

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerpbestemmingsplan Heul 25-27, Hoeven

Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan 'Heul 25 - 27, Hoeven'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heul 25 – 27, Hoeven' heeft vanaf vrijdag 22 juli 2022 gedurende zes weken, tot en met donderdag 1 september 2022, ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van donderdag 21 juli 2022. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ingediende zienswijzen:

De volgende zienswijze is ingediend:

- Indiener 1, proformazienswijze met verzoek om toezending stukken en uitstel indienen zienswijze met zes weken ontvangen d.d. 29 augustus 2022, door ons ontvangen op 1 september 2022 (ons kenmerk: 417119). Op 16 september 2022 is de indiener per brief geïnformeerd over het verlengen van de periode voor het indienen van de zienswijze met twee weken na dagtekening van de brief, tot 30 september 2022. Vervolgens is op d.d. 20 september 2022, door ons ontvangen op 21 september 2022, de zienswijze ingediend.

De proforma zienswijze is binnen de termijn ingediend. Vervolgens is binnen de verzochte twee weken een zienswijze ontvangen. Daarmee is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording

De zienswijze is samengevat in deze nota weergegeven en per onderdeel beantwoord en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Indiener 1

- 1. Het plan voldoet niet aan de waarden voor Hoeven zoals omschreven in de Omgevingsvisie Halderberge. Het plan tast de groene en landelijke omgeving aan.***

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 10 februari 2022, geeft de gemeente aan wat belangrijk wordt bevonden in de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. Het karakter van Halderberge wordt gekenmerkt door de grote verschillen in de gemeente. Elke kern heeft z'n eigen karakter. Over het algemeen hebben de wijken in Hoeven een groen karakter, die aansluit bij de stedenbouwkundige opzet en de tijdsgeest waarin de wijk is ontwikkeld.

Bij de toets aan het gemeentelijk beleid, opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, is getoetst aan de Structuurvisie Halderberge 2025. De structuurvisie is

in tussentijd opgenomen in de Omgevingsvisie Halderberge. Het planvoornemen waarmee één woning wordt toegevoegd tussen bestaande woonbebouwing en een bestaande bedrijfsbestemming met bijbehorende bebouwing wordt gewijzigd tot woonbestemming is een kleinschalige aanpassing waarbij de huidige hoofdfunctie van de Heul behouden blijft. Doordat als gevolg van dit initiatief een bestaande bedrijfsbestemming verdwijnt uit een hoofdzakelijk als woonstraat ingerichte omgeving leidt het planvoornemen tot een versterking van de bestaande situatie en kwaliteit. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden geactualiseerd waarbij de paragraaf met de toets aan de structuurvisie wordt herschreven naar de nieuwe omgevingsvisie Halderberge. Hierna wordt de zienswijze beantwoord aan de hand van het karakter en de waarden van Hoeven, zoals omschreven in de omgevingsvisie.

De Heul is een oud (agrarisch) bebouwingslint. Door de groei van Hoeven is het noordelijke deel van het lint onderdeel geworden van de kern Hoeven. Het landelijke karakter van de Heul is veranderd door de verdere verdichting met bebouwing. De landelijke waarden van de Heul als een oude lintbebouwde structuur is nog steeds herkenbaar en bewaard gebleven.

De aanwezigheid van hoog opgaande beplantingen in het lint op zowel private percelen (zoals het perceel binnen het plangebied) als in openbare ruimte én zowel binnen als buiten de bebouwde kom, zijn een wezenlijke onderdeel van het karakter van De Heul.

