



# **GEMEENTE STEENBERGEN**

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN

# **BESTEMMINGSPLAN**

## HOOGSTRAAT 1

# INHOUD

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN</b> | <b>4</b>  |
| <b>3.</b> | <b>AMBTHALVE AANPASSINGEN</b>    | <b>11</b> |
| <b>4.</b> | <b>BIJLAGE: ZIENSWIJZEN</b>      |           |

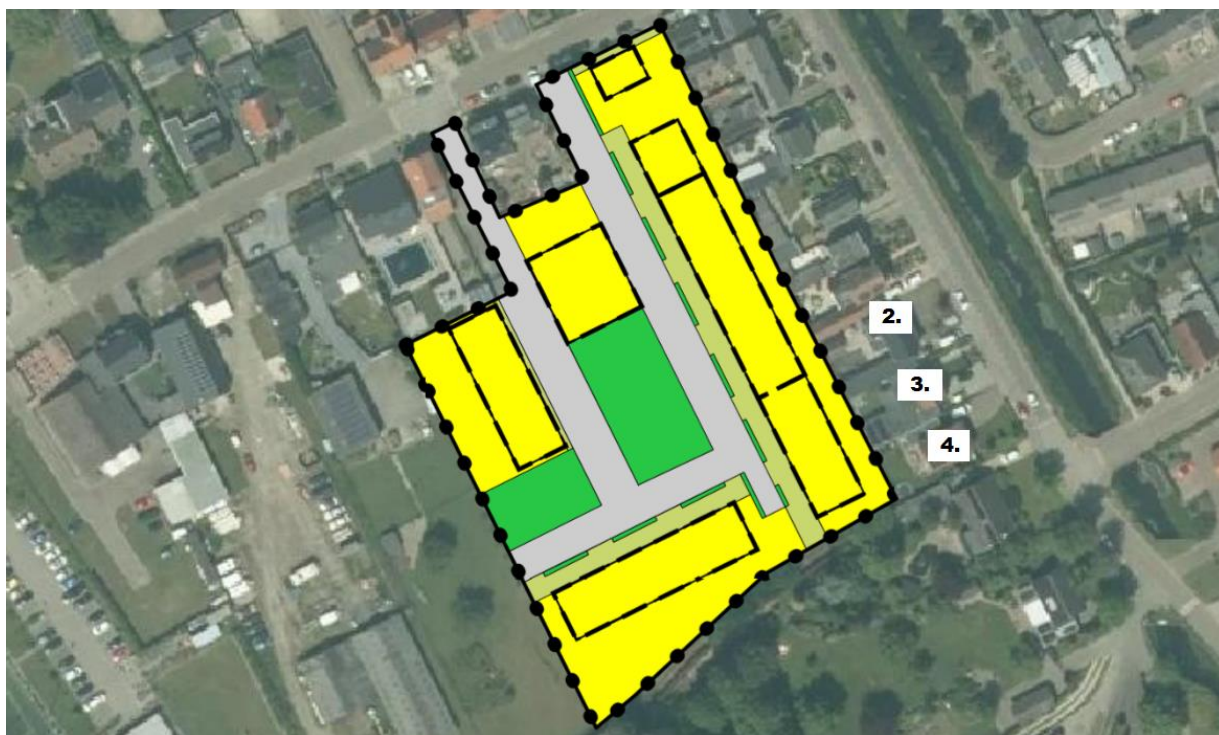


# 1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogstraat 1' heeft op basis van artikel 3.8 van Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De ontvangen zienswijzen zijn in volle omvang gewogen en in deze nota samengevat en voorzien van een puntsgewijze reactie met inbegrip van de gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt welke ambtshalve aanpassingen zijn gemaakt.

Tijdens de terinzagelegging zijn bij de gemeenteraad 4 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Elk van de ingediende zienswijzen is ontvangen binnen de gestelde termijn en is derhalve in behandeling genomen. Zienswijzen die als bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders waren gericht, zijn als zienswijze opgevat en op basis van de wettelijke doorzendplicht naar de gemeenteraad doorgezonden en behandeld.

In deze nota zijn de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. De Algemene verordening persoonsgegevens bepaalt namelijk dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Voor rechtspersonen geldt dit niet. De NAW-gegevens van de indieners zijn bij de gemeente Steenberghe bekend. Voor de ruimtelijke oriëntatie zijn de locaties van de zienswijzen hieronder in beeld gebracht.



## 2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

### Zienswijze 1 - Waterschap Brabantse Delta

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Registratie zienswijze | : 2402417         |
| Datum zienswijze       | : 10 januari 2024 |
| Ontvangst zienswijze   | : 11 januari 2024 |

#### **Samenvatting zienwijze**

1. Het waterschap meldt in de zienswijze dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en dat een positief wateradvies wordt gegeven.
2. Het waterschap verzoekt om aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.

#### **Gemeentelijke reactie**

1. Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Het verzoek wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

#### **Gevolg bestemmingsplan**

De zienswijze wordt overgenomen: de toelichting wordt overeenkomstig de zienswijze aangevuld.



## Zienswijze 2

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Registratie zienswijze | : 2402217         |
| Datum zienswijze       | : 23 januari 2024 |
| Ontvangst zienswijze   | : 23 januari 2024 |

### **Samenvatting zienwijze**

1. De omwonende geeft aan dat 33 woningen voor een nieuwe woonwijk wel erg veel is voor de omvang van het perceel.
2. De omwonende geeft aan dat met een hoogteverschil van 1m te dicht op de erfafscheiding wordt gebouwd en vreest voor wateroverlast.
3. De omwonende geeft aan dat er nu geen constructieve scheiding aanwezig is en dat straks zijn uitzicht en privacy verdwijnt.
4. De omwonende maakt zich zorgen dat bij de bouw van de nieuwe woonwijk de woningen niet trillingvrij worden gebouwd.

