

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Uitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 1'



Ter inzage termijn ontwerpuitwerkingsplan

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 1' betreft eerste uitwerkingsplan op basis van het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' uit 2014.

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 1' heeft vanaf donderdag 22 december 2016 gedurende zes weken (tot en met 1 februari 2017) voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag 21 december 2016. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording zienswijzen

1.

Samenvatting zienswijze:

- a) Reclamant geeft aan dat het plan zorgt voor een aantasting van het groene karakter van de omgeving. Het is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking voor reclamant. Er is sprake van onherstelbare schade aan landschap en natuur.
- b) Reclamant geeft aan dat de typologie van de woningen niet aansluit bij die van de omliggend gebied. Ook sluiten de nok- en goothoogte niet aan bij die van de omliggende woningen. Vrijstaande woningen zouden beter passen binnen de omgeving.
Plannen die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen zouden voorrang moeten krijgen met daarbij aandacht voor groene inpassing, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.
- c) Reclamant geeft aan dat het woongenot wordt aangetast: de privacy wordt aangetast doordat ten zuidwesten en ten zuiden van haar perceel woningbouw mogelijk wordt gemaakt waarbij niet duidelijk blijkt uit het plan hoeveel woningen er per deelgebied gebouwd worden. Reclamant dringt aan op inzichtelijk maken van de woningaantallen. Woningbouw wordt zeer dichtbij het perceel van reclamant mogelijk gemaakt. Dit heeft ook gevolgen voor de inval van zonlicht/schaduwwerking. Indien er woningen gebouwd worden, dient dit op een aanvaardbare afstand van de woning van de reclamant te gebeuren.
- d) Reclamant geeft aan dat zij toestemming heeft gegeven voor de aanleg van een sloot over een gedeelte van haar perceel op voorwaarde dat er geen brug aangelegd zou worden over deze sloot en dat er geen wandel-/ fietspad langs het mag worden aangelegd langs het perceel van de belanghebbende. Reclamant is in afwachting van

een schriftelijke bevestiging van deze afspraak. Gevraagd wordt om de aanleg van de brug over de sloot en het fiets-/ wandelpad langs het perceel van reclamant in het uitwerkingsplan onmogelijk te maken.

Beantwoording zienswijze:

- a) De beoogde woningbouwontwikkeling vindt haar herkomst in de Structuurvisie Halderberge 2025, de Woonvisie en is in 2014 reeds aanleiding geweest tot het vaststellen van het bestemmingsplan Oud Gastel Noord. Het realiseren van woningbouw op deze locatie is een bewuste en breed afgewogen keuze van de gemeente.
- Bij de uitwerking van het plan wordt zeker aandacht besteed aan het realiseren van groen in het gebied. De ontsluitingsweg en de stedenbouwkundige drager in het noorden van het plan worden bestemd en ingericht conform de profielen die in het moederplan zijn opgenomen. Daarmee wordt geborgd dat binnen deze zones voldoende groen wordt ingericht. Tevens worden de gebieden tussen de woningen ingericht met groen en wordt aan de oostkant van het plangebied een groenstrook/waterpartij gerealiseerd, die zorgt voor een afscherming van de woningen aan de Rijpersweg. Deze gebieden hebben een groenbestemming gekregen. De woningbouwontwikkeling wordt daarmee als aanvaardbaar voor de omgeving geacht.
- b) Gelet op de turbulentie op de woningmarkt de afgelopen jaren en de wens om flexibel in te springen op demografische ontwikkelingen, is gekozen voor een flexibel moederplan en een flexibel uitwerkingsplan. In het plan zijn vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen toegelaten. Het aantal woningen is gesteld op maximaal 51. Doordat er in relatief lage dichtheden wordt gebouwd en de bouwhoogte is gemaximeerd op 10 meter, wordt zoveel mogelijk aangesloten op de woningtypologie in de omgeving.
- In het woningbouwprogramma 2015-2025 zijn in Oud Gastel zowel projecten op binnenstedelijke locaties als in zoekgebied voor verstedelijking opgenomen waarbij in een diversiteit van woningen wordt voorzien. De onderbouwing voor de volkshuisvestelijke behoefte voor de locatie Oud Gastel Noord is terug te vinden in het bestemmingsplan Oud Gastel Noord.
- Door het toepassen van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter wordt voldaan aan moderne eisen / wensen ten aanzien van woningbouw. Deze uitgangspunten waren reeds opgenomen in het bestemmingsplan Oud Gastel Noord en zijn overgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan.
- In het plan worden drie levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt. Verder wordt, zoals in de beantwoording onder a) reeds is toegelicht, voldoende aandacht besteed aan groene inpassing.
- Ten aanzien van duurzaamheid kunnen wij stellen dat dit niet primair via het uitwerkingsplan geregeld wordt. Wel worden de woningen in hoofdzaak zongericht gebouwd, zodat het goed mogelijk is om van de zon als energiebron gebruik te maken. Volledigheidshalve merken wij op dat de woningen standaard worden voorzien van energiebeperkende maatregelen en materialen (o.a. isolatie en zonnepanelen).
- c) Er wordt via dit plan geen woningbouw ten zuiden van het perceel mogelijk gemaakt. De woningbouw ten westen van het perceel is gelegen op een afstand van circa 30 meter van de woning van reclamant. Dit wordt –in combinatie met de aan te leggen groenstrook tussen het perceel en de woningbouwlocatie gezien als een aanvaardbare afstand. Van een onevenredige aantasting van het woongenot (privacy, schaduwwerking) is door deze afstand geen sprake.
- Het aantal woningen is gesteld op maximaal 51. Het vastleggen van woningbouwaantallen per deelgebied wordt niet wenselijk geacht. Doordat er in

