

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 34-40 Oud Gastel

Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 34-40 Oud Gastel

Het bestemmingsplan Dorpsstraat 34-40 in Oud Gastel biedt een planologisch kader om maximaal 18 woningen te realiseren tussen de Dorpsstraat en de Eikenlaan en grenzend aan de tuin van het Mastboomhuis. Het gaat hier om 12 appartementen en 6 patiowoningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 34-40 Oud Gastel heeft vanaf donderdag 10 maart 2022 gedurende zes weken, tot en met 20 april 2022, ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 9 maart 2022. 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. 18 april 2022, door ons ontvangen op 18 april 2022 (ons kenmerk: 331636);
- Indiener 2, d.d. 19 april 2022, door ons ontvangen op 19 april 2022 (ons kenmerk: 332271).

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: We hebben alleen bericht ontvangen van de initiatiefnemer, niet van de gemeente, dat het bestemmingsplan ter inzage lag. Nieuwsbrieven versturen is geen dialoog, waarmee de procesgang niet juist is geweest. Je kunt dit niet bij de initiatiefnemer weleggen als gemeente zijnde (participatienota). De nieuwsbrieven waren daarbij eenzijdig zonder dialoog.

Antwoord: Het project voor Dorpsstraat 34-40 is reeds opgestart in 2020. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de noodzaak van een omgevingsdialoog. Op dat moment was de Nota Overheids- en burgerparticipatie nog niet vastgesteld (10 februari 2022) en was er sprake van maatregelen omtrent het Covid-19 virus. De initiatiefnemer is in contact getreden met de omgeving via nieuwsbrieven en telefonisch-/mailcontact. Er zijn in aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan diverse vragen gesteld aan de initiatiefnemer, die daar een reactie op heeft gegeven. Bij elke nieuwe nieuwsbrief zijn de gestelde vragen met de reactie meegezonden, zodat de omwonenden hier kennis van hebben kunnen nemen. Het ontwerpbestemmingsplan is uiteindelijk aangekondigd door de initiatiefnemer bij de omwonenden en via de gebruikelijke kanalen door de gemeente gepubliceerd, in het Gemeenteblad, de Halderbergse Bode en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Reactie: Nu kan men via de passage vanuit de woonwijk Meireweikes naar de Dorpsstraat. Kan dat straks ook weer?

Antwoord: Met het vervallen van de winkelfunctie verdwijnt ook het openbaar karakter van deze plek. Er komt een doorgang voor voetgangers van de parkeerplaats richting de Dorpsstraat aan de zijde van het Mastboomhuis. Echter het terrein wordt eigendom van de bewoners (Vereniging Van Eigenaren) en zal hier een poort worden geplaatst. Dit staat verder los van het bestemmingsplan.

Reactie: Voorheen heeft de eigenaar van Dorpsstraat 36 geregeld dat op het achterterrein 2 woningen gerealiseerd konden worden. Was dit via een artikel 19 procedure of was hier het bestemmingsplan voor gewijzigd?

Antwoord: Het nu geldende bestemmingsplan staat geen woningen toe op het achterterrein. In het archief is niet terug te vinden dat er een procedure is doorlopen voor het toestaan van twee woningen. Dit is verder ook niet relevant voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Reactie: Aan de Eikenlaan worden een aantal haaksparkeervakken gerealiseerd. Veel jeugd gaat hier langs naar en van school. Haakse parkeervakken zijn hiervoor erg gevaarlijk. Hoe wordt de veiligheid gewaarborgd?

Antwoord: De inrichtingstekening is getoetst aan de CROW-normen en hier wordt aan voldaan. Er is geen aanleiding de inrichting aan te passen.

Reactie: Verzocht wordt de verkeersbestemming aan te passen waardoor alleen maar de oplossing zoals beschreven in het rapport van Goudappel onder 2 een t-splitsing ontstaat, waardoor verkeer automatisch van de Eikenlaan naar de Beukenlaan rijdt. De Beukenlaan is een buurtontsluitingsweg en verkeer uit dit nieuwe bouwplan dient zo rechtstreeks richting Beukenlaan te worden geleid, eventueel met maatregelen om te voorkomen dat de lichten in een woning kunnen schijnen. Door de bocht al op terrein in te zetten is dit mogelijk. Op pagina 5 van de toelichting lijkt het verkeer meteen de Meidoornlaan in te gaan rijden. Hiervoor wordt een voorstel gedaan.

