



College van Burgemeesters en Wethouders gemeente Halderberge
Parklaan 15
4731GJ Oudenbosch

Onderwerp: Verslag Dialoog omgeving

datum 7-12-2022

Geacht heer/mevr.,

Verslag dialoog omgeving bouw ruimte voor ruimte woning aan de Oude Steenstraat tussen huisnummer 3 en 5 te Oud-Gastel.

Met de buurtbewoners van de 3, 5, 30, 32, 34 en 36 heeft de eigenaresse van het perceel mevr. D. van Haperen een gesprek gehad over het plan voor de realisatie van een ruimte voor ruimte woning aan de oude steenstraat. Kadastraal bekend als sectie G nummer 56 gemeente Oud-Gastel. We hebben hen tekening van de beoogde situatie overhandigd en uitleg gegeven over de wens van het bouwen van een ruimte voor ruimte woning op het perceel. In de gesprekken zijn diverse aspecten besproken deze zijn verwoordt in een gezamenlijke reactie van de bewoners van huisnummer 3, 5, 30 en 36. De bewoners van 32 en 34 hebben afzonderlijk gereageerd.

De 3 reactieformulieren zijn bijgevoegd als bijlage

Bijlage:

- Dialoog brief en tekening gedeeld met bewoners
- Gesprekverslagen bewoners

Aan de bewoners van Oude Steenstraat nummers 3, 5, 30, 32, 34 & 36 te Oud Gastel.

Datum 15-10-2022

Heden persoonlijk in uw brievenbus bezorgd

Beste burenen,

Dewi van Haperen heeft een perceelgrond aan de Oude Steenstraat tussen huisnummer 3 en 5 te Oud Gastel. Met een principe verzoek is gevraagd aan de gemeente Halderberge of er medewerking verleend kan worden om middels een ruimtelijke procedure het perceel om te zetten van een agrarisch perceel in een woonbestemming. De gemeente heeft hierover een eerste positieve reactie uitgebracht dat op het perceel een ruimte voor ruimte woning gevestigd kan worden. Bijgaand een eerste impressie van de invulling van het perceel zoals door de gemeente is beoordeeld.

Wij willen je in de gelegenheid stellen om voordat er een ruimtelijke procedure wordt opgestart eventuele opmerkingen op ons plan per brief of mail kenbaar te maken.

We verzoeken u om voor 29 oktober 2022 een reactie over ons voornemen aan ons door te geven. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde formulier of uw reactie in eigen bewoording geven.

Waarom doen wij dit?

De gemeente verwacht dat wij de omwonenden in de omgeving betrekken bij het maken van onze plannen. De reacties die wij krijgen worden in de vereiste omgevingsdialoog (een verslag) opgenomen. Dit verslag betreft de gemeente bij het beoordelen van ons plan.

Als de wettelijke procedure start bent u opnieuw in de gelegenheid om een inspraakreactie in te dienen bij de gemeente. Wanneer u dit kunt doen, maakt de gemeente t.z.t. bekend via de gemeentelijke website, de Halderbergse Bode en de Staatscourant.

Heeft u nog vragen?

Neem dan gerust contact met ons op.

Dewi van Haperen

Contact gegevens:

Tel.

Email:

Adres: Engelseweg 6A Kruisland

Of met de adviseur Chretien Rokx van Rokxbouwadvies bv.

Tel. 0165-387929

Bijlage : Impressie van de invulling van het perceel

Reactieformulier in het kader van het wijzigen van een agrarisch perceel gelegen tussen Oude Steenstraat 3 en 5 te Oud-Gastel naar een woonbestemming.

U kunt een reactie achterlaten via dit formulier.

Naam	
Straatnaam en huisnummer	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
E-mailadres	
Datum	
Wilt u dat wij contact met u opnemen om onze plannen te bespreken?	Ja/nee
Opmerkingen	

Bijlage : Impressie van de invulling van het perceel



Dewi van Haperen
Engelseweg 6A
4756 SE Kruisland

Per E-mail verstuurd naar [REDACTED]

Oud Gastel, 26 november 2022

Beste Dewi,

Deze brief is opgesteld door de gezamenlijke bewoners van de panden Oude Steenstraat 3, 5, 30 en 36.

Naar aanleiding van uw verzoek en zoals aangegeven in de door de gemeente vereiste omgevingsdialoog om mee te denken over het eventueel te bouwen pand op het perceel tussen Oude Steenstraat 3 en 5 zijn wij, na hierover met elkaar uitgebreid gesproken te hebben, tot de hieronder volgende standpunten gekomen. Indien gewenst lichten wij graag persoonlijk onze denkwijze toe.

Inleiding:

Het perceel tussen de huisnummers 3 en 5 heeft sinds lange tijd dienst gedaan als grasland, onder andere bedoeld als voedselvoorziening voor de konijnenfokkerij, gevestigd op Oude Steenstraat 34. De grond was ook in eigendom van de bewoners van Oude Steenstraat 34. Enige jaren geleden is dit perceel verkocht aan jullie (schoon)vader, Dhr van Haperen. Hierna zijn er bomen geplant. De bestemming bleef echter zoals die was, onbewoond en voor agrarisch gebruik.

Wat is er veranderd? Door gebruik te maken van de zogenoemde Ruimte-voor-ruimte regeling, zoals die in de Provincie Noord-Brabant van toepassing is kan de bestemming van dit stuk grond omgezet worden naar een woonbestemming. Ook zijn, door gebruik te maken van deze regeling, de thans geldende voorwaarden/limiteringen voor bebouwing op een dergelijk stuk grond in de gemeente Halderberge verruimd.