relatief lage dichtheden wordt gebouwd en de bouwhoogte is gemaximeerd op 10 meter, wordt zoveel mogelijk aangesloten op de woningtypologie in de omgeving. Een hoge bebouwingsdichtheid –al dan niet ter plaatse van de reclamant- wordt hiermee voorkomen.

In de bijlage bij deze Nota van zienswijzen is een bezonningsstudie opgenomen: hieruit blijkt dat de schaduwwerking gedurende het jaar acceptabel is.

De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling voor vergoeding van planschade als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan, zoals het bestemmingsplan Oud Gastel Noord. Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden.

- d) Ten aanzien van de aan te leggen brug en het fiets-/wandelpad zijn wij op de hoogte van uw bezwaren. Wij herkennen ons niet in de bewering dat er een afspraak ligt tussen gemeente en reclamant over het niet aanleggen van een brug en fiets/wandelpad. Dit is tevens de reden dat reclamant hiervan geen schriftelijke bevestiging heeft ontvangen. Volledigheidshalve merken wij op dat de aan te leggen brug buiten het plangebied van het uitwerkingsplan valt en mogelijk wordt gemaakt via de groenbestemming in het bestemmingsplan Oud Gastel Noord. Omtrent het pad in noord/zuid-richting: de sloten zijn benodigd voor een goede waterhuishouding. Om in het onderhoud te voorzien van de sloten is een onderhoudsstrook benodigd. Deze onderhoudsstrook wordt gecombineerd met een wandelpad, dat een logische stedenbouwkundige invulling is.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

2.

Samenvatting zienswijze:

a) Toelichting

De waterparagraaf, paragraaf 5.11 uit de toelichting, geeft een onjuiste beschrijving van de waterhuishoudkundige uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt gerefereerd aan voorgaande, verouderde rapportages, waarin veel wateraspecten niet zijn uitgewerkt. Deze verouderde rapportages zijn tevens in bijlage 9 van het bijlagenboek van de toelichting opgenomen. Het meest recente waterhuishoudkundige rapport (eindrapportage waterhuishouding ruimtelijke ontwikkeling Oud Gastel Noord d.d. 27 augustus 2015, waarin een definitieve uitwerking is opgenomen van de wijze waarop met regenwater en grondwater wordt omgegaan) is niet doorvertaald naar de waterparagraaf.

Er wordt een tekstvoorstel gedaan ten aanzien van het waterschapsbeleid.

Om binnen het bestemmingsplan te zorgen voor maximale flexibilisering adviseren wij in alle bestemmingen de functies water en waterberging mogelijk te maken. Dit wordt wel in de waterparagraaf, paragraaf 5.11 benoemd, maar dit komt in hoofdstuk 6 niet meer terug. Wij verzoeken u om de watergerelateerde functies water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen binnen alle bestemmingen op te nemen en te beschrijven in hoofdstuk 6 van de toelichting.

b) Watergangen

Onderdeel van de reeds afgegeven vergunning is dat de bestaande c-watgang in de zuidoosthoek van het gebied wordt geherprofileerd en deels nieuw gegraven ter optimalisering van de waterhuishouding. De werkzaamheden aan de watgang zijn van groot belang, maar het is op de verbeelding onduidelijk wat de exacte ligging van de watgang is en binnen welke bestemmingen deze gerealiseerd wordt.

