

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Woningbouw Trambaan 43 – 47, Calfven

Toelichting

Op 3 juli 2018 is bij het college van burgemeester en wethouders het verzoek ingekomen tot herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Trambaan ongenummerd, tussen nummer 43 en 47 in Calfven (kadastraal bekend: gemeente Ossendrecht, sectie B, nummer 1676). Het verzoek is gericht op het aanpassen van de bestaande bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de mogelijk er een woning te realiseren.

Wettelijk kader

Het beoogde project is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1^e herziening' niet mogelijk. Om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient het nieuwe bestemmingsplan 'Woningbouw 43 – 47, Calfven' te worden vastgesteld voor deze locaties. Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent onder andere dat een ontwerp van het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode van 23 mei tot en met 3 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de zienswijzenperiode zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan twee inhoudelijk dezelfde. De inhoud van de zienswijzen is weergegeven in deze Nota van zienswijzen. Per zienswijze staat de reactie van de gemeenteraad weergegeven. Gelijkluidende onderdelen van zienswijzen zijn zo veel mogelijk eenmalig behandeld onder eerst behandelde zienswijze. De Nota van zienswijzen maakt onlosmakelijk deel uit van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Indieners zienswijze, alle uit Ossendrecht: **A:** 1 **B:** 2 en 3 **C:** 4.

	Zienswijze A	Reactie op zienswijze	Actie n.a.v. inspraakreactie
A.1	Uit de stukken van Compositie 5 blijkt dat men de gevelrooilijn verplaatst heeft ten opzichte van de eerder gepresenteerde plannen. Is de genoemde bezonningsstudie, uitgevoerd namens de bouwheer, op deze nieuwe gevelrooilijn afgestemd? Tevens ontvangen wij van u een antwoord of deze gewijzigde maatvoering voldoet aan de door u gestelde voorwaarde in het versla van B&W van 17 april 2017.	De bijgevoegde bezonningsstudie is uitgevoerd met als uitgangspunt de verplaatste voorgevelrooilijn. Dat is de rooilijn die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Deze gewijzigde maatvoering voldoet aan de voorwaarde die het college in de beantwoording d.d. 8 november 2017 van een principeverzoek voor de beoogde ontwikkeling heeft gesteld. Namelijk de rooilijn ten hoogste 6 meter vanuit de straatzijde situeren. In het bestemmingsplan ligt nu de voorgevelrooilijn op ca. 5 meter vanuit de straatzijde, dus wordt voldaan aan deze voorwaarde in de principereactie. NB. Er is geen collegevergadering geweest op 17 april 2017. Het voornoemde principeverzoek is in het college van 7 november behandeld.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.2	Tevens spreekt u over een anterieure overeenkomst, ook in de stukken van Compositie 5 wordt dit genoemd als reeds overeengekomen. Wij zien deze in de stukken niet terug, graag ontvangen we hiervan een afschrift.	De anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente kan niet worden aangemerkt als op het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht. Daardoor bestaat er geen verplichting om deze stukken ter inzage te leggen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.3	Nu het (de gemeente ook) duidelijk is welk gebouw men voornemens is te bouwen, dient de voorgevelrooilijn verplaatst te worden op het perceel. U geeft aan dat de woning dan fungeert als overgang van de Bergstraat naar de Trambaan. Welke reden dit heeft is ons onduidelijk. Zijn er nog meer plannen om woningen tussen Trambaan en Bergstraat te realiseren? U dient te concluderen dat de voorgenomen bouw niet past binnen het straatbeeld. Hetgeen hier gebeurt is dat er een drogreden aangedragen wordt om de bouw te rechtvaardigen, dat is onjuist.	De overgang van bouwhoogten tussen Bergstraat en Trambaan is weergegeven in bijlage 1 van de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat de beoogde bouwhoogte voor het perceel Trambaan 43-47 aansluit bij de reeds bestaande bouwhoogten op naburige percelen. Voorliggend bestemmingsplan geeft recht om een woning te bouwen, maar het ontwerp van de woning moet nog in de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen door welstandscommissie worden goedgekeurd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.4	Tevens stelt u dat er ook reeds woningen met een bouwhoogte van 9 en 10 m aanwezig zijn. Wij hebben dit niet gecontroleerd aangezien dit irrelevant is met de locatie c.q. omgeving waarin het plan gesitueerd is. Wij mogen vertrouwen op een onafhankelijke Welstandscommissie die namens de gemeente adviseert.	