

Nota van zienswijzen

bestemmingsplan De Bovendonken



Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan De Bovendonken

Het bestemmingsplan De Bovendonken in Hoeven biedt een planologisch kader om maximaal 65 woningen te realiseren tussen de Bovendonksestraat, de sportvelden en de Haspelstraat in Hoeven. Het bestemmingsplan valt binnen de reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet (CHW).

Het ontwerpbestemmingsplan De Bovendonken heeft vanaf donderdag 23 december 2021 gedurende zes weken, tot en met 2 februari 2022, ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 22 december 2021. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ingediende zienswijzen:

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

- Indiener 1, d.d. 15 januari 2022, door ons ontvangen op 18 januari 2022 (ons kenmerk: 298592);
- Indiener 2, d.d. 26 januari 2022, door ons ontvangen op 26 januari 2022 (ons kenmerk: 299767);

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording

De zienswijzen zijn samengevat in deze nota, echter in hun volledigheid beschouwd.

Indiener 1

Reactie: Aangegeven wordt dat de activiteiten van de sportverenigingen mogelijk kunnen leiden tot overlast voor toekomstige bewoners. Gevraagd wordt met de zienswijze om mogelijke overlast en daarmee beperking van het woongenot te compenseren.

Antwoord: Voor wat betreft mogelijke overlast ten aanzien van geluid en licht zijn onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken geven aan dat voldaan wordt aan de normen die gelden voor een goed woon- en leefklimaat.

Reactie: *Er kunnen ballen over de bestaande omheining vliegen, die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan andermans eigendommen. Nu is daar geen sprake van. Aan de gemeente wordt gevraagd de vereniging te vrijwaren van elke vorm van aansprakelijkheid voor schades. Mogelijk kan worden gedacht aan een ballenvanger en/of verdichten van de groenvoorziening.*

Antwoord: De gemeente kan de sportverenigingen niet vrijwaren van elke vorm van aansprakelijkheid. Wat wel gefaciliteerd kan worden is, om samen met de vereniging in gesprek te gaan over de mogelijke maatregelen om eventuele overlast zoveel als mogelijk te beperken. De voorgestelde oplossingen zijn zeker bespreekbaar. Met het woningbouwproject wordt een groene omgeving en daarmee ook een groene oplossing nagestreefd. Het bestemmingsplan laat hiervoor ruimte en zal daarom niet worden aangepast.

Reactie: *Het bestaande poortje aan de oostzijde van het sportpark dient behouden te blijven.*

Antwoord: Er is reeds toegezegd dat dit poortje behouden blijft, ook met de komst van de nieuwe woningen. Het bestemmingsplan laat hiervoor ruimte en zal daarom niet worden aangepast.

Reactie: *De toegestane hoogte van de masten waarin de veldverlichting is aangebracht, dient in overeenstemming te worden gebracht met het bestemmingsplan.*

Antwoord: De bedoelde lichtmasten vallen buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan De Bovendonken. Daarbij blijkt ook uit onderzoek dat de verlichting voldoet aan de norm voor een goed woon- en leefklimaat. Of de hoogte van de masten overeenkomt met het geldende bestemmingsplan "Kom Hoeven" heeft geen verdere relevantie met het bestemmingsplan De Bovendonken. Wel zeggen we toe dat dit verder wordt uitgezocht en daar separaat op teruggekomen wordt.

Reactie: *Gevraagd wordt of de nutsvoorzieningen (gas en water) aangepast kunnen worden, zodat de vereniging kan beschikken over een eigen aansluiting zonder tussenmeter.*

Antwoord: Ook dit staat los van het bestemmingsplan De Bovendonken. Wel kan worden toegezegd dat we in 2022 hier afspraken over gaan maken.

Aanpassingen / wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingplan. Er zal wel nadere afstemming plaatsvinden over de bovengenoemde punten, maar dit staat los van het bestemmingsplan.

Indiener 2

Reactie: In artikel 6.2.2. van de regels staat de breedte van de vrijstaande woningen niet aangegeven, alleen de diepte. Ook de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staat niet aangegeven. Men kan de woning met dit bestemmingsplan dicht tegen elkaar zetten waarbij het beeld van de wijk ontzettend “vol” oogt. Ook voor het woongenot is het beter dat de woningen niet tot de perceelsgrens mogen worden gebouwd. Voorgesteld wordt hier regels voor op te nemen.