### **Gemeentelijke reactie**

1. Wij stellen ons op het standpunt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk is er namelijk voldoende ruimte voor 33 nieuwe woningen, voor voldoende parkeervoorzieningen, voor alle noodzakelijke infrastructuur en zelfs voor een groen middelpunt van de nieuwe woonwijk.

In het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De woningen aan de zijde van de indiener bestaan uit één bouwlaag van 4m of één bouwlaag en een zolder met een goot- en bouwhoogte 4m en 7m. Een reguliere woning bestaat uit twee bouwlagen en een zolder: de reguliere goot- en bouwhoogte bedraagt 6m en 10m (en vaker 7m en 11m).

Verder achten wij een nieuwe woonfunctie beter passend dan de huidige bedrijfsfunctie, gelet op de woonomgeving. De bedrijfslocatie heeft op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Welberg' en op basis van landelijke wetgeving omtrent vergunningsvrij bouwen de mogelijkheid om nog meer bebouwing te realiseren.

Tijdens de terinzagelegging hebben omwonenden overleg met de ontwikkelaar gehad, welke conform het verzoek van de omwonenden heeft geresulteerd in een bouwhoogte van 6m (nu 7m) aan de zijde van de Hoogstraat. Stedenbouwkundig gezien is dat niet noodzakelijk, maar het in goed overleg bereikte compromis neemt de gemeente over.

2. De afstand van de levensloopbestendige woning naar de perceelsgrens van de indiener van de zienswijze is voldoende: achter de woning is een tuin aanwezig gevolgd door een gangpad tussen het perceel van omwonende en van de levensloopbestendige woning. Daarmee wordt voldoende afstand naar de perceelsgrens aangehouden.

Daarbij merken wij op dat de ontwikkelaar het plan reeds heeft aangepast na input van omwonenden op de inloopavond en in de vervolgesprekken. De garages die normaal gesproken achter op het woonperceel worden gepositioneerd staan, zijn in het plan ter hoogte van de zijkant van de levensloopbestendige woningen geplaatst.

De wateroverlast, die nu door omwonenden wordt ervaren, ligt grotendeels in de omstandigheid dat het bedrijfsterrein verder is verhard. Het gevolg van die verharding is dat hemelwater niet op het bedrijfsterrein wordt vastgehouden en dat het hemelwater naar de zijkanten van het verhard terrein opgaat, waardoor de wateroverlast is vergroot.

Op andermans erven mag niet onrechtmatig worden afgewaterd. De nieuwe woonwijk krijgt een gescheiden stelstel voor hemelwater en vuilwater. Hierdoor wordt het rioleringsstelsel in de Kapelaan Kockstraat dan niet meer met hemelwater vanuit het plangebied belast. Met andere woorden: het plangebied wordt afgekoppeld.

Nadat het explosieven- en bodemonderzoek is uitgevoerd, zal duidelijk zijn wat de grondslag en samenstelling van de bodem is. Van daaruit wordt gewerkt naar nadere voorzieningen om wateroverlast te voorkomen. In het overleg van 28 november 2023 heeft de ontwikkelaar aangegeven dat omwonenden worden meegenomen in het verdere proces.

3. Het recht op vrij uitzicht bestaat niet. Vanwege stedelijke ontwikkelingen kunnen locaties die nu vrij uitzicht hebben het vrije uitzicht verliezen. Dit gegeven is voor woningen nabij inbreidingslocaties en voor woningen aan randen van een stedelijk gebied. De huidige omvang van onze kernen is per slot van rekening het resultaat van eerdere uitbreidingen.

Specifiek voor deze locatie is het zo dat de huidige bedrijfslocatie de mogelijkheid heeft om nog meer bebouwing te realiseren op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Welberg' en op basis van landelijke wetgeving omtrent vergunningsvrij bouwen. Een nieuwe eigenaar kan bijvoorbeeld bouwen zonder het bestemmingsplan te wijzigen.

4. De gemeente kende in het verre verleden een plaatselijk heiverbod, maar landelijk is besloten dat een bouwer een eigen keuze heeft in de wijze van funderen. Het is daarmee niet aan de gemeente, maar aan de ontwikkelaar hoe er wordt gefundeerd. Uiteraard mag er geen schade optreden en als dat wel gebeurt, dan is de ontwikkelaar schadeplichtig.

### **Gevolg bestemmingsplan**

De zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### Zienswijze 3

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Registratie zienswijze | : 2402230         |
| Datum zienswijze       | : 23 januari 2024 |
| Ontvangst zienswijze   | : 24 januari 2024 |

#### **Samenvatting zienwijze**

1. De omwonende geeft aan dat zijn perceel 1m lager ligt dan het plangebied en ervaart nu veel wateroverlast. Betrokkene geeft aan dat niet is omschreven welke voorzieningen worden getroffen om wateroverlast te voorkomen.
2. De omwonende geeft aan dat er nu geen bebouwing achter zijn perceel aanwezig is, bij zijn burens wel, en verzoekt achter zijn perceel om een bouwhoogte van 4m (is nu 7m) en achter bij zijn burens om 7m (is nu 4m).
3. De omwonende geeft aan dat de ontwikkelaar heeft toegezegd dat de levensloopbestendige woningen een maximale bouwhoogte van 6m zouden hebben (is nu 7m) en verzoekt om nakoming van die toezegging.
4. De omwonende vreest door de toename van 233 verkeersbewegingen voor verkeersonveilige situaties, omdat de kruising ter hoogte van de Hoogstraat en de Kapelaan Kockstraat onoverzichtelijk en ongeschikt is voor extra verkeer.
5. De omwonende geeft aan dat zijn woning zonder fundering op een zachte zandlaag is gebouwd en vreest voor schade wanneer er geheid wordt. De omwonende wilt de belofte dat trillingvrij wordt gefundeerd.