Het welstandsbeleid van de gemeente Woensdrecht is door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Daarom dient dit als toetsingskader te worden gehanteerd. De deskundige en onafhankelijke Welstandscommissie van de gemeente Woensdrecht beoordeelt bouwplannen op basis van onder andere het lokale welstandsbeleid.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.5	Wij verzoeken u de relatie naar bouwhoogtes van de Bergstraat en omgeving en de plaatselijke locatie niet te maken, maar bouwhoogte en -vorm af te stemmen en te toetsen aan de lokale omstandigheden. Dat is nu overduidelijk niet het geval, ook al probeert Compositie 5 dit namens de bouwheer zo laten de lijken. Kortom, wij maken bezwaar tegen de rechtvaardiging van de voorgenomen bouwhoogtes in relatie met de Bergstraat en/of overige locaties anders dan de directe omgeving. De bouwheer is voornemens te bouwen aan de Trambaan op een heel specifieke plek en zal zich dan ook dienen te conformeren aan de specifieke bouwhoogtes en -vormen.	In de toelichting op het bestemmingsplan is zorgvuldig beschreven welke effecten de voorgenomen bouw van een woning heeft op de omgeving (waaronder de belende percelen aan de Trambaan en Bergstraat). De voorgestelde locatie en maatvoering van de beoogde woning hebben op basis van de toelichting geen dusdanig significante effecten dat geen medewerking aan het plan kan worden verleend. De bouwhoogten die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen zijn de ruimtelijke kaders waarbinnen de toekomstige woning conform dit bestemmingsplan zal moeten voldoen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

A.6	<p>Wij willen benadrukken dat de voorgenomen bouwvorm niet past binnen de omgeving, hetgeen in uw schrijven niet duidelijk naar voren komt. In het document van Compositie 5 worden stellingnames gedaan die impliceren dat dit wel het geval zou zijn zoals (niet limitatief):</p> <p><i>"Het planvoornemen voegt zich in het bestaande dorpse weefsel en zorgt voor een representatieve invulling van de open ruimte. Wat betreft situering en massaopbouw is er afstemming gezocht met de aangrenzende bebouwing, waarbij rekening is gehouden met de bestaande bebouwingskarakteristieken en straatbeeld." én "De nieuwe woning is georiënteerd op de Trambaan en bestaat uit twee bouwlagen met kap, waarmee niet wordt afgeweken van het huidige straatbeeld."</i></p> <p>Duidelijk mag zijn dat we hiertegen bezwaar maken. Wellicht zal het zo zijn dat de beoordeling van het ontwerp in een omgevingsvergunningstraject zal plaatsvinden. Wij willen voorkomen dat u als gemeente instemt met het wijzigen van het bestemmingsplan op basis van onderhavige documenten waarin geïmpliceerd wordt dat de voorgenomen bouwvorm akkoord is.</p>	<p>Dit deel van de zienswijze wordt gedeeld met de afdeling Vergunningen van de gemeente Woensdrecht. Mocht er in de toekomst een bouwaanvraag komen die (voor een deel) in overeenstemming is met de woningschets in de toelichting van het nu voorliggende bestemmingsplan, dan wordt dit deel van de zienswijze als prematuur bezwaar op het voornemen om een omgevingsvergunning voor het bouwen beschouwd.</p> <p>Voorliggend bestemmingsplan geeft recht om een woning te bouwen, maar het ontwerp van de woning moet nog in de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen door welstandscommissie worden goedgekeurd.</p>	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.7	Daarnaast de eerder gestelde, thans onbeantwoorde vraag uit ons schrijven van 20 november 2018 waarin wij u vragen of door u of namens u deze stukken reeds zijn beoordeeld. Indien dit reeds geschied is, vernemen wij hiervan graag uw mening en standpunt. Met andere woorden onderschrijft u alle standpunten beschreven in de rapportages van onder andere Compositie 5 stedenbouw bv?	