De te herprofilen en nieuw te graven c-watgang (welke tevens wordt opgewaardeerd tot een categorie b-watgang) aan de zuidoostzijde van het gebied is niet in de bestemmingen opgenomen. Op basis van de status van de watgang is dit niet noodzakelijk. Het kan echter wel helderheid scheppen gezien de krappe opzet van het plan en aanliggende percelen. Wij verzoeken u om de b-watgang in de verbeelding op te nemen.

Ten behoeve van de afvoer van regenwater wordt ten oosten van de Oudendijk de categorie a watgang geherprofileerd en daarmee verbreed. Dit zal bij de eerste fase van de realisatie van deze ontwikkeling al gerealiseerd moeten worden. Wij vragen u om na te gaan of dit ook onderdeel moet zijn van dit uitwerkingsplan.

c) Gefaseerde realisatie

De gefaseerde realisatie van Oud-Gastel Noord is niet eerder met het waterschap besproken en vraagt een extra uitwerkingsstap. Vanaf de eerste fase zal immers vrijkomend grond- en regenwater verwerkt moeten worden. Dat betekent dat er aandacht moet zijn voor de volgende aspecten om problemen in tussenliggende bouwfasen te voorkomen;

- Per fase dient minimaal de benodigde berging van die fase gerealiseerd te worden. Het waterschap heeft een voorkeur voor de aanleg van het gehele systeem in één keer, zodat tussentijds geen ongewenste effecten kunnen optreden door grondwater- of regenwateroverlast.
- De A-watgang ten westen van de Oudendijk dient reeds geherprofileerd te worden, conform vergunning, zodat de afvoer van regenwater op het omliggende watersysteem is gegarandeerd.
- Het regenwaterstelsel stroomafwaarts van fase 1 dient aangelegd te worden, zodat er afvoer van regenwater plaats kan vinden.

d) Aangedrongen wordt bij de gemeente om de instantie te blijven betrekken bij de verdere uitwerking gezien de bestuurlijke gevoeligheid.

Beantwoording zienswijze:

a) Toelichting

Uw constatering ten aanzien van de plantoelichting zijn correct. De eindrapportage Waterhuishouding ruimtelijke ontwikkeling Oud Gastel Noord en de tekstsuggesties zullen verwerkt worden in de toelichting en bijlagen van het uitwerkingsplan. Binnen alle bestemmingen zijn water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Gelet hierop - en op de nadere uitwerking van het IT-riool- zien wij geen aanleiding om deze waterhuishoudkundige voorziening apart op te nemen op de verbeelding. Wij zullen in hoofdstuk 6 van de toelichting de relevante wateraspecten meer specifiek benoemen in de omschrijving van de regels.

b) Watergangen

Het uitwerkingsplan sluit aan bij het definitieve waterhuishoudkundige plan dat is opgesteld voor deze ruimtelijke ontwikkeling en de vergunning (met kenmerk

15UTP01301), die op basis daarvan is verleend. De watervergunning is verleend op basis van een functioneel ontwerp van deze waterhuishouding. Functioneel ontworpen situaties/voorzieningen kunnen in specifieke – en incidentele – gevallen een praktisch andere vormgeving krijgen dan eerder (functioneel) voorgenomen. Mogelijk leidt dit tot een aanpassing van de vergunning.

De C-waterloop aan de zuidoostzijde van het plangebied (A) bleek in de bestaande situatie (voor het bouwrijp maken van Oud Gastel Noord) een zeer ondiepe greppel die nauwelijks als zodanig kon worden aangemerkt, of als zodanig functioneerde. Uitgaande van de opgehoogde bouwrijp situatie en na afstemming met de bewoner van het aangrenzende perceel blijkt het realiseren van een B-waterloop langs de percelen P113, P94 t/m P99 praktisch niet haalbaar. Enerzijds vanwege praktisch ruimtegebrek om de waterloop binnen de bestaande/voorgenomen bestemmingen/eigendommen een voldoende omvang te geven die overeenstemt met een B-waterloop. Anderzijds omdat de daadwerkelijke invulling van het plangebied onvoldoende mogelijkheden laat voor de gemeente om deze waterloop over langere termijn adequaat te onderhouden. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om deze functioneel ontworpen sloot te vervangen door een andere afwateringssituatie en/of een andere afwaterende voorziening. Op hoofdlijnen zal deze situatie erin voorzien dat het bestaande perceel tussen de voormalige greppel (A), de op te waarden B-waterloop (B) en de bestaande bebouwing aan de Rijpersweg zover als mogelijk zal worden opgehoogd. Echter met dien verstande dat het maaiveldpeil zal verlopen van noord naar zuid. Dus gericht op de B-waterloop. De gemeente bezint zich momenteel op de daadwerkelijke dimensionering van deze situatie en spiegelt deze aan het functionele ontwerp van de waterhuishouding.

