

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerpwijzigingsplan Hoek Moerdijksestraat Groene Woud Oudenbosch

Datum: 14 maart 2023

zaaknummer: 292179

Ter inzage termijn ontwerpwijzigingsplan

De inhoud van het ontwerpwijzigingsplan betreft het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de realisering van twee ruimte-voor-ruimte woningen.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 15 december 2022 gedurende zes weken, tot en met 25 januari 2023, ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag (14 december 2022). Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ingediende zienswijzen:

De volgende zienswijze is ingediend:

- Indiener 1, d.d. 22 januari 2023, door ons ontvangen op 22 januari 2023 (ons kenmerk: 498761).

De zienswijze is 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 1.1:

Indiener vraagt zich af waarom er gekozen is voor 2 woningen in plaats van 1 woning.

Antwoord 1.1:

In de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge uit 2009 is opgenomen dat deze locatie zich leent voor verdere verdichting. In het verleden zijn verzoeken ingediend voor invulling met 3 respectievelijk 4 woningen. Stedenbouwkundig gezien wordt dit niet wenselijk geacht. In de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties is door de gemeente aangegeven dat doorzicht naar het landschap belangrijk is, evenals landschappelijke inpassing. Wij zijn van mening dat met de

toevoeging van 2 woningen aan deze voorwaarden voldaan kan worden. In het ontwerpwijzigingsplan is hier op een juiste wijze invulling aan gegeven.

Reactie 1.2:

Indiener vreest voor verlies vrij uitzicht, waardoor woongenot vermindert en eigen woning in waarde daalt.

Antwoord 1.2:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan en uitwerken van het inrichtingsplan is gekeken naar de huidige situatie. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar zichtlijnen en dat komt ook terug in het kavelpaspoort. Dit kavelpaspoort is via de regels van het bestemmingsplan gekoppeld. Gemeente is van mening dat er in voldoende mate vrij uitzicht aanwezig blijft bij uw woning. Het kan zijn dat vermindering van vrij uitzicht en vermindering van woongenot ervaren wordt. Vrij uitzicht is in Nederland geen recht, maar uiteraard is zorgvuldig gekeken naar de positionering van de toekomstige bebouwing. Indien er waardedaling van de eigen woning plaats vindt, kan er mogelijk recht zijn op planschade. Hiervoor kan een aparte procedure doorlopen worden.

Reactie 1.3:

Indiener vreest dat door toevoeging van 2 in/uitritten er een verkeersonveilige situatie ontstaat, zeker als er een bedrijf aan huis wordt uitgeoefend. Een bedrijf hoort op een bedrijventerrein.

Antwoord 1.3:

Met de ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte woningen voorziet het plan in een beperkte verkeersaantrekkende werking. De verkeerstoename gaat op in het heersende verkeersbeeld van de Moerdijksestraat en omliggende wegen. De ontwikkeling van twee woningen brengt een totale verkeersgeneratie van maximaal 17,2 motorvoertuigbewegingen met zich mee. Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling geldt dat dit geen invloed heeft op de bestaande verkeerstructuur ter plaatse.

Reactie 1.4:

Indiener wil geen parkeren op straat.

Antwoord 1.4:

Volgens gemeentelijke beleid dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. De parkeerbalans ten aanzien van de ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de kadernota 'Parkeren 2017-2021'. Hierin staat aangegeven dat de parkeernormering is gebaseerd op de meest actuele cijfers van het CROW. De gemeente Halderberge heeft een stedelijkheidsgraad van 'Weinig stedelijk'. Het plangebied ligt in het buitengebied van de kern Oudenbosch. Op basis van de meeste kengetallen uit de CROW 381 geldt een parkeernorm van 2,0 tot 2,8 per woningen. De gemeente Halderberge hanteert hierbij een norm van 2,3 parkeerplaats per woning. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor de realisatie van het benodigde aantal. Er is ruimte voor 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. De ontwikkeling zorgt hierdoor voor geen extra parkeerdruk in de omgeving.

Reactie 1.5:

Indiener vindt toegestane goothoogte van 6 meter niet passend in het straatbeeld.

Antwoord 1.5:

De omliggende woningen zijn bestemd als Wonen en hebben een toegestane goothoogte van 7,5 meter. In het concept bestemmingsplan is dezelfde hoogte opgenomen, dit in het kader van uniformiteit qua regelgeving. Naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog is de goothoogte in het bestemmingsplan verminderd naar 6 meter. Dit wil overigens niet zeggen dat de bouwplannen ook een goothoogte hebben van 6 meter. De goothoogte in het bestemmingsplan is een maximaal toegestane goothoogte en geen verplichting.

Reactie 1.6:

Indiener vraagt zich af of de provincie goed kijkt naar een dergelijke ontwikkeling.

Antwoord 1.6:

Al in een vroegtijdig stadium wordt de provincie om advies gevraagd. Het voorontwerp wijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft gereageerd en deze reactie en is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan. De provincie is positief ten opzichte van de toevoeging van 2 woningen op de locatie. Daarnaast had de provincie nog een paar kleinere opmerkingen. Deze zijn verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan. De provincie heeft vervolgens ook de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen als ze dat nodig vindt bij een ontwerpplan. De provincie is van mening dat de opmerkingen goed zijn verwerkt en er is dus geen reactie meer ingediend.

Aanpassingen / wijziging

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

Conclusie

Het college ziet aanleiding tot het laten vaststellen van het wijzigingsplan.