Antwoord: Het bestemmingsplan geeft ruimte aan de ontwikkelaar om een verkavelingsplan op te stellen. Daarbij is het de bedoeling om alleen restricties op te nemen wanneer deze noodzakelijk worden geacht vanuit de beeldkwaliteit en/of een goede ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat de rijwoningen in de erfrens worden opgericht wordt in het verkavelingsplan een brandgang als oplossing ingezet. De afstand van de vrije kavels zelf tot aan de perceelsgrens worden vrijgelaten in het bestemmingsplan. Dit zal vooral een afweging zijn die door de welstandscommissie gemaakt wordt, of het acceptabel is wanneer een woning op een van de vrije kavels in de erfrens wordt geplaatst.

Reactie: Volgens artikel 7 moet iedere afzonderlijke woning een archeologisch onderzoek laten doen. Dat lijkt toch niet de bedoeling. Normaal gesproken staat in een bestemmingsplan dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is als het bouwperceel meer dan 500 m² groot is. Er wordt vanuit gegaan dat het archeologische onderzoek, wat nu noodzakelijk is bij de bouw van één nieuwe woning, al als bijlage bij het bestemmingsplan zit.

Antwoord: In het archeologisch bureauonderzoek is opgenomen dat er nu nog een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ op het plangebied moet worden gelegd, waarmee een aanvullend archeologisch onderzoek nodig is bij toekomstige vergunningsplichtige activiteiten. Om te voorkomen dat de kopers van de vrije kavels zelf een onderzoek moeten uitvoeren voordat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd, wordt er een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het volledige plangebied.

Reactie: Bij hoekpercelen is geen mogelijkheid om bijvoorbeeld een gaashekwerk te plaatsen wat voorzien is van groen, binnen de tuinbestemming. Gaashekwerk is immers ook een bouwwerk. Tot een meter hoog is er weinig of geen privacy. Het risico is dat groenbeplanting over de hele perceelsgrens tot 2 meter hoog wordt geplant. Hierdoor wordt het overzicht voor het verkeer heel slecht. Voorgesteld wordt om een uitzonderingsregel op te nemen voor gaashekwerk met groenbeplanting tot 2 meter hoog vanaf 3 meter achter de voorgevel van de woning.

Antwoord: De bestemming Tuin is een bewuste keuze, om groene erfafscheidingen juist te stimuleren, zodat dit beter aansluit op de openbare ruimte. Wanneer ook gaashekwerk wordt toegestaan, zal dit gedefinieerd moeten worden wat hier precies

onder valt en toezicht op worden gehouden dat deze ook groen blijven. In vergelijkbare bestemmingsplannen in de gemeente Halderberge kennen we deze constructie niet en zien dan ook geen aanleiding om de regels te wijzigen.

Aanpassingen / wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingplan. Er wordt wel een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd en met de ontwikkelaar wordt afgesproken dat de ontsluiting van de brandgangen ervoor moet zorgen, dat er geen rijwoningen in de erfgrans opgericht kunnen worden.

Ambtshalve wijzigingen

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is een bedrag opgenomen wat zal worden gestort in het gemeentelijk groenfonds. Volgens het regionaal Afsprakenkader voor West-Brabant is er sprake van een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Dit houdt in dat tenminste 1% van de totale gronduitgifteprijs dient te worden geïnvesteerd in een fysieke kwaliteitsverbetering, of er dient een financiële tegenprestatie te worden geleverd waarbij het investeringsbedrag in het gemeentelijk groenfonds wordt gestort.

Aangezien er in het plan zelf geen fysieke mogelijkheden aanwezig zijn voor kwaliteitsverbetering van het landschap, is gekozen voor een storting in het gemeentelijk groenfonds. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting die volgt uit de Interim Omgevingsverordening. Met de provincie Noord-Brabant is de afspraak gemaakt om dit bedrag op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.

2. De minimale breedte van de woningen van 5,40 meter is geschrapt. Gebleken is dat het anders lastig is om woningen voor starters te ontwikkelen in het plangebied. Het is logischer om in de breedte van de woningen vierkante meters te schrappen dan in de hoogte.

Conclusie

Het college ziet geen aanleiding tot het niet laten vaststellen van het bestemmingsplan.