Zowel de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht en het college van Gedeputeerde Staten (laatstgenoemde hebben geen zienswijze op het plan ingediend) hebben als standpunt dat in het bestemmingsplan voldoende de verwachte effecten van het bouwplan op de omgeving objectief zijn beschreven en dat de bestaande belangen in de omgeving met de realisatie van het bouwplan niet in het geding komen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.8	Door de wijziging van de gevelrooilijn worden de ingenomen stellingen dat het bouwvoornemen in het straatbeeld past geheel te niet gedaan. Er is immers geen relatie meer met het huidige straatbeeld, zowel qua bouwhoogte, -vorm en lijnen. Wij verzoeken u met klem om hiertegen te ageren en te acteren richting de bouwheer en dit in uw definitieve besluitvorming c.q. standpunt zwaar te laten wegen.	Het bestemmingsplan is ook als ontwerpplan gericht op de situatie waarin de ligging van rooilijn ten opzichte van de straatzijde circa 5 meter bedraagt. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de verwachte effecten op de omgeving objectief uiteengezet. Na de analyse is geconcludeerd dat de bestaande belangen in de omgeving door de verwachte effecten niet nadelig worden geschaad. De beoogde ontwikkeling past immers binnen bestaand beleid en vormt geen belemmering voor bestaande belangen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.9	Wij begrijpen uw verwijzing in het verslag inspraakreacties van 'inspraakreactie 2.1' naar 'reactie op inspraakreactie 1.3' niet. Kunt u dit nader toelichten?	Inspraakreactie 2.1 is gericht op de aanwezigheid van eventuele bouwplannen. In de reactie op inspraakreactie 1.3 is uitgelegd dat een bouwplan beoordeeld zal worden bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woning. Dus nog niet nu in het voorliggende bestemmingsplan, waarin enkel de kaders worden gesteld waaraan de beoogde woning dient te voldoen. Voorliggend bestemmingsplan geeft recht om een woning te bouwen, maar het ontwerp van de woning moet nog in de omgevingsvergunningprocedure voor het bouwen door welstandscommissie worden goedgekeurd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.10	Uw standpunt en reactie in deze is voor ons onbegrijpelijk en onacceptabel. Er wordt niet voldaan aan een door u zelf gestelde voorwaarde. Vervolgens wordt deze voorwaarde door u en uw organisatie afgezwakt als een gesteld "principe" voorwaarde. Derhalve verneem ik graag de stukken waarin blijkt dat dit bij u intern besproken is en hiervoor fiat verkregen is vanuit het college.	De initiatiefnemer werd gevraagd om een conceptbestemmingsplan in te dienen binnen een halfjaar na verzending van de principereactie (d.d. 8 november 2017), teneinde daarmee te stimuleren dat de in principe toegekende woning ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De termijn van een half jaar is een slag om de arm om initiatiefnemers niet oneindig een beroep te kunnen laten doen op een principe-uitspraak. Initiatiefnemer stuurde het concept op 3 juli 2018, slechts een maand buiten de gegeven principetermijn. Het college heeft daarna gebruik gemaakt van zijn bevoegdheid om het voorontwerp- zowel als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De collegebesluiten voor deze terinzageleggingen zijn als bijlagen 2 en 3 bij dit verslag gevoegd.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.11	Wat ons overigens ernstig zorgen baart is de opmerking: "Om voortgang te houden in de woningbouwplanning..... ". Blijkbaar heeft de gemeente Woensdrecht belangen bij het tot stand komen van dit bouwvoornemen en is daardoor zelfs bereid om bouwprincipalen te stimuleren om haast te maken. Klaarblijkelijk zijn er wederzijdse belangen zijn tussen gemeente en bouwprincipaal. Juist daarom is een onafhankelijke instantie c.q. adviseur een	De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van Woensdrecht achten de totstandkoming van een goede ruimtelijke ordening van groter belang dan de snelheid waarmee ruimtelijke procedures worden behandeld. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook tot stand gekomen na een zorgvuldige en objectieve analyse van de verwachte effecten van het beoogde bestemmingsplan en de bestaande belangen in de omgeving.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	middel om vertroebeling van uw onafhankelijke positie en schijn hiervan te voorkomen. Wij verzoeken u met klem dit alsnog te doen.		
