

Zienswijzenota

Samenvatting en beantwoording

Bestemmingsplan 'Bovenstraat 43, Hoeven'

Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.1655.BP2011-B001

Vanaf donderdag 1 april 2021 gedurende zes weken, tot en met 12 mei 2021, na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag 31 maart 2021. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijze

Zienswijzen zijn ingediend door

1. Indiener 1, d.d. 14 april 2021, door ons ontvangen op 15 april 2021 (ons kenmerk: 220048)
2. Indiener 2, d.d. 12 april 2021, door ons ontvangen op 15 april mei 2021 (ons kenmerk: 220362)

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen worden als volgt **samengevat** en beantwoord:

- **Indiener 1**

Reactie 1

De hoogte van de bouw die zou ik het liefst alleen begane grond willen hebben en geen uitrit naar de straat. Dit in verband met het beschijnen van het pand tegenover.

Antwoord

De exacte vorm en omvang van de woning is op moment van opstelling van het bestemmingsplan nog niet geheel bekend. De voorgevel van de nieuwe woning wordt gepositioneerd in lijn met die van de bestaande bebouwing, waarmee aansluiting wordt gevonden op de stedenbouwkundige structuur van de Bovenstraat. De woningen aan de Bovenstraat zijn allemaal voorzien van 2 bouwlagen. In het vastgestelde bestemmingsplan wordt rekening gehouden en een beperking opgelegd voor de bouwhoogte. Dit is opgenomen in het kavelpaspoort. Het volgende is opgenomen voor de nieuw te realiseren hoofdbebouwing:

- De goothoogte is overwegend maximaal 3 meter, waarbij met een samengestelde kapvorm maximaal voor de helft van alle gootlijnen een hoogte van 6 meter mogelijk is;
- De bouwhoogte is maximaal 10 meter.

Een woning met alleen begane grond en een kap biedt beperkte thuiswerk- / woon- en leefruimtemogelijkheden. Hoger bouwen met 2 bouwlagen en een kap is flexibeler (ruime leefvertrekken, speelzolder, meer speelse kapvormen etc.). Ook verderop in de Bovenstraat werd dit bouwtype uitgevoerd.

De regels voor een in- en uitrit zijn opgenomen in de gemeentelijke beleidsregels uitwegen gemeente Halderberge. De woning dient ontsloten te worden. De enige openbare weg aangrenzend aan de nieuwe woning is de Bovenstraat. Ontsluiting dient via de Bovenstraat te verlopen. Bij het ontwerpen van de nieuwe woning wordt de uitweg zodanig gepositioneerd dat inschijnen zoveel mogelijk wordt beperkt. Initiatiefnemers bieden aan om de verdere planuitwerking voor wat betreft de uitweg te bespreken.

Reactie 2

En waarom niet naar achteren en het pand naast het huis (wat in tweeën gedeeld wordt) recht van overpad geven voor 41a en 43a. (zie tekening)



Antwoord

Bij elke nieuwe woning wordt er een afweging gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op het naastgelegen bedrijventerrein zijn bedrijven met een milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De woning kan dus niet zomaar achter op het perceel worden gerealiseerd i.v.m. de milieucirkels van het bedrijventerrein.

Daarnaast ontstaat er tweedelijns bebouwing, door de woning te positioneren achter de woning met nummer 43a. Daarnaast ligt het stuk grond verstopt en ontbreekt er een adres aan de openbare weg. Dit is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

- **Indiener 2**

Reactie 1

Allereerst melden wij de foute informatie bij de foto en tekening van het nieuw te bouwen huis. Er wordt gesproken over een goothoogte van 6,5 m en 10,00 m, terwijl bij de tekening een nokhoogte van 10,00 m wordt aangegeven.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximum bouwhoogte van 10m en een goothoogte van 6,5m. In de toelichting is dit onjuist verwoord. Dit zal worden aangepast.

Reactie 2

Wij hebben ook al eerder aangegeven bezwaar te hebben tegen een hoog huis dat volgens ons niet in overeenstemming is met de omgeving.

Antwoord

Het bestemmingsplan geeft nog geen inzicht in het uiteindelijke ontwerp van de woning. Wel is er een kavelpaspoort opgesteld, waarin kaders worden meegegeven voor de nog te realiseren woning. Uiteindelijk dient het uiteindelijke ontwerp zowel stedenbouwkundig als welstand technisch nog getoetst worden. Het bestemmingsplan geeft juridische kaders aan.

Reactie 3

Graag zouden wij ook meer duidelijkheid hebben over de precieze ligging van het huis en de in-en uitrit. Het heeft behoorlijk wat consequenties voor ons, als overburen. Wij zouden het heel vervelend vinden als de in en/of uitrit recht tegenover onze woonkamer zou komen te liggen en de lampen dwars door ons huis zouden schijnen. Wellicht kan hier rekening mee worden gehouden.

Antwoord

De nieuwe te realiseren woning zal worden gesitueerd in het ingetekende bouwvlak. Exacte ligging is afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp. Het bouwvlak is al wat aangepast ten opzichte van een eerder ontwerp. Voor het straatprofiel en doorzicht naar het buitengebied is het bouwvlak 2 meter naar achteren gesitueerd.

Waar de exacte in- en uitrit komt te liggen is in deze fase nog niet duidelijk. Dit wordt pas duidelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Richting de initiatiefnemer zal er aandacht worden gevraagd voor de situering.

Bij het ontwerpen van de nieuwe woning wordt de uitweg zodanig gepositioneerd dat inschijnen zoveel mogelijk wordt beperkt. Initiatiefnemers bieden aan om de verdere planuitwerking voor wat betreft de uitweg te bespreken.

Reactie 4

Wij nemen wel aan dat de bomen aan de straatkant — achter de greppel - gehandhaafd zullen blijven en het groene karakter van onze omgeving gewaarborgd blijft en aan blijft sluiten bij het landelijke Heiligstraatje. Wel hopen wij dat de bomen wat gekapt kunnen worden i.v.m. de enorme hoogte.

Antwoord

Aan het bestaande groen aan de Bovenstraat en het Heiligstraatje zal niks gewijzigd worden. Richting de initiatiefnemer zal er aandacht worden gevraagd voor de hoogte van de bomen.

De familie wil het groene karakter van de wijk behouden en zal de houtwal onderhouden. In het kavelpaspoort zijn hiervoor kaders meegegeven.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal aangepast worden naar aanleiding van reactie 1.

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

De planverbeelding wordt niet gewijzigd. De planregels, het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan, wordt wel aangepast. De plantoelichting wordt geactualiseerd.

Het plan heeft geen ambtshalve wijziging.