Antwoord: De toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is beperkt en wordt straks verdeeld over de Eikenlaan en Meidoornlaan, die beiden als erftoegangsweg zijn gecategoriseerd. Verkeer dat in noordelijke richting wil vertrekken, zal via het noordelijke deel van de Eikenlaan richting de Beukenlaan rijden en verkeer in zuidelijke richting zal de Meidoornlaan gebruiken richting de Beukenlaan. Dit is vanuit het verkeerskundig onderzoek de beste optie gebleken. Door te voorkomen dat alle verkeer via één route wordt ontsloten, zorgen we er tegelijkertijd voor dat vertrekkend verkeer in zuidelijke richting geen omrijafstand in het 30 km-gebied hoeft af te leggen, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Er is dan ook geen aanleiding om vanuit het plangebied te verbieden de Meidoornlaan in te rijden.

Reactie: in het rapport van Goudappel staat dat het een nadeel kan zijn dat bij het uitrijden van de nieuwe ontsluiting de verlichting woningen binnen schijnt. Dit is vreemd omdat dit de zijkant van een woning is en feitelijk een blinde muur. Goudappel constateert dat, om dit nadeel te voorkomen, het mogelijk is de ontsluiting niet volledig haaks op de Eikenlaan te ontsluiten (variant 2b), mogelijk met de aanvulling van een verplichte rijrichting. Een andere optie is 1b inclusief verplichte rijrichting. We hebben hiervoor een ander voorstel gedaan en door goede bestrating en geleiding gaat verkeer zo gedwongen richting Beukenlaan. De raad wordt verzocht het bestemmingsplan zo aan te passen dat het verkeer niet rechtstreeks de Meidoornlaan in kan rijden.

Antwoord: In een eerder inrichtingsvoorstel kwam de ontsluiting uit op de woningen van de Meidoornlaan die even zijn genummerd. In overleg met de bewoners is voor de huidige variant gekozen om het inschijnen van koplampen te voorkomen. Er is verder geen aanleiding om het verkeer alleen via de Eikenlaan te ontsluiten en niet via de Meidoornlaan.

Reactie: *Voor starters is deze woningbouw bijna niet bereikbaar vanwege het feit dat de starterslening nog steeds maar tot € 200.000 gaat en dus de te bouwen woningen dienen binnen deze prijs te vallen, tenzij de regeling wordt aangepast.*

Antwoord: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen, dit staat los van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Reactie: *Zorg als raad dat de appartementen, tenminste 12 stuks, voor starters/nestverlaters betaalbaar zijn en wijs deze aan voor starters.*

Antwoord: Voor deze ontwikkeling zijn geen specifieke afspraken gemaakt over prijzen met de ontwikkelaar. De vraag naar patiowoningen en appartementen wordt herkend in Oud Gastel.

Reactie: *Een omgevingsdialoog eenzijdig met nieuwsbrieven is eenzijdige berichtgeving en dus geen dialoog. Dialoog is een gesprek met alle partijen. Bij de nieuwsbrieven hebben wij nooit het rapport van Goudappel aangetroffen. We namen hier pas voor het eerst kennis van bij het ontwerp bestemmingsplan dat via ruimtelijke plannen ontsloten wordt.*

Antwoord: Gelet op Covid-19 waren fysieke gesprekken niet mogelijk. In de nieuwsbrieven is gelegenheid gegeven te reageren op de plannen. Hier is ook gebruik van gemaakt en de vragen met antwoorden zijn weer in een volgende nieuwsbrief opgenomen. In nieuwsbrief vier was een tekening opgenomen met de aangepaste ontsluitingsweg en de toelichting dat dit vanuit het verkeerskundig onderzoek en gelet op de reactie vanuit de omgeving de beste optie is. De reacties daarna gingen met name over bouwverkeer, niet meer over ontsluiting van het woonverkeer.

Indiener 2

Reactie: *De reactie is inhoudelijk vrijwel gelijk aan de reactie van indiener 1. Alleen de vraag over Dorpsstraat 36 is niet gesteld.*

Antwoord: Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij dan ook naar de beantwoording van Indiener 1.

Aanpassingen / wijziging

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzingen van het bestemmingplan.

Conclusie

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