A.12	Duidelijk is dat er contact is geweest met de initiatiefnemer, die vervolgens Compositie 5 een herziend rapport heeft laten schrijven en hierin de ingediende zienswijzen heeft gebagatelliseerd. Hetgeen u bestempeld heeft als een betere aansluiting van het plan op het bestaande beleid en de ingekomen vooroverlegreacties. Echter u geeft geen antwoord op de gestelde vraag van ons eerder genoemde schrijven waarin wij vragen of u alle standpunten beschreven in de rapportages onderschrijft. Graag ontvangen wij uw reactie omtrent deze vraagstelling. Wij zien verder geen grote inhoudelijke wijzigingen op het plan, graag vernemen wij van u een samenvatting van de gemaakte wijzigingen.	De gemeente Woensdrecht heeft het bestemmingsplan in zijn totaliteit beoordeeld. De conclusies die in de toelichting op het plan zijn beschreven, zijn na beoordeling voldoende onderbouwd geacht. Het verschuiven van de rooilijn is de enige aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.13	Een verwijzing naar punten 1.2 en 1.3 in het verslag inspraakreacties is voor dit heikel punt niet voldoende en geen concreet antwoord op het verzoek of de gemeente haar controlerende taak gedegen uit wil voeren en die tevens samenhangt met de bovenliggende thans onbeantwoorde vraag of u als gemeente alle standpunten onderschrijft. We citeren uit ons vorig schrijven het volgende: <i>"Dat het voorliggende schetsontwerp duidelijk afwijkend is van de bebouwing op deze plaats staat vast. Een vergelijking met straten anders dan waar het perceel direct aan gelegen is, is onredelijk en planologisch onverantwoordelijk. Wij vertrouwen er op dat u uw controlerende taak gedegen zal uitvoeren en op dit soort onwaarheden zal toezien. Nogmaals verzoeken wij u deze taak op u te nemen en ons hierover te informeren."</i>	De effecten van het voorliggende plan op de omgeving zijn geanalyseerd door middel van onderzoek. De conclusies van de onderzoeken zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusies in de toelichting tonen geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Daarom acht de raad vaststelling van het plan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De directe omgeving van het plangebied zijn in ieder geval de naburige percelen. Deze zijn in onderhavig geval gelegen aan zowel de Trambaan en de Bergstraat in Ossendrecht (plaatselijk bekend Calfven). Voor wat betreft de maatvoering van de beoogde bebouwing is gekeken in het welstandsgebied Trambaan dat op basis van het gemeentelijke welstandsbeleid geldt voor geheel oostelijk Calfven. De omgeving van een plangebied is dus niet enkel gekoppeld aan een straat(naam).	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.14	In het verslag inspraakreacties een generiek antwoord op de specifieke vraag 'wat is het referentiepeil?'. U geeft 3 keuzemogelijkheden (a-b-c) wat tot onnodige discussie, verwarring en onduidelijkheid kan leiden. Wij vernemen graag waar dit peil ligt en welke referentie aan een vast punt of peil dit heeft.	