#### **Gemeentelijke reactie**

1. De wateroverlast, die nu door omwonenden wordt ervaren, ligt grotendeels in de omstandigheid dat het bedrijfsterrein verder is verhard. Het gevolg van die verharding is dat hemelwater niet op het bedrijfsterrein wordt vastgehouden en dat het hemelwater naar de zijanten van het verhard terrein opgaat, waardoor de wateroverlast is vergroot.

Op andermans erven mag niet onrechtmatig worden afgewaterd. De nieuwe woonwijk krijgt een gescheiden stelsel voor hemelwater en vuilwater. Hierdoor wordt het rioleringsstelsel in de Kapelaan Kockstraat dan niet meer met hemelwater vanuit het plangebied belast. Met andere woorden: het plangebied wordt afgekoppeld.

Nadat het explosieven- en bodemonderzoek is uitgevoerd, zal duidelijk zijn wat de grondslag en samenstelling van de bodem is. Van daaruit wordt gewerkt naar nadere voorzieningen om wateroverlast te voorkomen. In het overleg van 28 november 2023 heeft de ontwikkelaar aangegeven dat omwonenden worden meegenomen in het verdere proces.

2. In het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De woningen aan de zijde van de indiener bestaan uit één bouwlaag van 4m of één bouwlaag en een zolder met een goot- en bouwhoogte 4m en 7m. Een reguliere woning bestaat uit twee bouwlagen en een zolder: de reguliere goot- en bouwhoogte bedraagt 6m en 10m (en vaker 7m en 11m).
3. Een toezegging in bestuursrechtelijke zin betekent dat op basis van het vertrouwensbeginsel burgers er op moeten kunnen vertrouwen, dat een toezegging van een bestuursorgaan wordt nagekomen. Het college van burgemeester en wethouders noch de raad heeft een toezegging gedaan omtrent bouwhoogten van woningen in dit plan.



Afgezien daarvan ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan, waaronder het bepalen van de goot- en bouwhoogten van woningen, exclusief bij de gemeenteraad. Een ontwikkelaar kan geen toezeggingen doen namens de gemeenteraad en om die reden hebben de uitspraken van de ontwikkelaar in bestuursrechtelijke zin geen juridische waarde.

Dat opgemerkt hebbende: tijdens de terinzagelegging hebben omwonenden overleg met de ontwikkelaar gehad, welke conform het verzoek van de omwonenden heeft geresulteerd in een bouwhoogte van 6m (nu 7m) van de tweede bouwlaag van de levensloopbestendige woningen aan de zijde van de Hoogstraat. Stedenbouwkundig gezien is dat niet noodzakelijk, maar het in goed overleg bereikte compromis neemt de gemeente over.

4. De toename van het aantal verkeersbewegingen moet worden gezien in het licht van hoeveel capaciteit de betreffende wegen aankunnen in samenhang met huidige verkeersbewegingen. Daaruit blijkt dat de geringe toename van 233 verkeersbewegingen niet tot problemen zal leiden, hetgeen ook is bevestigd door de Adviesraad Verkeer.

Verder wordt gesteld dat de kruising ter hoogte van de Hoogstraat en de Kapelaan Kockstraat onoverzichtelijk zou zijn. Wij delen die ongefundeerde stelling niet. De betreffende kruising voldoet aan de landelijke richtlijnen en afgezien daarvan geldt een maximumsnelheid van 30km/uur voor wegen binnen de bebouwde kom.

5. De gemeente kende in het verre verleden een plaatselijk heiverbod, maar landelijk is besloten dat een bouwer een eigen keuze heeft in de wijze van funderen. Het is daarmee niet aan de gemeente, maar aan de ontwikkelaar hoe er wordt gefundeerd. Uiteraard mag er geen schade optreden en als dat wel gebeurt, dan is de ontwikkelaar schadeplichtig.

#### **Gevolg bestemmingsplan**

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte van de levensloopbestendige woningen ter hoogte van de Hoogstraat verlaagd van 7m naar 6m.

## Zienswijze 4

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Registratie zienswijze | : 2402229         |
| Datum zienswijze       | : 21 januari 2024 |
| Ontvangst zienswijze   | : 24 januari 2024 |

### **Samenvatting zienwijze**

1. De omwonende geeft aan dat 33 woningen buitenproportioneel veel is voor een dorp, waar men er woont om rust en ruimte te ervaren, wat met dit plan ernstig wordt beperkt. De omwonende verzoekt om minder woningen.
2. De omwonende geeft aan dat zijn perceel 1m lager ligt dat het plangebied en dat een bouwhoogte van 7m veel impact heeft op uitzicht, lichtinval en privacy. De omwonende verzoekt om een goot- en bouwhoogte van 3m en 6m.
3. De omwonende geeft aan dat zijn woning op een gemetselde kap-fundering op zandgrond is gebouwd en vreest voor schade wanneer er geheid wordt. De omwonende wil de toezegging dat trillingvrij wordt gefundeerd.
4. De omwonende vreest voor meer wateroverlast en verwacht dat vooraf aan de bouw van de wijk een waterstudie wordt uitgevoerd, waarin wordt aangegeven hoe wateroverlast wordt voorkomen en wil dat problemen worden opgelost.

### **Gemeentelijke reactie**

1. Wij stellen ons op het standpunt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk is er namelijk voldoende ruimte voor 33 nieuwe woningen, voor voldoende parkeervoorzieningen, voor alle noodzakelijke infrastructuur en zelfs voor een groen middelpunt van de nieuwe woonwijk.

