

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerpbestemmingsplan “Oudendijk 58-60 te Oud Gastel”

Registratiekenmerk: 124341



Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de realisatie van 7 vrijstaande woningen aan het lint van de Oudendijk in Oud Gastel, op de plek van 2 voormalige agrarische bedrijven.

Het ontwerpbestemmingsplan “Oudendijk 58-60” te Oud Gastel heeft vanaf donderdag 16 april 2020 gedurende zes weken (tot en met woensdag 27 mei 2020) ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en de Staatscourant. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Indiener 1, d.d. 5 mei 2020, door ons ontvangen op 5 mei 2020 (ons kenmerk: 57661)
2. Indiener 2, d.d. 11 mei 2020, door ons ontvangen op 21 mei 2020 (ons kenmerk: 60528)
3. Indiener 3, d.d. 19 mei 2020, door ons ontvangen op 20 mei 2020 (ons kenmerk: 200520)

De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijze en beantwoording zienswijze

Alle ingediende zienswijzen zijn in hun volledigheid beschouwd.

• Indiener 1

Reactie 1

De bomenrij tegenover het perceel van indiener is voor hen gezichtsbepalend. Het is wenselijk dat deze bomenrij blijft bestaan.

Antwoord

Volgens de Verordening Ruimte (nu: Interim Omgevingsverordening) is er kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Daarvoor is een landschapsinrichtingsplan opgesteld dat voorziet in het zoveel mogelijk handhaven van de bestaande bomen en de aanplant van nieuwe inheemse bomen. Dit is vastgelegd in het landschapsinrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Voor de bomen langs de toerit naar Oudendijk 58 geldt dat enkele bomen gekapt moeten worden, omdat deze de bouw van de toekomstige woning belemmeren. Voor de meest oostelijk gelegen bomen wordt bekeken welke (voorlopig) behouden kunnen blijven. Omdat de bomen als laan zijn aangeplant is het lastig de bomen in de rij te kappen omdat de kronen in elkaar gegroeid zijn. Er zal dus bekeken moeten worden of de aangewezen te behouden bomen levensvatbaar zijn wanneer andere bomen gekapt worden. Figuur 4.1 in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de te behouden bomen.

Reactie 2

Schuin tegenover het perceel van indiener is een groenstrook ingetekend. Indiener vindt het zeer wenselijk dat er geen weg wordt gerealiseerd en deze groenstrook als zodanig blijft behouden.

Antwoord

Tussen de kavels wordt op 2 plekken een ruimte gereserveerd voor een doorzicht naar het achterterrein. De zuidelijke open plek is de locatie van het voormalige landhuis "t Nachtegaaltje". Hier wordt een groene ruimte als weide ingericht. In het ontwerpbestemmingsplan is aan deze plek de bestemming "Groen" toegekend. Volgens de bestemmingsplansystematiek zijn binnen deze bestemming inderdaad ook paden, trottoirs en wegen mogelijk, maar de ontwikkeling van het achterterrein, alsmede een ontsluiting op deze plek zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Reactie 3

Indiener vindt het realiseren van een fietspad of trottoir wenselijk. Door de toekomstige woningen zal het een stuk drukker worden op de Oudendijk.

Antwoord

De verkeerssituatie op de Oudendijk zal mede als gevolg van de woningbouwontwikkeling in Oud Gastel Noord worden aangepast. Daarbij wordt bekeken of het realiseren van een trottoir ter hoogte van de onderhavige woningbouwontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. De eventuele aanpassing van de verkeerssituatie maakt echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Reactie 4

Vanwege de beperkte ruimte op de Oudendijk vindt indiener het niet wenselijk dat er aan beide zijden van de dijk wordt geparkeerd. Wenselijk is dat elke nieuwe woning een parkeervoorziening heeft voor minimaal twee auto's.

Antwoord

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven dat parkeren voor de toekomstige woningen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Vanwege de grootte van de toekomstige kavels is het realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein goed mogelijk, waarmee wordt aangesloten op de Kadernota parkeren. Om dit publiekrechtelijk vast te leggen zal in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en in stand moeten gehouden moeten worden.

Reactie 5

Indiener heeft vrij uitzicht op de bestaande boerderij. Deze komt met de nieuwbouw te vervallen. Indiener vindt het wenselijk dat de voortuinen met groene heggen worden afgezet.

