

Nota van zienswijzen
Samenvatting en beantwoording
Ontwerp Bestemmingsplan De Potterestraat Oud Gastel

Registratiekenmerk: 214425



Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een toelichting voor de realisatie van 30 woningen aan de Potterestraat te Oud Gastel.

Het ontwerpbestemmingsplan "De Potterestraat Oud Gastel" heeft vanaf 18 mei 2023 gedurende zes weken (tot en met 28 juni 2023) ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Indiener 1, d.d. 27 juni 2023, door ons ontvangen op 27 juni 2023
2. Indiener 2, d.d. 27 juni 2023, door ons ontvangen op 27 juni 2023
3. Indiener 3, d.d. 27 juni 2023, door ons ontvangen op 28 juni 2023 (ons kenmerk: 614428)

De zienswijzen zijn 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

Het feit dat u de bestemming van de grond naast het kerkhof wilt veranderen van groen en maatschappelijk naar bouwgrond. Het groene gedeelte zoals het nu beschreven staat ligt aan de Potterestraat zijde en dat zou ik graag handhaven.

Antwoord

De enkelbestemming 'Groen' aan de zuidzijde van het plangebied zal met het ontwerpbestemmingsplan voor een groot gedeelte herbestemd worden. Het totale plangebied kent momenteel geen openbaar groen karakter. In het plangebied worden nieuwe groenbestemmingen aangewezen en dat gebied is openbaar toegankelijk. Zo worden de woonhuizen omzoomd door de bestemming 'Groen', evenals een strook aan de zuidzijde van het plangebied. Van deze strook zal circa drie meter sloot zijn, drie a vier meter groen en ongeveer anderhalve meter voetpad. Zo blijft de groene scheiding tussen de nabij gelegen woningen, het openbaar gebied en de nieuw te bouwen woningen gehandhaafd.

Reactie 2

Er wordt vermeld dat het aantal vervoersbewegingen het verkeer niet zal belemmeren, maar doordat deze in de huidige situatie voornamelijk s' morgens via de Potterestraat en de Biestraat zal rijden, verwacht ik zeker schades en misschien zelfs ongevallen aangezien dit geen van allen doorgaande wegen zijn.

Dit heb ik zelfs persoonlijk nog met een collega van u ter plaatse doorgenomen waarbij er alle begrip voor het probleem maar ook voor de oplossingen leek te zijn. (Dhr. J Van Weezel)
Helaas bleek later per mail dat dit voor mij verloren tijd is geweest.

Antwoord

Het betreft bij deze een herziening van het bestemmingsplan, omdat het beoogde plan niet passend is binnen de huidige bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De omzetting naar de bestemming 'Wonen' heeft invloed op de bestaande wijk, wat niet te voorkomen is bij nieuwbouw in een woonkern. Nieuwbouw gaat gepaard met een verandering in verkeersgeneratie, op basis van de gemiddelde norm zal een toename van 222 verkeersbewegingen per etmaal verwacht worden. Er zal aan de Korte Dreef een ontsluitingsweg gecreëerd, eveneens als aan de Potterestraat.

Het plangebied zal aan de Korte Dreef ontsloten worden door middel van een tweerichtingsweg en de ontsluiting aan de Potterestraat is een éénrichtingsweg. Waarbij de inwoners van de nieuwe ontwikkeling via de Korte Dreef de buurt in en uit kunnen en via de Potterestraat kunnen de inwoners alleen de buurt verlaten. Hierdoor wordt de verkeersafwikkeling verdeeld.

Een dergelijke toename van 222 verkeersbewegingen per etmaal is dermate gering dat de huidige wegen het verkeer kunnen afwikkelen. Doordat de verkeersafwikkeling verdeeld wordt, zal het aantal verkeersbewegingen per ontsluiting maximaal de helft zijn van de genoemde 222 verkeersbewegingen. Hierdoor wordt de onderliggende wijk minimaal belast. Omdat het hier om dermate kleine aantallen gaat per etmaal, worden er ook geen schades aan het wegdek of ongevallen verwacht.

Een uitgebreidere toelichting en berekeningen zijn ook te vinden in de toelichting en de bijlagen.

Reactie 3

Zoals het plan nu is zal er zeker in de morgen veel verkeer langs mijn huis rijden waardoor onze doodlopende straat een doorgaande weg wordt. Hierdoor zal er planschade ontstaan.

Antwoord

Wanneer verondersteld wordt dat er sprake is van planschade, kan een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

• Indiener 2

Reactie 1

Het feit dat u de bestemming van de grond naast het kerkhof wilt veranderen van groen en maatschappelijk naar bouwgrond. Het plan ligt direct naast mijn perceel, waardoor ik nu geniet van rust en ruimte omdat het betreffende plan nu gebruikt wordt voor akkerbouw. Als het volgens de huidige bestemming met maatschappelijke functie en groen bebouwd gaat worden dan zou het groene deel direct en mijn perceel aan de Potterestraat grenzen en nog steeds zorgen voor rust en vrijheid. Het groene gedeelte zoals het nu beschreven staat zou ik graag handhaven.