Verder achten wij een nieuwe woonfunctie beter passend dan de huidige bedrijfsfunctie, gelet op de woonomgeving. De bedrijfslocatie heeft op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Welberg' en op basis van landelijke wetgeving omtrent vergunningsvrij bouwen de mogelijkheid om nog meer bebouwing te realiseren.

2. Het recht op vrij uitzicht bestaat niet. Vanwege stedelijke ontwikkelingen kunnen locaties die nu vrij uitzicht hebben het vrije uitzicht verliezen. Dit gegeven is voor woningen nabij inbreidingslocaties en voor woningen aan randen van een stedelijk gebied. De huidige omvang van onze kernen is per slot van rekening het resultaat van eerdere uitbreidingen.

In het plan is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De woningen aan de zijde van de indiener bestaan uit één bouwlaag van 4m of één bouwlaag en een zolder met een goot- en bouwhoogte 4m en 7m. Een reguliere woning bestaat uit twee bouwlagen en een zolder: de reguliere goot- en bouwhoogte bedraagt 6m en 10m (en vaker 7m en 11m).

Tijdens de terinzagelegging hebben omwonenden overleg met de ontwikkelaar gehad, welke conform het verzoek van de omwonenden heeft geresulteerd in een bouwhoogte van 6m (nu 7m) van de tweede bouwlaag van de levensloopbestendige woningen aan de zijde van de Hoogstraat. Stedenbouwkundig gezien is dat niet noodzakelijk, maar het in goed overleg bereikte compromis neemt de gemeente over.

3. De gemeente kende in het verre verleden een plaatselijk heiverbod, maar landelijk is besloten dat een bouwer een eigen keuze heeft in de wijze van funderen. Het is daarmee

niet aan de gemeente, maar aan de ontwikkelaar hoe er wordt gefundeerd. Uiteraard mag er geen schade optreden en als dat wel gebeurt, dan is de ontwikkelaar schadeplichtig.

4. De wateroverlast, die nu door omwonenden wordt ervaren, ligt grotendeels in de omstandigheid dat het bedrijfsterrein verder is verhard. Het gevolg van die verharding is dat hemelwater niet op het bedrijfsterrein wordt vastgehouden en dat het hemelwater naar de zijkanten van het verhard terrein opgaat, waardoor de wateroverlast is vergroot.

Op andermans erven mag niet onrechtmatig worden afgewaterd. De nieuwe woonwijk krijgt een gescheiden stelstel voor hemelwater en vuilwater. Hierdoor wordt het rioleringsstelsel in de Kapelaan Kockstraat dan niet meer met hemelwater vanuit het plangebied belast. Met andere woorden: het plangebied wordt afgekoppeld.

Nadat het explosieven- en bodemonderzoek is uitgevoerd, zal duidelijk zijn wat de grondslag en samenstelling van de bodem is. Van daaruit wordt gewerkt naar nadere voorzieningen om wateroverlast te voorkomen. In het overleg van 28 november 2023 heeft de ontwikkelaar aangegeven dat omwonenden worden meegenomen in het verdere proces.

#### **Gevolg bestemmingsplan**

De zienswijze wordt deels gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Op de verbeelding wordt de maximale bouwhoogte van de levensloopbestendige woningen ter hoogte van de Hoogstraat verlaagd van 7m naar 6m.

### 3. AMBSTHALVE AANPASSINGEN

#### Aanpassingen in de toelichting

##### Algemeen

- Het rapportnummer en het id-nummer zijn geactualiseerd naar de status van vastgesteld bestemmingsplan.

##### Planvoornemen

- In de toelichting is paragraaf 2.2.1 is het inrichtingsplan (figuur 7) aangepast naar de meest recente versie. Daarnaast is ter beeldvorming een vogelvlucht impressie bijgevoegd (figuur 6).

##### Participatie

- In de toelichting is paragraaf 6.2.1 uitgebreid, waarmee beter inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze de dialoog met de omgeving heeft plaatsgevonden en wat de resultaten zijn.

##### Terinzagelegging

- In de toelichting is paragraaf 6.2.3 nader beschreven naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

##### Vaststelling

- In de toelichting is paragraaf 6.2.4 toegevoegd en beschrijft de vaststellingsprocedure en de beroepsmogelijkheid.

#### Aanpassingen in de planregels

##### Algemeen

- Het rapportnummer en het id-nummer zijn geactualiseerd naar de status van vastgesteld bestemmingsplan.

##### Bouwregels

- In de bouwregels wordt als gevolg van overleg met omwonenden een regel toegevoegd aan artikel 6.2.2, waarmee de maximale bouwhoogte van de bergingen behorend tot de sociale woningen wordt verhoogd van 3m naar 5m.