De drie genoemde opties zijn opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan en zijn een op een overgenomen uit het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1 ^e herziening'. Afhankelijk van het definitieve ontwerp van de woning is het peil: a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil). Gelet op het bestemmingsplan is het niet mogelijk om een hoofdingang direct aan de weg te bouwen, noch om in of op het water te bouwen. Ter plaatse zal dan gelden: optie 2: de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdingang bij voltooiing van de bouw.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.15	In uw berekening van de verkeersbewegingen heeft u geen rekening gehouden met de huidige indeling van het terrein en de daadwerkelijke verkeersbewegingen op de locatie. De conclusie wordt hierdoor te rooskleuring ingeschat. In werkelijkheid liggen deze getallen geheel anders. Graag herziening van uw standpunt in deze.	In de berekening is rekening gehouden met het huidige en beoogde gebruik. Hierna een herhaling van de berekening uit de eerdere gemeentelijke reactie op de inspraakreactie. Met het beoogde gebruik neemt de verkeersgeneratie feitelijk af ten opzichte van het huidige mogelijke gebruik. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan kan ter plaatse een arbeidsextensief bedrijf actief zijn, in de vorm van opslag/loads. Per 100m ² geldt dat er hier minimaal 3,9 verkeersbewegingen per dag bij horen (ASVV 2012, niet stedelijk, rest bebouwde kom). Op de ruim 700 m ² die het betreffende terrein telt, is dit dus ten minste 27,3 verkeersbewegingen per dag. Voor de beoogde vrijstaande woning geldt dat daar maximaal 8,6 verkeersbewegingen bij horen (ASVV 2012, niet stedelijk, rest bebouwde kom). Doordat de verkeersgeneratie op grond van de CROW-richtlijnen met ten minste 68,5% afneemt zal de verkeersveiligheid op het betreffende gedeelte van de Trambaan eerder verbeteren dan afnemen en ligt het niet in de rede dat de frequentie van het onderhoud zal toenemen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.16	Wij bestrijden het standpunt over het gebruikmaken van het in privé-eigendom zijnde gedeelte van de Trambaan door gebrek aan verdere onderbouwing en handhaven ons standpunt dat men geen toestemming van	In akten over erfdienstbaarheid (gelicht bij het kadaster) zijn geen erfdienstbaarheidsvereenkomsten (erfdienstbaarheid door bevestiging) gebleken voor de ontsluiting van het betreffende perceel door initiatiefnemer. Op het gedeelte	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	ons heeft voor het gebruik van het in ons eigendom zijnde pad en wij niet voornemens zijn dit te wijzigen. Tevens graag een nadere toelichting wat u bedoelt met " Er is geen erfdiensbaarheid gebleken op het betreffende pad".	van de Trambaan dat het plangebied en de andere percelen ontsluit is echter sprake van verkrijgende erfdiensbaarheid, al dan niet op basis bevrijdende verjaring of in ieder geval van de mogelijkheid van het gebruik als noodweg / buurweg (op grond van artikel 5:57 van het Burgerlijk Wetboek). De initiatiefnemer kan het gedeelte van de Trambaan op basis van deze privaatrechtelijke uitleg wel blijven benutten, waardoor dit vraagstuk de nu voorliggende ruimtelijke procedure niet in de weg staat. Nadere afstemming over het gebruik van de Trambaan dient privaatrechtelijk plaats te vinden tussen belanghebbenden. Het erfdiensbaarheidonderzoek is (geanonimiseerd) te vinden als bijlage 4 bij dit verslag.	