Hoewel uit modelberekeningen, uitgevoerd in het kader van het functionele ontwerp, blijkt dat er in de nabijheid van perceel P101 hoge grondwaterstanden (kunnen gaan) optreden, is daarvan uit recent onderzoek bij omwonenden niets bekend. De bestaande situatie wordt als droog benoemd en ervaren. Door het ophogen van het bestaande gebied ten oosten van Oud Gastel Noord, waardoor de zonk in het maaiveld tussen de inbreidingslocatie en de bestaande bebouwing aan de Rijpersweg grotendeels vervalt, verwacht de gemeente dat hoge grondwaterstanden ook minder een issue zijn dan in het functionele ontwerp is beschreven. In het functionele ontwerp is immers geen rekening gehouden met het ophogen van deze bestaande percelen.

Voor de situatie dat er (na ophogen van Oud Gastel Noord én de aangrenzende bestaande percelen) toch grondwateroverlast zal optreden heeft de gemeente Halderberge voorzien in een fallback maatregel. Deze maatregel voorziet in het realiseren van een grindkoffer met daarin een IT-riool. Deze voorziening zal worden aangebracht juist ten oosten van de kavelgrens (nabij A) tussen Oud Gastel Noord en het aangrenzende bestaande perceel. Het IT-riool zal afwateren op de B-waterloop langs de zuidzijde van het plangebied. De gemeente verwacht in deze situatie dat de grindkoffer met het IT-riool alsnog op doelmatige wijze tussen de inbreiding en de bestaande percelen kan worden ingepast, waarbij wateroverlast tijdens pieksituaties op zowel nieuw- als bestaand gebied kan worden voorkomen, en waarbij tevens voldoende onderhoudsmogelijkheden vanaf openbaar terrein (Oud Gastel Noord) beschikbaar zijn.



Zodra het ontwerp van de voornoemde ophoging en de fallback maatregel een zodanig uitwerkingsniveau hebben dat deze met het waterschap kunnen worden gedeeld en aan de eigenaren van aangrenzende percelen kunnen worden voorgelegd zal dit worden geeffectueerd.

De A-watergang ten westen van de Oudendijk is inmiddels geherprofileerd ten behoeve van een goede afwatering.

Ten zuiden van het plangebied ligt een categorie C –watergang (op te waarderen tot B). Deze watergang heeft geen functionele relatie met de beoogde woningbouw (noch met het bijbehorend watersysteem). Deze watergang ligt daarom buiten het plangebied van het Uitwerkingsplan Oud Gastel Noord en buiten het bestemmingsplan Oud Gastel Noord.

c) Gefaseerde realisatie

Het watersysteem van Oud Gastel Noord functioneert zelfstandig en is reeds gerealiseerd : via vier waterbergingslocaties wordt afgewaterd op de Bansloot.

Het waterschap stelt dat een gefaseerde realisatie van Oud Gastel Noord niet eerder met het waterschap is besproken. Dit is onjuist. Het waterschap is gedurende het opstellen van het (vergunde) waterhuishoudkundige plan er steeds van op de hoogte geweest dat het bouwrijp maken van het terrein in één keer zou geschieden en het bouwen van woningen en het woonrijp maken in fasen zal worden uitgevoerd. Het hele waterhuishoudkundige plan

(bergingsvoorzieningen, vuil- en regenwaterriolering, bijzondere constructies en gemalen) is gerealiseerd en functioneert. De te realiseren (waterbezwaar compenserende) berging- en afvoercapaciteit in en vanuit het plangebied zijn dus op voorhand volledig operationeel beschikbaar. In dat kader is het risico dat aangegeven wordt in de zienswijze niet aan de orde .

Het uitwerken van de in de bovenstaande afbeelding bij A aangegeven waterloop/grindkoffer past binnen het op woonrijpniveau voltooiën van het ontworpen waterhuishoudkundige plan, waarbij op praktisch niveau oplossingen worden ontworpen voor het (gepast/duurzaam) aansluiten van de nieuwe op de bestaande situatie en het afvoeren van water vanuit bestaand en nieuw gebied.

- d) Wij zullen steeds borgen dat deze voorzieningen, (hoewel praktisch anders van vormgeving dan functioneel ontworpen) voorzien in een systeem dat er qua functioneren uitziet en werkt zoals dat is vergund. Een blijvende betrokkenheid van het waterschap bij het ontwerpen van eventueel noodzakelijke alternatieve systeemdelen is evident.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het uitwerkingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassingen/wijzigingen worden in het uitwerkingsplan doorgevoerd.

Woonvisie 2016-2020

Op 15 december 2016 is de Woonvisie 2016-2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.