Antwoord

Als onderdeel van het bestemmingsplan is een landschapsinrichtingsplan opgesteld waarin het plan landschappelijk zorgvuldig wordt ingepast. Onderdeel van het landschapsinrichtingsplan is het aanplanten van een haag van ca. 80 cm hoog langs de Oudendijk. De aan te planten haag waarborgt het groene uitzicht van de bestaande bewoners. Het aanplanten van een extra haag in de voortuinen van de nieuwe woningen is daarom niet noodzakelijk.

Reactie 6

Indiener wil sluipverkeer op de Oudendijk voorkomen door van de Oudendijk een eenrichtingsstraat te maken.

Antwoord

Het vaststellen van het bestemmingsplan Oudendijk 58-60 veroorzaakt geen extra sluipverkeer. Als gevolg van de woningbouwontwikkelingen in Oud Gastel Noord vinden er wel meer verkeersbewegingen plaats op de Oudendijk. De verkeerssituatie op de Oudendijk zal mede als gevolg van deze woningbouwontwikkelingen worden aangepast. Daarbij wordt bekeken of het realiseren van een trottoir ter hoogte van onderhavige woningbouwontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. De eventuele aanpassing van de verkeerssituatie maakt echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Van de Oudendijk een eenrichtingsstraat maken lijkt ons niet haalbaar vanwege de grote impact die dit heeft op de omliggende straten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van reactie 1 en 4 van deze zienswijze. Het college ziet verder geen aanleiding het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

- **Indiener 2**

Reactie 1

Indiener woont tegenover het plangebied. Indiener vindt dat zijn woongenot als gevolg van het woningbouwplan wordt aangetast. Indiener heeft 2 jaar geleden geïnformeerd bij de gemeente of er woningbouwplannen waren tegenover zijn woning. Indiener geeft aan dat die er toen niet waren en dat hij op basis van deze informatie de woning heeft gekocht.

Antwoord

Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening wordt ingegaan op de tegemoetkoming in planschade. Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders degene die, vermogensschade (vermindering waarde onroerend goed) of inkomensschade (omzetsdaling) lijdt, op aanvraag tegemoetkoming toe kunnen kennen. Het gaat dan om schade die dan redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Indien reclamant van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed of omzetsderving, kan hiervoor – na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Er is voor het in behandeling nemen van een aanvraag tegemoetkoming planschade een drempelbedrag van € 500,- verschuldigd. Bij een toekenning wordt dit bedrag gerestitueerd.

Reactie 2

Indiener dreigt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen.

Antwoord

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de afstand van de toekomstige woningen tot de bestaande woningen aan de Oudendijk. De Oudendijk heeft een breedte van circa 5 meter. Tussen de nieuwe woningen en de Oudendijk wordt een groenzone gerealiseerd van 4 meter. De afstand tussen de bestaande woningen en de Oudendijk verschilt, evenals de positionering van de te realiseren woningen op het bouwvlak. De afstand van de bestaande woningen tot de toekomstige woningen is minstens 10 meter en deze afstand wordt stedenbouwkundig acceptabel geacht.

Reactie 3

Het bestemmingsplan tast de privacy van indiener aan. De bouw van woningen met een bouwhoogte van 9 meter zorgt voor inkijk.

Antwoord

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de afstand van de toekomstige woningen tot de bestaande woningen aan de Oudendijk. Dit ter bescherming van de privacy van huidige bewoners als de toekomstige bewoners. Het plan maakt een goot- en bouwhoogte mogelijk van respectievelijk 5 meter en 9 meter. Deze goot- en bouwhoogte is relatief beperkt. In het vigerend bestemmingsplan, 'Buitengebied Halderberge', dat van toepassing is op de tegenover gelegen woningen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7,5 meter en 10 meter. Voor de woningen ten zuiden van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Oud Gastel' van toepassing. Hier gelden verschillende bouwhoogtes. In het bestemmingsplan Oud Gastel Noord' ten noorden van het plangebied, is een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter het uitgangspunt. Verder verwijzen wij naar het antwoord op reactie 1.

Reactie 4

Indiener geeft aan dat er sprake is van een enorme bouwmassa die zijn privacy en uitzicht enorm aantast.