#### Aanpassingen in de verbeelding

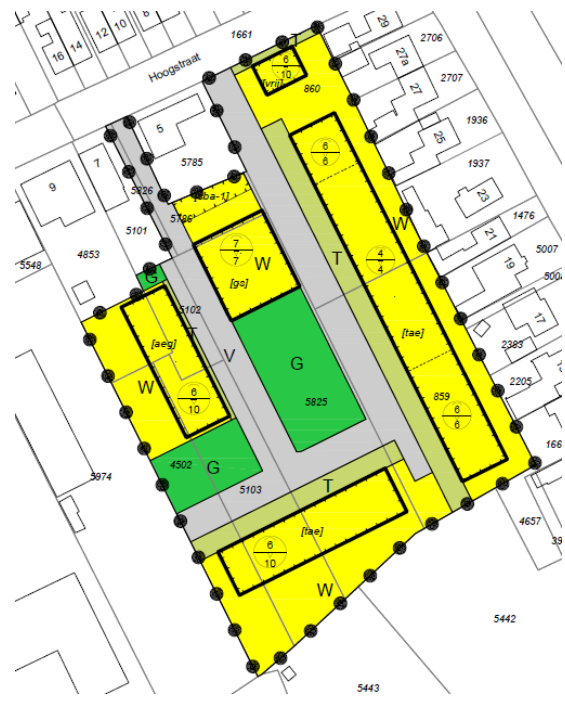
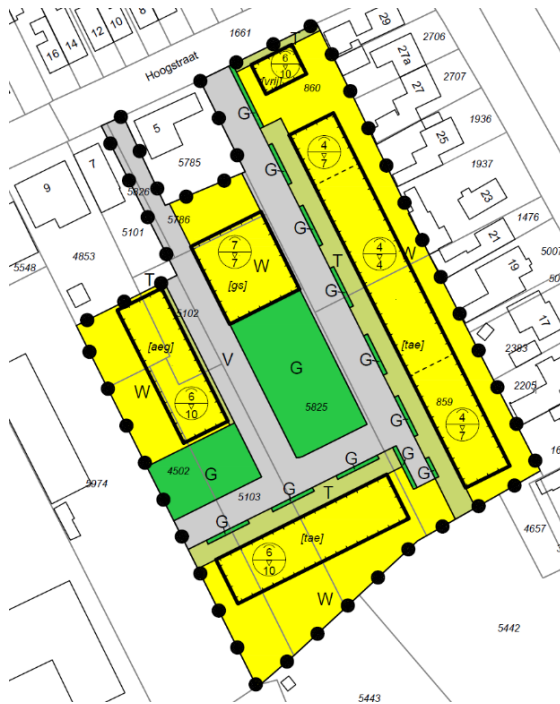
##### Algemeen

- Het rapportnummer en het id-nummer zijn geactualiseerd naar de status van vastgesteld bestemmingsplan.

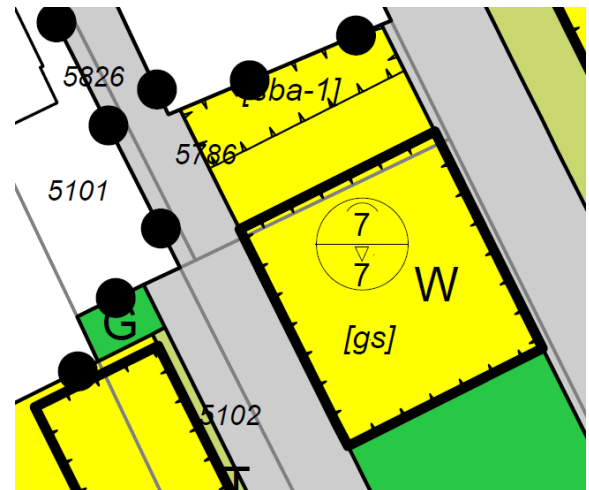
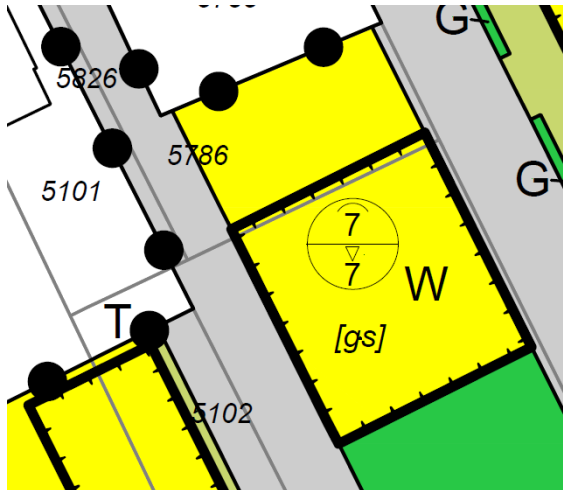
##### Bestemmingen

- Op de verbeelding zijn enkele bestemmingen 'Groen' verwijderd, dit uit het oogpunt van flexibiliteit. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn planten, struik- en houtgewassen ook toegestaan.



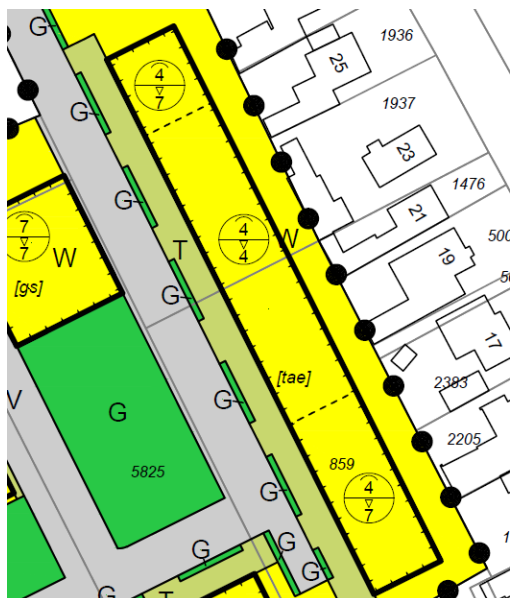


- Het plangrens van het bestemmingsplan is op de verbeelding verlegd zodat het gehele perceel 5102 wordt herbestemd. Ter plaatse van de uitbreiding van het plangebied zijn de bestemmingen met 'Groen' en met 'Verkeer' ingetekend.