A.17	Wij bestrijden dat er bouwverkeer over het gedeelte van de Trambaan kan rijden door gebrek aan verdere onderbouw en handhaven ons standpunt dat men geen toestemming van ons heeft voor het gebruik van het in ons eigendom zijnde pad en wij niet voornemens zijn dit te wijzigen. Wij benadrukken de gerede kans op frequente en langdurige verstoringen in onze primaire voorzieningen en behoeften. Bij het verlenen van medewerking aan dit plan houden wij u hiervoor (mede) verantwoordelijk. Ook brengen wij nogmaals de bereikbaarheid van naastliggende en achterliggende percelen onder de aandacht. Hulpdiensten kunnen deze percelen in geval van een calamiteit dan nimmer bereiken. Er is immers geen andere toegangsweg. Tevens gaat u niet in op onze opmerking omtrent verkeersveiligheid van ons gezin. Dit staat bij ons namelijk wél centraal en bouwen mag niet ten koste gaan van onze (verkeers)veiligheid. Bij het verlenen van medewerking aan dit plan houden wij u hiervoor (mede) verantwoordelijk.	In principe kan er bouwverkeer over het betreffende pad rijden en is er een mogelijkheid om het perceel te bereiken. Belanghebbenden kunnen onderling regelen op welke wijze bouwverkeer de weg gebruikt wordt en hoe om te gaan met eventuele schades. De andere percelen aan de Trambaan moeten bereikbaar blijven. Met name voor nood- en hulpdiensten moet er altijd een mogelijkheid zijn om deze percelen te bereiken. Ook ten aanzien van verkeersveiligheid kunnen belanghebbenden afspraken maken. Het gebruik van het pad en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid is in principe vergelijkbaar met het huidige (mogelijke) gebruik waarin sprake kan zijn van 27,3 verkeersbewegingen per dag ten behoeve van een arbeidsextensief bedrijf. Ten overvloede: stel dat er nieuwbouw gepleegd zou worden ten behoeve van de huidige bedrijfsbestemming, dan zou er nu ook gebruik gemaakt kunnen worden van de weg door het dan noodzakelijke bouwverkeer, uiteraard eventueel in overleg met belanghebbenden. De verantwoordelijkheid voor de verkeersveiligheid op het onderhavige gedeelte van de Trambaan ligt bij wegbeheerders/-eigenaren en verkeersdeelnemers.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.18	Met uw verwijzing doelt u met name op de behandeling van dit aspect tijdens de omgevingsvergunning, is dit correct? Zo ja, welke mogelijkheden hebben wij dan om hiertegen te ageren?	Dat is juist. De definitieve aanvraag om omgevingsvergunning is op dit moment niet bekend. De hoogten en vormen die in die aanvraag zijn opgenomen, zullen in de omgevingsvergunningsprocedure op hun merites worden beoordeeld. Tegen een besluit om omgevingsvergunning staat bezwaar (bij de gemeente) en beroep (bij Raad van State) open.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
A.19	Wij constateren dat de ingediende plannen niet toegeschreven zijn op de specifieke locatie, maar toegeschreven zijn op de wens om het bouwplan op deze locatie te realiseren.	Zoals gezegd is het voorliggende bestemmingsplan tot stand gekomen na een zorgvuldige en objectieve analyse van de verwachte effecten van het beoogde bestemmingsplan en de bestaande belangen in de omgeving. Dit is transparant uiteengezet in de toelichting van het bestemmingsplan.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze B	Reactie op zienswijze	Actie n.a.v. inspraakreactie
B.1	Uit de stukken van Compositie 5 blijkt dat de gevelrooilijn verplaatst is ten opzichte van het eerst gepresenteerde plan. Is dit om mijn de meidoornhaag en eik en daarmee de eigenheid van mijn grondstuk te behouden?	De verplaatsing van de voorgevelrooilijn is uit stedenbouwkundig oogpunt doorgevoerd. Om de woning in het plangebied harmonieus in te passen in de bestaande bebouwing is de woning 3 meter achter de gevelrooilijn van de oostelijk gelegen woning Trambaan 47. Zo ontstaat een goede overgang qua bebouwingshoogte vanuit de Bergstraat richting de Trambaan. De beoogde woning fungeert qua situering daarmee als overgang tussen de bestaande woningen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B.2	Er wordt gesteld dat er reeds woningen met een nokhoogte van 9 en 10 meter aanwezig zijn. Dit is onjuist. De nokhoogte van de belendende woningen is niet meer dan 6.80 mtr en een goothoogte van 3,40 mtr.	Het nieuwe plan wordt beschouwd vanuit de omgeving: zeker vanuit de belendende percelen gelegen aan zowel de Trambaan als de Bergstraat. Daarbij wordt rekening gehouden met terrein- en bouwhoogtes in de omgeving en wordt het plan ingepast tussen de bestaande hoogten op voornoemde belendende percelen. Dit is verbeeld op afbeelding 'Doorsnede goot- en bouwhoogten Trambaan-Bergstraat' in paragraaf 2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat de woning Bergstraat 24, rechts op die afbeelding op grond van het bestemmingsplan <u>11 meter</u> hoog mag zijn / is. Bovendien ligt laatstgenoemde woning op de Brabantse Walhelling 2 meter hoger dan de locatie waarop de beoogde woning is gepland. De beoogde woning is gepland in het welstandsgebied Calfven 'Gebied 3 – Trambaan' (Welstandsbeleid gemeente Woensdrecht, 2013). In dat welstandsgebied hebben	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		reeds 2 van de 20 woningen een bouwhoogte van 9 tot 10 meter in het onherroepelijke bestemmingsplan Bebouwde kom Ossendrecht – Calfven, 1 ^e herziening (resp. Trambaan 63 en Trambaan 83). De hoogten van de beoogde woning sluit aan bij het welstandsbeleid dat voor het betreffende welstandsgebied de volgende gebiedscriteria hanteert: er is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleurgebruik.	
B.3	U dient te concluderen dat de voorgenomen bouw niet past binnen het straatbeeld en een enorme inbreuk maakt op de privacy van de belendende percelen (wonen op de eerste verdieping). Ik vraag u ook het onderliggende ontwerp niet te honoreren omwille van de privacy (wonen gebeurt bij het ontwerp op de eerste verdieping en zal te allen tijde inkijk geven op de belendende percelen). En bij onverhoopte toestemming waartegen nadrukkelijk bezwaar, het ontwerp aan te passen aan de belendende panden in de Trambaan. Voorop staat dat hierbij mijn eigendommen gerespecteerd dienen te worden.	Een handvat voor een geoorloofde afstand tussen bebouwing op buurpercelen in samenhang met privacy is gegeven in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek: in principe 2m1 tussen de grenslijn en een venster of balkon. Deze afstand is in het onderhavige plan niet in het geding, omdat in de regels een afstand van ten minste 3m1 wordt aangehouden tussen de beoogde nieuwe bebouwing en de erfgrens. Doordat er in Nederland geen recht op een (blijvend) vrij uitzicht bestaat, kunnen geen eisen worden gesteld rond de vermindering van uitzicht.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B.4	Het bevreemdt het mij dat het plan voorbijgaat aan mijn rechten als grondeigenaar. Ik wil u nogmaals wijzen op het feit dat het perceel enkel over mijn eigendom bereikbaar is. Er is hierop in het verleden diverse malen gewezen. Er zijn processen over gevoerd en van diverse zijden is de bouw principaal verboden om met zware vrachtwagens en machines de pad in te rijden. Er is zelfs hiervoor een schadeloosstelling geweest vanuit de gemeente. Wij bestrijden dit standpunt door gebrek aan verdere onderbouwing en handhaven ons standpunt dat men geen toestemming van ons heeft voor het gebruik van het in ons eigendom zijnde pad en wij niet voornemens zijn dit te wijzigen.	Het gebruik van het pad Trambaan is een privaatrechtelijke aangelegenheid, waarbij de gemeente geen partij is. De gemeente heeft er geen eigendomspositie en de weg is vanwege het doodlopende karakter op basis van vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RBMNE:2013:4874) geen openbare weg. Het gebruik van de weg als noodweg / buurweg is een mogelijkheid, mocht er geen sprake zijn van verkrijgende erfdiensbaarheid. Zoals eerder aangegeven kan het gebruik en schadeloosstelling door belanghebbenden onderling worden afgestemd. Het vraagstuk staat de nu voorliggende ruimtelijke procedure niet in de weg.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B.5	Verder is bouwverkeer door onder andere het gewicht en de breedte problematisch in het pad. Ook is de verkeerskundige opbouw van het pad hier niet op afgestemd, waardoor er een grote kans is dat de aanwezige ondergrondse infra (w.o. gas, water, elektra en telecom) beschadigd zal raken door zware belastingen en het oneigenlijk gebruik van dit pad. Wij voorzien gereede kans op frequente en langdurige verstoringen in onze primaire voorzieningen en behoeften.	De Trambaan is ter plaatse een puinpad. Bestaande kabels en leidingen zijn dusdanig aangelegd (voldoende diepte) dat deze vorstvrij zijn aangelegd en dat deze bestand zijn tegen de bovenbelastingen door verkeer. In principe kan er bouwverkeer over de weg rijden. Men moet dan wel achteruit rijden of op eigen terrein keren en eventuele schades herstellen. Er is dus een mogelijkheid om met geschikt vervoer/transport over het pad het perceel te bereiken. Men moet onderling regelen dat men met het bouwverkeer dan vervolgens niet de weg blokkeert. De andere percelen moeten immers ook bereikbaar blijven. Met name voor nood- en hulpdiensten moet er altijd een mogelijkheid zijn om percelen te bereiken.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	Zienswijze C	Reactie op zienswijze	Actie n.a.v. inspraakreactie
C.1	U stelt dat er geen recht op een (blijvend) vrij uitzicht bestaat en geen eisen hieraan kunnen worden gesteld. Mijns inziens zijn hier ook grenzen aan, mede wanneer een glazen tussenbouw (wonen) op de eerste verdieping rechtstreeks bij ondergetekende via eenzijdig doorzichtbaar glas, te allen tijde inkijk zal geven in mijn woongedeelte Ik vraag u het ontwerp niet te honoreren en aan te passen aan hoogte van de belendende percelen.	De zienswijze gaat in principe over vrij uitzicht en gaat verder inhoudelijk in op inkijk. Korthedshalve wordt hier verwezen naar de reactie op zienswijze B.3 in deze nota van zienswijzen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
C.2	Mijnerzijds maak ik dan ook bezwaar tegen het bouwen van deze woning voor betreffende de hoogte van het project, met name de hoogte van 9 mtr. en de glazen uitbouw op de eerste verdieping hoogte 3 tot 6 mtr. a. Door deze hoogte wordt het natuurlijk/landschappelijke uitzicht vanuit mijn woning na meer dan 50 jaar (op de bosrand) danig verstoord. b. Bovenstaande betekent hoogstwaarschijnlijk waardevermindering van de woning aan de Bergstraat 30, waar naar mijn mening de vergunningverlenende verantwoordelijk voor is. Om deze redenen verzoek ik het college tot wijziging (hoogte woning) van 9 naar 6 mtr. En de glazen uitbouw op de begane grond te situeren (of te laten	De ruimtelijke motivering van de beoogde bouwhoogte is uiteengezet in de toelichting op het bestemmingsplan en onder reacties op zienswijzen hierboven in deze nota (in ieder geval punt B.2 en B.3). De voorliggende planologische maatregel neemt het risico van planschade met zich mee. De gemeente kent op grond van de afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming toe indien er werkelijk sprake is van planschade. Door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst is het financiële risico in de praktijk bij de verzoeker dan wel diens rechtsopvolger komen te liggen.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	vervallen) in 'voorontwerp bestemmingsplan "Woningbouw Trambaan 43-47, Calfven"	De beoordeling van het ontwerp (bv. materiaalgebruik / stijl) zal plaatsvinden bij de beoordeling van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woning. Op dat moment zal eveneens de Welstandscommissie haar beoordelingsadvies aan het college overleggen.	
--	---	---	--