Antwoord

Het plan gaat uit van de realisatie van 7 bouwkavels en er mogen uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd worden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met het bestaande lint; de Oudendijk. De nieuwe bebouwing in het plangebied sluit zo veel mogelijk aan op de kleinschalige bebouwing van het bestaande lint. Dat is in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd door een beperkt aantal woningen in het plangebied toe te staan en een beperkte goot- en bouwhoogte. Van een enorme bouwmassa is daarom onzes inziens geen sprake. Wel is het volgens het ontwerpbestemmingsplan in theorie mogelijk het gehele bouwvlak te bebouwen. Naar aanleiding van uw zienswijze zal een maximale oppervlakte van 200 m² worden opgenomen voor het hoofdgebouw.

De woningen hebben 1,5 bouwlaag en een kap, met uitzondering van de meest oostelijk gelegen woning die wordt gerealiseerd aan de Maximalaan. Deze woning bestaat uit 2 bouwlagen en een kap. Het toepassen van een kap draagt bij aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en het dorp. De kapvorm dient eenvoudig en traditioneel van opzet te zijn. Door de variatie in kavelbreedtes zullen de woningen afwisselend in de breedte, met langskap en in de diepte, met een dwarskap, worden gebouwd.

Reactie 5

Indiener verwijst naar de toelichting waarin de landelijke sfeer en ruimtelijke structuur van de Oudendijk met zicht op de kern Oud Gastel wordt beschreven. Het aan de Bernardstraat ontwikkelde woonbuurtje wordt in de toelichting als minder aantrekkelijk beschreven. Volgens indiener wordt beoogt het minder aantrekkelijke beeld op te lossen door 7 woningen te realiseren, waarbij de landelijke sfeer teniet wordt gedaan.

Antwoord

Door middel van realisatie van de 7 woningen wordt allereerst beoogt om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort. Deze ontwikkeling is dan ook opgenomen in het woningbouwprogramma 2018-2028 van de gemeente. Verder vindt deze woningbouwontwikkeling plaats op een plek die ruimtelijk gezien verantwoord is, waarbij is gekozen voor een stedenbouwkundige invulling passend bij de Oudendijk en met respect voor de landelijke sfeer. Dit is beschreven in het antwoord op reactie 4.

Reactie 6

In de toelichting wordt beoogd om door een openbare groenstrook van 4 meter en diepe voortuinen van ongeveer 5 meter diepte een landelijk karakter te waarborgen. Op de verbeelding bedraagt de afstand vanaf de groenstrook tot aan het bouwvlak van de woning tegenover cliënt echter slechts circa 2,5 meter. De genoemde afstand van 5 meter is dan ook niet planologisch verankerd, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord

De afstand van de groenstrook tot aan het bouwvlak is 3 meter en is niet juist opgenomen in de toelichting. De toelichting wordt hierop aangepast.

Reactie 7

Indiener vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan.

Antwoord

Verwezen wordt naar het gegeven antwoord op reactie 1.

Reactie 8

Indiener vraagt om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of in ieder geval tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Antwoord

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van reactie 4 en 6 van deze zienswijze. Het college ziet verder geen aanleiding het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.

- **Indiener 3**

Reactie 1

Indiener is het niet eens met de situering van de bebouwing van het meest zuidelijk gelegen woning zoals die is weergegeven is in figuur 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het uitzicht van de tegenover gelegen bestaande woning vanuit de woonkamer, is nu een bomenrij en wordt vervangen door een woonhuis. Indiener is van mening dat de meest zuidelijk geplande woningen verder naar het zuiden moet worden verplaatst. Hierdoor wordt het uitzicht van indiener verbeterd en ook de nieuwe woning heeft een beter uitzicht.

Antwoord

Het stedenbouwkundig plan geeft een indicatie van de positie van de toekomstige woningen. De positie van de woningen is niet vaststaand. In de verbeelding van het bestemmingsplan is een ruim bouwvlak opgenomen. Het hoofdgebouw volgens het ontwerpbestemmingsplan over het gehele bouwvlak gerealiseerd worden. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is vastgesteld op 3 meter. De exacte positie van de beoogde woning wordt uiteindelijk bepaald door de toekomstige eigenaar. Naar aanleiding van uw zienswijze zullen wij echter een maximum oppervlak voor het hoofdgebouw opnemen van 200 m².

Reactie 2

Indiener wil dat een rij van 8 bomen die aan het huidige erfpad van Oudendijk 58 staan behouden blijven. Deze staan niet meer ingetekend op het stedenbouwkundig plan.