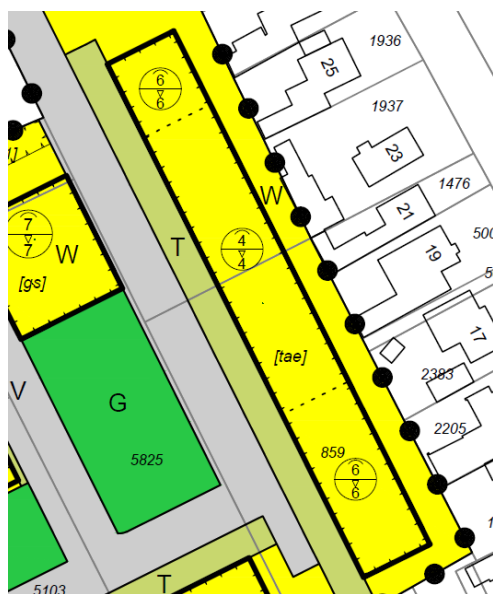


### Maatvoering

- Op de verbeelding is als gevolg van overleg met omwonenden de maatvoering aangepast, waarmee de maximale bouwhoogte van de levensloopbestendige woningen ter hoogte van de Hoogstraat is verlaagd van 7m naar 6m.

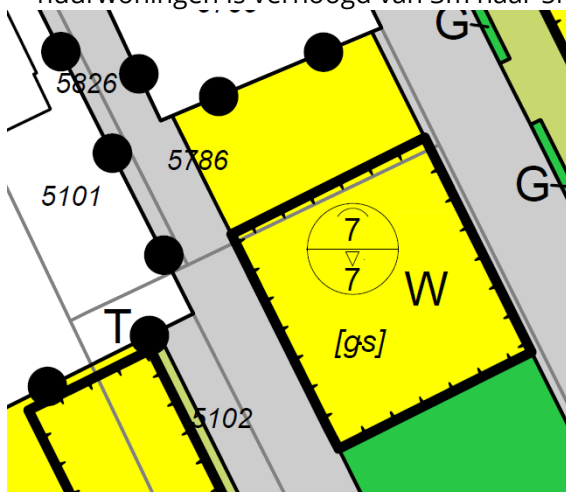


*Uitsnede van de verbeelding (ontwerp)*

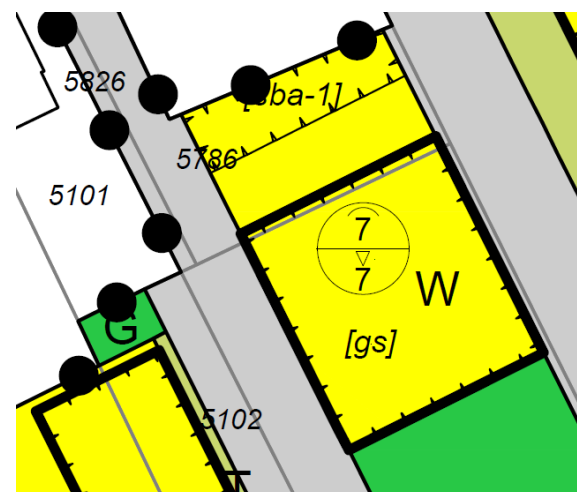


*Uitsnede van de verbeelding (vast te stellen)*

- Op de verbeelding is als gevolg van overleg met omwonenden de aanduiding [sba-1] toegevoegd, waarmee de maximale bouwhoogte van de bergingen behorend tot de sociale huurwoningen is verhoogd van 3m naar 5m.



*Uitsnede van de verbeelding (ontwerp)*



*Uitsnede van de verbeelding (vast te stellen)*

## **4. BIJLAGE: ZIENSWIJZEN**

Gemeentehuis Steenberg  
De heer H.H.C. Mailoa  
Buiten de Veste 1  
4652 GA Steenberg

Uw schrijven van : 13 december 2023  
Uw kenmerk : Hoogstraat 1  
Zaaknummer : 716479  
Ons Kenmerk : 723847  
Behandeld door :   
Doorkiesnummer :   
Datum : 10 januari 2024  
Verzenddatum :

Onderwerp: zienswijze (wateradvies) ontwerp bestemmingsplan Hoogstraat 1 te Welberg

Geachte heer Mailoa,

Op 13 december 2023 heeft u ons op de hoogte gebracht van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Hoogstraat 1 te Welberg. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij de volgende opmerkingen.

In ons systeem kunnen we niet achterhalen dat we in een eerdere voorontwerp- dan wel conceptfase een wateradvies hebben gegeven. Daarom willen we van deze gelegenheid alsnog gebruik maken van de mogelijkheid tot het geven van een reactie.

#### **Wateradvies**

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

#### **Planregels**

Geen opmerkingen.

#### **Verbeelding**

Geen opmerkingen.

#### **Overige opmerkingen**

Wij verzoeken u om - indien mogelijk - in de waterparagraaf nog aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid [www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten).

Tot slot wijzen u erop dat de Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta 2024 van toepassing is op onder andere het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater. In de waterschapsverordening is opgenomen dat bepaalde activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden zoals gesteld in de verordening.

Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De waterschapsverordening met de daarin opgenomen Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap:  
[www.brabantsedelta.nl/waterschapsverordening-keur](http://www.brabantsedelta.nl/waterschapsverordening-keur)

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.  
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] van het waterschap via telefoonnummer [REDACTED].

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur,  
Teammanager vergunningen,

[REDACTED]

## gemeente Steenbergen

Authenticatie/ Identificatie:

met DigiD (voor particulieren)

### Persoonsgegevens

Geslacht:

Geboortedatum:

Voorna(a)m(en):

Voorvoegsel(s):

Achternaam:

Adres:

### Contactgegevens

Telefoonnummer:

E-mailadres:

### Gegevens besluit

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?

bestemmingsplan Hoogstraat 1

Wanneer heeft de gemeente Steenbergen het besluit bekend gemaakt?