Antwoord

Er is aan de perceelsgrens een groene strook ingetekend, deze zal uiteindelijk gerealiseerd worden, waardoor alsnog een groene afscheiding tussen uw perceel en het plangebied zal zijn. Van deze strook zal circa drie meter sloot zijn, drie a vier meter groen en ongeveer anderhalve meter voetpad. Zo blijft een groene scheiding tussen de nabij gelegen woningen, het openbaar gebied en de nieuw te bouwen woningen gehandhaafd. Zo worden de woonhuizen omzoomd door de bestemming Groen. Het paadje en de sloot aan de onderzijde van het plangebied is in eigendom van de huidige bewoner aan de Potterestraat. Het betreft een kavelsloot en van origine behoort dat bij het perceel van de woning. Wellicht kunnen afspraken gemaakt worden betreft de onderhoud van deze sloot en het stukje groen tussen de heg en de sloot.

Reactie 2

Aan mijn perceel aan de Potterestraat ■ heb ik momenteel slechts aan 1 zijde bebouwing door burenen. Hierdoor ervaar ik veel rust, privacy en vrijheid. Met de voorgenomen bestemmingswijziging kan ik direct aan mijn nu vrije zijde 5 huizen verwachten die (deels) inkijk hebben op mijn perceel. Mijn vrijheid en privacy komt dus in het gedrang. Dit zal mijn woonplezier ernstig verminderen. Hierdoor ervaar ik dus (plan)schade door de voorgesteld planwijziging. Tevens zal de waarde van mijn nu deels vrije perceel significant afnemen..

Antwoord

Bij de uitwerking van het plan is met de groenstrook tussen uw woning en de nieuwe woningen getracht de privacy zoveel als mogelijk te respecteren. De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de aangrenzende woning aan de zuid kant is zo'n 16 meter, waar tussen dus een voetpad, groen en sloot gevestigd zijn. Dit geldt eveneens voor de achterzijde van de bestaande woningen. In de plantekeningen stond op dit moment een paadje ingetekend, dit is gedaan omdat in de ontwikkelaar in de veronderstelling was dat er al een paadje aanwezig was. Dit betreft een 'olifanten pad' en wordt soms gebruikt door mensen die de hond uitlaten. Het pad zal niet verder ontwikkeld worden. Daarnaast zal zat tussen de geluidswal en de sloot een opening van twee a drie meter tot aan de sloot, deze zal met 2 tot 3 meter tot aan de sloot verlengt worden. Dit staat nog niet op de tekening en zal wel aangepast worden in de definitieve tekening. Een inbreuk op de privacy bij nieuwbouw in de kern van Oud Gastel is nooit helemaal te voorkomen. Wanneer verondersteld wordt dat er sprake is van planschade, kan een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Reactie 3

Er wordt vermeld dat het aantal vervoersbewegingen het verkeer niet zal belemmeren, maar doordat deze in de huidige situatie voornamelijk s' morgens via de Potterestraat en de Biestraat zal rijden, verwacht ik zeker schades en misschien zelfs ongevallen aangezien dit geen van allen doorgaande wegen zijn..

Antwoord

Het betreft bij deze een herziening van het bestemmingsplan, omdat het beoogde plan niet passend is binnen de huidige bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De omzetting naar de bestemming 'Wonen' heeft invloed op de bestaande wijk, wat niet te voorkomen is bij nieuwbouw in een woonkern. Nieuwbouw gaat gepaard met een verandering in verkeersgeneratie, op basis van de gemiddelde norm zal een toename van 222 verkeersbewegingen per etmaal verwacht worden. Er zal aan de Korte Dreef een ontsluitingsweg gecreëerd, eveneens als aan de Potterestraat.

Het plangebied zal aan de Korte Dreef ontsloten worden door middel van een tweerichtingsweg en de ontsluiting aan de Potterestraat is een éénrichtingsweg. Waarbij de inwoners van de nieuwe ontwikkeling via de Korte Dreef de buurt in en uit kunnen en via de Potterestraat kunnen de inwoners alleen de buurt verlaten. Hierdoor wordt de verkeersafwikkeling verdeeld.

Een dergelijke toename van 222 verkeersbewegingen per etmaal is dermate gering dat de huidige wegen het verkeer kunnen afwikkelen. Doordat de verkeersafwikkeling verdeeld wordt, zal het aantal verkeersbewegingen per ontsluiting maximaal de helft zijn van de genoemde 222 verkeersbewegingen. Hierdoor wordt de onderliggende wijk minimaal belast. Omdat het hier om dermate kleine aantallen gaat per etmaal, worden er ook geen schades aan het wegdek of ongevallen verwacht.

Een uitgebreidere toelichting en berekeningen zijn ook te vinden in de toelichting en de bijlagen.

Reactie 4

Zoals het plan nu is zal er zeker in de morgen veel verkeer langs mijn huis rijden waardoor onze doodlopende straat een doorgaande weg wordt. Hierdoor zal er planschade ontstaan.

Antwoord

Wanneer verondersteld wordt dat er sprake is van planschade, kan een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Reactie 5

De weg die nu tot aan mijn oprit loopt hebben wij zelf aan moeten leggen toen wij ons huis bouwden. Hiervoor zijn kosten gemaakt voor eigen rekening. Nu zijn er dus plannen om het perceel naast ons via 'onze' straat te ontsluiten. Ik verwacht dan op z'n minst compensatie voor de kosten die wij volgens de gemeente eerder zelf hebben moeten maken voor het doortrekken van de straat.

Antwoord

Op dit moment is deze weg in eigendom en beheer van de gemeente. Daardoor mag de gemeente bepalen wat er met de weg gaat gebeuren. Dit kan meegenomen worden in een planschadeverzoek.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

• **Indiener 3**

Reactie 1

Momenteel is het plangebied gelegen in bestemmingsplan "Kom Oud Gastel" en heeft het hierin de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De onderhavige woningbouw- ontwikkeling is in strijd met de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van deze beide bestemmingen. In ieder geval leidt de onderhavige woningbouwontwikkeling tot veel meer bebouwing dan onder het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast vrezen cliënten een veel intensiever gebruik door de bewoners van de 30 voorziene woningen, zeker afgezet tegen het huidige feitelijke agrarische gebruik van het plangebied. Dit intensievere gebruik ziet dan in ieder geval op de forse toename van verkeersbewegingen in de Korte Dreef, aan welke -nu doodlopende- weg de woning en tuin van cliënten is gelegen. Cliënten vrezen dan ook een forse toename van (geluids-)overlast mocht de onderhavige ontwikkeling doorgang vinden.

Antwoord

Het betreft bij deze een herziening van het bestemmingsplan, omdat het beoogde plan niet passend is binnen de huidige bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen'. De omzetting naar de bestemming 'Wonen' heeft invloed op de bestaande wijk, wat niet te voorkomen is bij nieuwbouw in een woonkern. Nieuwbouw gaat gepaard met een verandering in verkeersgeneratie, op basis van de gemiddelde norm zal een toename van 222 verkeersbewegingen per etmaal verwacht worden. Er zal aan de Korte Dreef een ontsluitingsweg gecreëerd, eveneens als aan de Potterestraat.

Het plangebied zal aan de Korte Dreef ontsloten worden door middel van een tweerichtingsweg en de ontsluiting aan de Potterestraat is een éénrichtingsweg. Waarbij de inwoners van de nieuwe ontwikkeling via de Korte Dreef de buurt in en uit kunnen en via de Potterestraat kunnen de inwoners alleen de buurt verlaten. Hierdoor wordt de verkeersafwikkeling verdeeld.

Een dergelijke toename van 222 verkeersbewegingen per etmaal is dermate gering dat de huidige wegen het verkeer kunnen afwikkelen. Doordat de verkeersafwikkeling verdeeld wordt, zal het aantal verkeersbewegingen per ontsluiting maximaal de helft zijn van de genoemde 222 verkeersbewegingen. Omdat het hier om dermate kleine aantallen gaat per etmaal, worden er ook geen schades aan het wegdek of ongevallen verwacht.

Een uitgebreidere toelichting en berekeningen zijn ook te vinden in de toelichting en de bijlagen.

Reactie 2

Primair verzoeken cliënten om woningbouw ter plaatse niet toe te staan. Secundair, begrijpende dat sprake is van de noodzaak om woningen te bouwen, verzoeken cliënten - mocht het onderhavige bouwplan doorgaan- dat zij ter compensatie een stuk gemeentegrond krijgen met recht van uitweg op de Korte Dreef. Cliënten doelen hierbij op een stuk gemeentegrond van 52 m² (4 meter lang en dit over de breedte van hun perceel van circa 13 meter) gelegen tussen hun perceel en de Korte Dreef. Bijgevoegd treft u een tweetal foto's aan, waarop dit stuk gemeentegrond te zien is (bijlage); het gaat aldus om een stuk grond gelegen voor de aanwezige eikenbomen.

Antwoord

Op de door u genoemde locatie is sprake van een tuin en geen opgang voor autoverkeer. Het plangebied heeft geen betrekking op de door u genoemde grond, dus een recht van uitweg op dat stuk grond staat los van deze ontwikkeling. Wanneer verondersteld wordt dat er sprake is van

planschade, kan een planschadeverzoek bij de gemeente worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Reactie 3

In het verleden is al eens sprake geweest van het afstaan van dit stuk gemeentegrond aan de bewoners ter plaatse. Het gaat dan ook om gemeentegrond welke door de gemeente slecht wordt onderhouden. Tenslotte wordt hierover opgemerkt dat cliënten navraag hebben gedaan bij de bewoners aan Sterrebos 11,13,15,17,19 en 21. Deze bewoners staan ook welwillend tegenover bovenstaande.

Antwoord

Deze gemeentegrond heeft geen betrekking op de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft. Mocht u dit willen bespreken raad ik u aan losstaand van deze zienswijze contact op te nemen met de gemeente.