Antwoord

Voor de bomen langs de toerit naar Oudendijk 58 geldt dat enkele bomen gekapt moeten worden, omdat deze de bouw van de toekomstig woning belemmeren. Voor de meest oostelijk gelegen bomen wordt bekeken welke (voorlopig) behouden kunnen blijven. Omdat de bomen als laan zijn aangeplant is het lastig de bomen in de rij te kappen omdat de kronen in elkaar gegroeid zijn. Er zal dus bekeken moeten worden of de aangewezen te behouden bomen levensvatbaar zijn wanneer andere bomen gekapt worden. In de bijgevoegde kaart is te zien welke bomen (voorlopig) behouden blijven, dan wel gekapt moeten worden vanwege de toekomstige bebouwing. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan verduidelijkt.

Reactie 3

Indiener is van mening dat de huidige infrastructuur van de Oudendijk niet meer afdoende is. Door de bebouwing die al gedeeltelijk is gerealiseerd tussen de Rijpersweg, Oudendijk en de Willem Alexanderstraat is het autoverkeer alsmede het aantal voetgangers en fietsers sterk toegenomen. De Oudendijk is een relatief smalle straat met diverse onoverzichtelijke bochten. Het aantal schoolkinderen als gevolg van de reeds gerealiseerde bebouwing is sterk toegenomen, zoals ook het aantal voetgangers en fietsers. Door het ontbreken van een trottoir en/of fietspad is het risico op ongevallen sterk toegenomen. Om de verkeersveiligheid te verhogen stelt indiener voor om:

- a. Een trottoir aan de Oudendijk aan te leggen van de aansluiting met de Rijpersweg tot de kruising met de Karolinastraat/Cuypersbos
 - b. Het instellen van eenrichtingsverkeer op de Oudendijk van de aansluiting met de Rijpersweg tot de kruising met de Karolinastraat in de rijrichting Noord-Zuid.
- De voorkeur van indiener gaat uit naar optie a.

Antwoord:

De verkeerssituatie op de Oudendijk zal mede als gevolg van de woningbouwontwikkeling in Oud Gastel Noord worden aangepast. Daarbij wordt bekeken of het realiseren van een trottoir ter hoogte van onderhavige woningbouwontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. De eventuele aanpassing van de verkeerssituatie maakt echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Van de Oudendijk een eenrichtingsstraat maken lijkt ons niet haalbaar vanwege de grote impact die dit heeft op de omliggende straten.

Reactie 4

In het huidige ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel tegenover Oudendijk 45 en 47 de bestemming "Groen" gegeven. In paragraaf 6.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan is te lezen dat de

bestemming 'Groen' aangewezen gronden zijn die onder andere bestemd zijn voor groenvoorzieningen, paden, wegen, trottoirs, speelvoorzieningen en water. Aangezien in de toekomst ook bebouwing achter de geplande lintbebouwing verwacht wordt is het zeer waarschijnlijk dat er een behoefte zal ontstaan aan ontsluiting van die toekomstige bebouwing. Door het verlies van de agrarische bestemming verdwijnt er een grote hoeveelheid groen uit de straat. Indien er vindt het daarom van belang dat de bestemming 'Groen' op het betreffende perceel ook op de lange termijn een exclusieve groenbestemming krijgt waarop maximaal een fietspad/looppad kan worden aangelegd om de bebouwing achter de huidig geplande bebouwing te ontsluiten. Er zijn voldoende alternatieven als ontsluiting beschikbaar, via de Maximalaan of via de Willem Alexanderstraat.

Antwoord

Tussen de kavels wordt op 2 plekken een ruimte gereserveerd voor een doorzicht naar het achterterrein. De zuidelijke open plek is de locatie van het voormalige landhuis "t Nachtegaaltje". Hier wordt een groene ruimte als weide ingericht. In het ontwerpbestemmingsplan is aan deze plek de bestemming "Groen" toegekend. Volgens de bestemmingsplansystematiek zijn binnen deze bestemming inderdaad ook paden, trottoirs en wegen mogelijk, maar de ontwikkeling van het achterterrein, alsmede een ontsluiting op deze plek zijn in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van reactie 1 en 2 van deze zienswijze. Het college ziet verder geen aanleiding het bestemmingsplan niet ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad.