verwijzing van het beleid van het waterschap opgenomen. In de tekst wordt verwezen naar de ondergrens vanaf welke het waterschap retentie eist. Die ondergrens is sinds 1 april 2021 veranderd van 2000 naar 500 m2. Graag hier rekening mee houden.	De juiste verwijzing naar het meest recente beleid zal opgenomen gaan worden in de plantoelichting.	De plantoelichting zal hierop aangepast worden.
5.2	Indiener geeft in samenvatting het beleid van het waterschap weer. Hiermee rekening houden in het plan.	Er is kennis genomen van deze opmerking.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
5.3	Indiener verzoekt in de waterparagraaf verder aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.	Er is kennis genomen van deze opmerking.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
5.4	Tot slot wijst indiener erop dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Deze en verdere regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap.	Er is kennis genomen van deze opmerking.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.
5.5	Het waterschap geeft aan dat aangezien de belangrijkste uitgangspunten naar wens opgenomen zijn in het bestemmingsplan zij een positief wateradvies geven.	Er is kennis genomen van deze opmerking.	Het plan behoeft hierop geen aanpassing.