13-12-2023

Wat is het referentienummer van het besluit?

NL.IMRO.0851.wpBPhoogstraat1-o0001

Omschrijving besluit

33 Nieuwe Woning

Wie heeft (of namens wie is) het besluit genomen?

Het college van burgemeester en wethouders

### Gegevens bezwaar

Waarom bent u het niet eens met het besluit?

Wij vinden 33 Woningen wel erg veel op het stuk perceel achter ons.  
Het hoogte verschil wat er nu is (bijna 1 meter) is erg veel om op te bouwen zo dicht op de erfscheiding en hierdoor is de kans op water overlast nog groter. Er staat nu ook geen constructieve scheiding, we hebben nu vrij uitzicht op het grasveld dat word straks belemmert en hebben dan weinig privacy meer. Ook maken we ons zorgen of er wel trillingvrij gebouwd gaat worden.

Heeft u documenten die nog duidelijker maken waarom u het niet eens bent met het besluit?

Nee





2402230

Datum verwerking: 24/01/2024

ZIENSWIJZE 3

Gemeente Steenberg  
T.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 6  
4650 AA STEENBERGEN NB

Per aangetekende e-mail [info@gemeente-steenbergen.nl](mailto:info@gemeente-steenbergen.nl)

**Dossiernummer:**

2RJ.2.23.149647

**Telefoon:****Datum:** 23 januari 2024**Behandeld door:**

afwezig op maandag

**E-mail:** [dossiergroep@das.nl](mailto:dossiergroep@das.nl) **Fax:** 020-6914737  
vermeld ons dossiernummer in  
de onderwerpregel

**Betreft:** zienswijze inzake Ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat 1" te Steenberg

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich [REDACTED] (hierna: cliënt), wonende aan de [REDACTED]  
[REDACTED] naar aanleiding van het hiernavolgende.

Clïent heeft kennisgenomen van uw voornoemde ontwerpbestemmingsplan Hoogstraat 1 te Steenberg. Namens cliënt dien ik hierbij een zienswijze in.

De gronden van de zienswijze treft u hieronder aan.

**Feiten**

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de realisatie van 33 woningen en bijbehorende openbare ruimte (groen en weginfrastructuur). De te ontwikkelen percelen liggen voornamelijk achter de bestaande lintbebouwing van de Hoogstraat en de Kapelaan Kockstraat. In het plangebied staat verschillende bebouwing, waaronder bedrijfspanden en loodsen. Het overgrote deel van het plangebied bestaat echter voornamelijk uit gras en erf zonder bebouwing. Het perceel van cliënt bevindt zich direct achter het plangebied.

**Voorkomen van wateroverlast**

Het perceel van cliënt ligt 1 meter lager dan de te ontwikkelen percelen. Reeds zonder bebouwing in het plangebied, ervaart cliënt veel wateroverlast. Klimaatverandering zal meer en zwaardere regenval veroorzaken in Nederland. Cliënt maakt zich dan ook grote zorgen over de afvoer van het water wanneer de percelen bebouwd zijn. Door de bebouwing en verharding zal het regenwater nog slechter worden opgenomen in de bodem.

In het ontwerpbestemmingsplan is ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen. Deze groenvoorzieningen zullen verlaagd worden aangelegd zodat de voorzieningen dienst kunnen doen als waterberging bij extreme regenval. Er wordt echter niet omschreven welke voorzieningen er

[DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.](#)

**Amsterdam** De Entree 203 t/m 225  
Postadres  
Postbus 23000  
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517  
F 020 6 914 737  
[www.das.nl](http://www.das.nl)

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)  
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)  
BIC ABNANL2A

KvK 33110754



worden getroffen om wateroverlast op de reeds bestaande percelen, waaronder dus het perceel van cliënt, te voorkomen.

### **Impact op uitzicht**

In de huidige situatie bevindt zich geen bebouwing achter het perceel van cliënt en geniet cliënt van vrij uitzicht. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet voor het perceel achter cliënt in de bouw van levensloopbestendige woningen. De levensloopbestendige woningen worden verdeeld over 3 bouwvlakken met verschillende maatvoeringen. De woningen uiterst rechts en links hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. De woningen in het middelste bouwvlak hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. De woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter, worden direct achter het perceel van cliënt gebouwd.

De woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter, worden volgens het ontwerpbestemmingsplan gebouwd op een locatie waar nu een bedrijfspand staat. Op die locatie is dus al sprake van hoogbouw. Cliënt is daarom van mening dat het logischer is dat de woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 7 meter op de locatie van het bedrijfspand worden gebouwd. De woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter kunnen dan achter het perceel van cliënt worden gerealiseerd. De impact (van vrij uitzicht naar hoge bebouwing) kan op deze wijze voor cliënt beperkt worden.

### **Overeenstemming met projectontwikkelaar**

De projectontwikkelaar heeft toegezegd dat de levensloopbestendige woningen een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter zouden hebben. Het plan biedt echter andere maatvoeringen dan die zijn toegezegd door de projectontwikkelaar. Cliënt ziet daarom graag dat de toezeggingen van de projectontwikkelaar worden nagekomen en dat de maatvoeringen voor de levensloopbestendige woningen in het plan worden aangepast naar respectievelijk 3 en 6 meter.

Cliënt is tevens van mening dat een maximale bouwhoogte van 6 meter, minder inbreuk zal maken op zijn privacy.

### **Verkeer en ontsluiting**

Het planvoornemen leidt tot een verkeerstoename van 233 verkeersbewegingen per etmaal. Het verkeer zal ontsloten worden middels een lus met 2 eenrichtingswegen die aansluiten op de Hoogstraat. De Hoogstraat gaat middels een T-splitsing over op de Kapelaan Kockstraat.