Deze nieuwe woning krijgt een moderne uitstraling, die gebaseerd wordt op een zogeheten 'schuurwoning'. Met name aan de zijkant en aan de achterzijde is het ontwerp open en transparant om zoveel mogelijk van het groen op het perceel te kunnen beleven. De nieuw te bouwen woning is zodanig ingepast dat er aan de straatzijde van het plangebied zo veel mogelijk bomen kunnen blijven behouden, dan wel worden aangeplant, en een voorerf aan de straat te maken waar de parkeerbehoefte kan worden voorzien. De boomkruinen blijven een rol spelen in het straatbeeld. In afbeelding 1 is het huidige aanzicht tot het perceel met de bestemming 'Groen' weergegeven. De bestaande hoge haag dient als afscherming van de private bostuin, maar draagt niet bij aan het landelijke karakter het straatbeeld. Afbeelding 2 is een impressie opgenomen van de groene inpassing van de nieuwe te bouwen woning. Deze impressie is tevens opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Vooraanzicht



Afbeelding 2 Impressie groene inpassing nieuwe woning

In tussen tijd zijn vele bomen op het perceel gekapt vanwege ziekte en daarmee omvallingsgevaar. De bostuin is in private eigendom. In de bomenverordening Halderberge is bepaald dat het verboden is zonder vergunning van het bevoegd gezag een boom te kappen die is vermeld op de lijst 'Waardevolle bomen Halderberge'. De bomen op het perceel zijn niet opgenomen op de lijst Waardevolle bomen. In de Wet natuurbescherming staat dat houtopstanden binnen (door de gemeenteraad vastgestelde) grenzen van de bebouwde kom niet onder de Wet natuurbescherming vallen. Hieruit blijkt dat een kapmelding voor dat perceel niet benodigd is en voor het kappen van de bomen geen omgevingsvergunning is vereist. De gevelde soorten betroffen Berk, Esdoorn, Eik en Beuk. Van al deze soorten zijn op het perceel nog andere exemplaren behouden gebleven. Er is geen sprake van een herplantplicht, maar het voornemen is wel om rondom de woning groen aan te planten.

2. De indiener is van mening dat de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving vermindert doordat geen sprake meer is van landelijk wonen. De indiener stelt dat het planvoornemen leidt tot waardevermindering van cliënten hun woning.

Het planvoornemen houdt de bestemmingswijziging in van de bestemming 'Groen' naar 'Wonen' en de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen. De ontwikkeling is tweeledig.

Bij de bestemmingswijziging van 'Groen' naar 'Wonen' voor het realiseren van een nieuw te bouwen woning, is bij de stedenbouwkundige inpassing van de woning rekening gehouden met het karakter van het bebouwingslint de Heul. De woning is niet in de breedterichting, maar in de diepterichting van het perceel gesitueerd. Op die manier is rekening gehouden met de mogelijkheid tot een groene inpassing aan de voorzijde. Bovendien sluit de diepterichting beter aan op het landelijk-dorpse bebouwingslint en komt de woning met deze inpassing minder dicht op de straat te staan. Met de beschreven inpassing is rekening gehouden met het behoud van een prettige woonomgeving.

Bij de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' wordt een bedrijfsbestemming in een aan als hoofdzakelijk ingerichte woonstraat onttrokken. Daar waar het nu mogelijk is

om bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit te voeren. De bestemmingswijziging naar 'Wonen' leidt daarmee tot een versterking van de bestaande woonkwaliteit.

Voor eventuele waardevermindering van het perceel met een woning en opstallen en de wijziging van de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing naar burgerwoning met privéopstallen, kan de indiener daarvoor na inwerkingtreding van het wijzigingsplan gedurende 5 jaar een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen.

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. In deze fase van zienswijzen staat de mogelijkheid tot kostenvergoeding niet open. In een latere fase, na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, staat de mogelijkheid tot een verzoek om tegemoetkoming in de planschade wel open. Voor het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in de planschade wordt een drempelbedrag gevraagd. Bij een positief besluit op het verzoek wordt het drempelbedrag gerestitueerd.

De planverbeelding en planregels, het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan, worden niet gewijzigd.

De toelichting wordt gewijzigd vanwege het aanpassen van de toelichting op het gemeentelijk beleid. De paragraaf over de gemeentelijke structuurvisie wordt geactualiseerd naar de gemeentelijke omgevingsvisie.

Aanpassingen / wijziging

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingplan.

Conclusie

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