

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

Onderwerp: Verslag Dialoog omgeving

datum 4-12-2023

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. Bij het aangaan van de gesprekken had de initiatiefneemster nog niet echt voor ogen wat voor type en stijl woning ze op de locatie zouden willen realiseren. Inmiddels heeft de initiatiefneemster zich wel een beeld gevormd van de situering van de woning en de bouw stijl.

Het bouwplan zoals het zich nu aan het vormen is, is om de hoofdmassa met de lengte van het perceel mee te bouwen en zodoende ook een afstand van circa 5m van de zijdelingse perceelsgrenzen te kunnen behouden. Bijgebouw(en) zullen ruimschoots achter voorgevellijn worden gesitueerd en ook minimaal 2m uit de perceelsgrens.



Verbeelding zoals gewenst door initiatiefnemers:



Wat betreft de bouwstijl is de wens om traditioneel/klassiek te bouwen welke aansluiting vind bij het bestaande beeld in de straat. Ook de bouwhoogtes zullen aansluiten met de aangrenzende bebouwing waarbij uitgegaan wordt van 1 laag met een zadeldak. Wat betreft de oprit is de wens om deze aan de oostzijde te situeren zodat het kamergedeelte van de woning aan de westzijde gesitueerd kan worden en hierdoor zoveel mogelijk middag en avondzon ontvangt en toch aan de tuinkant is gesitueerd.



Referentie beeld van de beoogde woning.

Bijlage:

- Dialoog brief en tekening welke gedeeld is met de bewoners tijdens dialoog in 2022
- Gesprekverslagen bewoners uit 2022

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. 06-29438432
Email: Dewi.x1@live.nl
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 Dewi.x1@live.nl

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 omgevingsdialoog 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,

Charlotte Gallis-Selten en Harm Selten, Oude Steenstraat 3

Jack Backx en Patricia Valkenburg, Oude Steenstraat 5

Ivan en Monique Gerdes, Oude Steenstraat 30

Ad en Anita v.d. Broek, Oude Steenstraat 36

The block contains five handwritten signatures in blue ink, arranged in a column on the right side of the page. Each signature is a stylized, cursive representation of a name, corresponding to the names listed in the text blocks to the left: Charlotte Gallis-Selten, Jack Backx, Ivan Gerdes, Anita v.d. Broek, and Harm Selten. The signatures are written in a consistent blue ink and are positioned to the right of the corresponding names.

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	Fam. v. Nijntzen
Straatnaam en huisnummer	Oude Steenstr. 32
Postcode en plaats	4751 GT Oud-Gastel
Telefoonnummer	0165 - 510025 / 06 53062012
E-mailadres	info@juzi.nl
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	W. V. Nijntzen
Straatnaam en huisnummer	OUD-STEENSTR 34
Postcode en plaats	4751 GT
Telefoonnummer	0165-511648
E-mailadres	Nijntzen109@planet.nl
Datum	11-11-2022
Wilt u dat wij contact met u opnemen om onze plannen te bespreken?	☒ Ja ☐ Nee
Opmerkingen GEEN BEZWAAR.	