Cliënt is van mening dat de Hoogstraat en de Kapelaan Kockstraat niet geschikt zijn om 233 extra verkeersbewegingen op te vangen. Er bevinden zich veel fietsers op de Hoogstraat en de Kapelaan Kockstraat, waaronder veel kinderen. Er is reeds sprake van een onveilige verkeerssituatie wegens een onoverzichtelijk kruispunt met grote kans op ongelukken. Een significante verkeerstoename zal de wegen en de T-splitsing nog onveiliger maken.

Cliënt vreest voor een toename van ongelukken en onveilige verkeerssituaties.

### **Trillingsvrij funderen**

De woning van cliënt is gebouwd op een zachte zandlaag zonder fundering. Gezien het voorgaande, vreest cliënt schade aan zijn woning wanneer er geheid moet worden. Cliënt wil daarom graag de belofte dat er trillingsvrij gefundeerd wordt bij de bouw van de woningen. Cliënt zal tevens een nulmeting verrichten en eventuele schade verhalen.



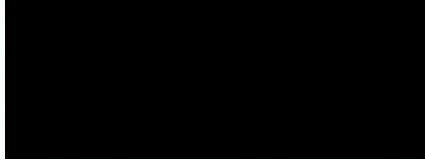


**Verzoek**

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het bestemmingsplan niet/niet ongewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

DAS



[Redacted] juridisch secretarieel medewerker

Datum: 21 januari 2024

Gemeente Steenbergen  
T.a.v. de Gemeenteraad  
Postbus 6  
4650 AA Steenbergen

Betreft: Zienwijze inzake Ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat 1" te Steenbergen  
(NL.IMRO.0851.wbBPhoogstraat1-o001)

Geachte heer, mevrouw

Bij deze dienen wij de zienwijze in, betreffende de Ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat 1" te Steenbergen.  
Onze zienwijze betreft de volgende punten:

#### **Aantal woningen**

Wij hebben vernomen dat op het perceel achter Hoogstraat 1, 33 nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden. Wij vinden deze hoeveelheid woningen op een perceel van 9.248 m<sup>2</sup> buitenproportioneel. Vooral omdat het perceel zich binnen een dorpskern bevindt, waar men over het algemeen woont om rust en ruimte te ervaren. Die rust en ruimte worden ernstig beperkt door de realisatie van dit plan. Wij zijn daarom van mening dat het aantal nieuwe woningen dat gerealiseerd zal worden, naar beneden moet worden bijgesteld.

#### **Plaatsing, hoogte en privacy**

De woningen die achter de Kapelaan Kockstraat gerealiseerd zullen worden, hebben een nokhoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter. Daarbij zullen zij op 6 meter van de erfgrans worden geplaatst. Omdat de woningen aan de Kapelaan Kockstraat ca. 1 meter lager liggen dan het niveau van de nieuwe woningen, wordt voor het zicht vanaf de woningen aan de Kap Kockstraat de nok- en goothoogte 1 meter hoger. Dus 8 resp. 5 meter. Daarom zal de impact voor de bewoners van de Kapelaan Kockstraat zeer groot zijn. Zo zal het uitzicht aan de achterzijde volledig worden weggenomen en er minder lichtinval in de tuinen en woningen zijn. Daarnaast zal de privacy volledig worden weggenomen omdat nieuwe bewoners direct zicht krijgen op de tuinen en in de huizen van de Kapelaan Kockstraat.

Wij zijn van mening dat de nok- en goothoogte naar beneden zullen moeten worden bijgesteld, naar 6 meter nokhoogte en 3 meter goothoogte. Hierdoor zal de impact van de nieuwe woningen iets minder groot zijn. Daarnaast zal de privacy zoveel mogelijk gewaarborgd moeten worden, door geen ramen aan de achter-bovenzijde van de woningen te plaatsen. Ook zal de mogelijkheid tot het in een later stadium alsnog plaatsen van ramen aan de achter-bovenzijde zoveel mogelijk moeten worden ontmoedigd.

#### **Heien**

Onze woning (  ) is gebouwd op een gemetselde kap-fundering op zandgrond. Als er bij de bouw van de nieuwe wijk geheid zal worden, zal dit schade kunnen toebrengen aan onze woning. Wij willen daarom de schriftelijke toezegging dat er niet geheid zal worden bij de aanleg van de nieuwe wijk.



**Voorkomen van wateroverlast**

In de Kapelaan Kockstraat is er geregeld water overlast. In maanden waarop er veel neerslag valt blijft water in de tuinen staan, omdat het grondwaterpeil zeer hoog staat. Dit veroorzaakt, verzakking van bestrating, drassige grond en beplanting dat afsterft. Omdat de problemen nu aanzienlijk zijn, moet worden voorkomen dat door de komst van de wijk de problemen verder zullen toenemen. Mochten problemen verder toenemen dan zal dat gevolgen kunnen hebben voor onze woning met mogelijke verzakking als resultaat. Daarnaast wordt gevreesd dat de kelder van onze woning onder zal lopen, aangezien dit bij andere bewoners uit de straat al reeds het geval is.

Wij verwachten dat vooraf aan de bouw van de wijk een waterstudie zal worden uitgevoerd. Hierin zal moeten worden beschreven hoe problemen met betrekking tot het (grond) water zullen worden voorkomen.

Mochten er na de bouw van de wijk zich meer problemen voordoen dan willen wij dat de gemeente of de projectontwikkelaar de verantwoording draagt om de problemen op te lossen.

**Verzoek**

Wij verzoeken de gemeenteraad om dit bestemmingsplan niet of dan al niet ongewijzigd vast te stellen op basis van de bovengenoemde redeneren.

Met vriendelijke groet,