Deze aanpak en mogelijk toekomstige bestemming baren ons zorgen. Namelijk, het onbewoonde stuk grond kan in de nabije toekomst bebouwd worden. Wat houdt dit in? In het algemeen wordt de woningdichtheid verhoogd; het ruimtelijke, landelijke gevoel verminderd. Voor de overburen van nr 30 betekent dit een belemmering van vrij uitzicht, voor de naaste burens van nummer 3 en 5 betekent dit een pand dichtbij hun vrijstaande woning. Wat ons betreft hoeft dit niet te veranderen, het is fijn om vrij uitzicht te hebben en volledige privacy te genieten door de ruimte tussen de percelen 3, 5, 30 en 36.

Hieronder willen we aanduiden wat dit precies inhoudt en wat onze gedachten en wensen zijn voor een toekomstig te bouwen woning op dit perceel.

1. Uitzicht in de straat: door een huis/garage/schuur te plaatsen zal het uitzicht van de overburen veranderen en deels belemmerd worden. Het zijuitzicht van de naaste burens op nummer 3 en 5

wordt belemmerd door een woning. Hierdoor wordt de hoeveelheid licht van ochtend/avond zon belemmerd en zullen de aanperkende percelen eerder schaduw ondervinden. Nadelen hiervan zijn:

- Minder licht in tuin en woning
 - Eerder schaduw bij ondergaande zon en later licht bij opgaande zon
 - Mogelijk een negatief effect op de reeds aanwezige zonnepanelen
 - Mogelijk een negatief effect op in de toekomst te plaatsen zonnepanelen
 - Straatbeeld, aanzicht in de straat kan verstorend werken
2. Voorgestelde afmetingen van de te bouwen woning. Wij hebben op de door jullie verstrekte brief kunnen zien dat de woning een maximale nokhoogte van 10 meter, met een goothoogte van 7,5 meter kan worden. De plaatsing, in de lengte of breedte, alsmede de afstand tot de weg laten jullie in het midden. Onze gedachten en wensen hieromtrent zijn de volgende:
- Het zou passend zijn om de woning in dezelfde stijl te bouwen als de woningen van nummer 3 en 5
 - Woning zou bij voorkeur in de breedte gebouwd moeten worden met ruim voldoende afstand aan beide zijden, zodat de reeds bestaande woningen op nummer 3 en 5 hun maximale ruimte behouden en de privacy gewaarborgd blijft.
 - De hoogte van de woning zien we graag in lijn met de hoogte van de woning op percelen nummer 3 en 5
 - De oprit van de nummers 3 en 5 staat links van het huis, het zou in het beeld passen om ook de oprit van het nieuw te bouwen pand links van het pand te plaatsen
 - De bestaande erfafscheidingen blijven voorlopig behouden, indien een andere erfafscheiding gewenst is zal deze op eigen perceel, conform de gemeentelijke eisen, geplaatst moeten worden
3. Bestemming van het te bouwen perceel.
- Wordt er alleen een woning met garage gebouwd, of ook een bedrijfsgebouw?
 - Wordt het perceel gebruikt voor bewoning van 1 familie of meerdere?
 - Indien er voor de fundering heipalen noodzakelijk zijn zouden we graag zien dat deze geboord worden. Dit ivm de leeftijd van de naastgelegen woningen en het feit dat deze niet onderheid zijn, maar op een getrapte fundering staan op de gele zandgrond.

Als laatste, deze brief dient als input voor de omgevingsdialog zoals die door de gemeente gevraagd wordt. Wij ondertekenen deze brief als aangeschreven bewoners persoonlijk en verwachten dat u derhalve ook deze brief zult medeondertekenen. Hiermee borgen we dat we allen dezelfde informatie aan de gemeente verstrekt hebben en dat deze informatie niet eenzijdig veranderd/gewijzigd kan worden.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED] Oude Steenstraat 3

 Oude Steenstraat 30

[REDACTED], Oude Steenstraat 36

Reactieformulier in het kader van het wijzigen van een agrarisch perceel gelegen tussen Oude Steenstraat 3 en 5 te Oud-Gastel naar een woonbestemming.
U kunt een reactie achterlaten via dit formulier.

Naam	[REDACTED]
Straatnaam en huisnummer	[REDACTED]
Postcode en plaats	Oude Steenstr. 32
Telefoonnummer	4751 01 Oud-Gastel
E-mailadres	[REDACTED]
Datum	2-11-2022
Wilt u dat wij contact met u opnemen om onze plannen te bespreken?	Ja/nee
Opmerkingen	
Enige opmerking : bouwhoogte max 10 meter is wel erg hoog graag de hoogte in verhouding met de overige bouw van de huizen in de straat.	

Reactieformulier in het kader van het wijzigen van een agrarisch perceel gelegen tussen Oude Steenstraat 3 en 5 te Oud-Gastel naar een woonbestemming.

U kunt een reactie achterlaten via dit formulier.

Naam	[REDACTED]
Straatnaam en huisnummer	OUDE STEENSTRA 34
Postcode en plaats	4751 GT
Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres	[REDACTED]
Datum	11-11-2022
Wilt u dat wij contact met u opnemen om onze plannen te bespreken?	☒ Ja ☐ Nee
Opmerkingen GEEN BEZWAAR.	