



Gemeente  
Halderberge

## Nota van zienswijzen

### Samenvatting en beantwoording

#### Wijzigingsplan "Ruimte voor Ruimte Oude Steenstraat ong. tussen 3 en 5 Oud Gastel"

Registratiekenmerk: 473619

#### **Ter inzage termijn wijzigingsplan inclusief ruimtelijke onderbouwing**

Het wijzigingsplan voorziet in het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning tuinhuis op perceel Oude Steenstraat tussen 3 en 5 te Oud Gastel.

Het wijzigingsplan "Oude Steenstraat tussen 3 en 5 Oud Gastel" heeft vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken (tot en met 31 januari 2024) ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt.

#### **Ingediende zienswijzen**

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Indiener 1, d.d. 15 januari 2024, door ons ontvangen op 18 januari 2024 (ons kenmerk: 473619)
2. Indiener 2, d.d. 25 januari 2024, door ons ontvangen op 25 januari 2024 (ons kenmerk: 473619)

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

#### **Samenvatting ingediende zienswijze en beantwoording zienswijze**

Alle ingediende zienswijzen zijn in hun volledigheid beschouwd.

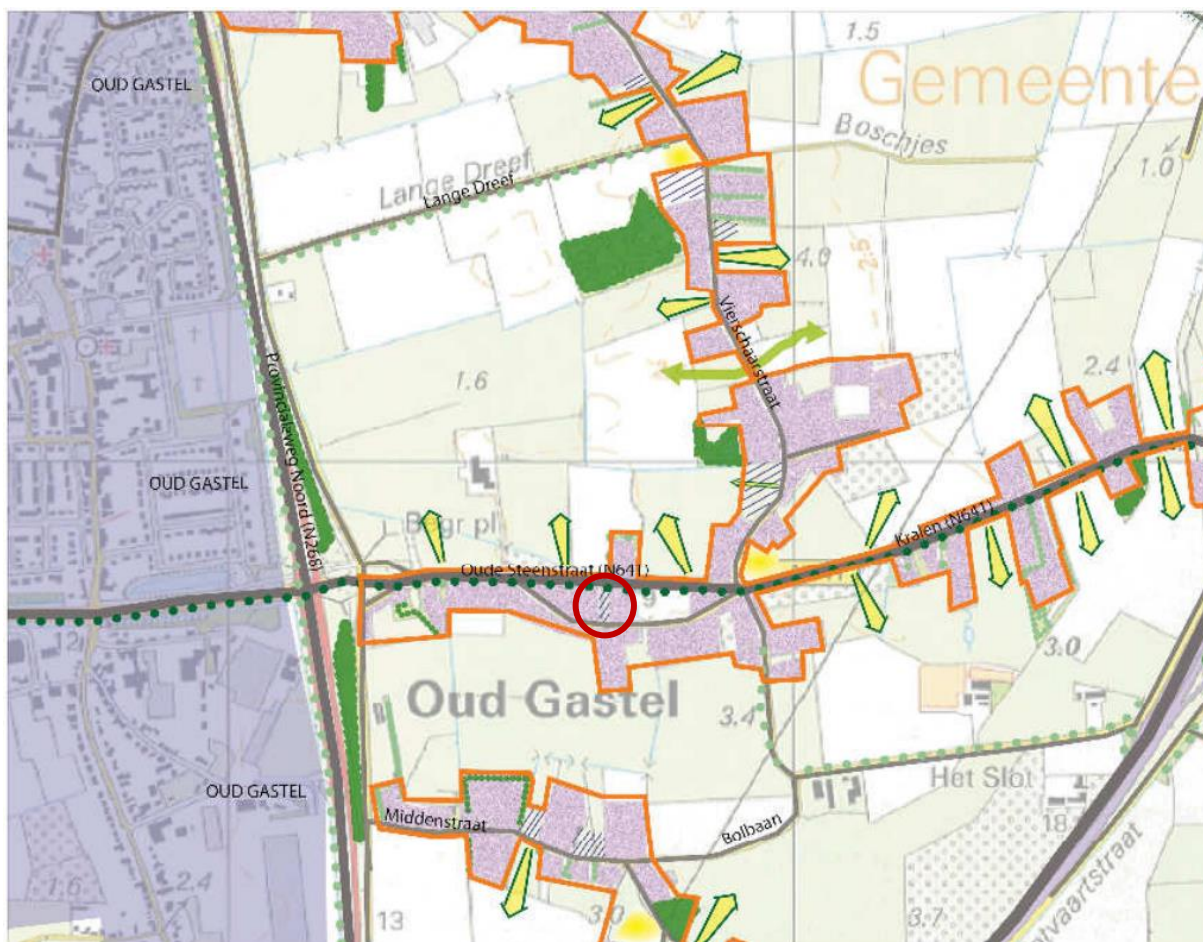
- **Indiener 1**

##### *Reactie 1.1*

"De ontwikkeling van de gebiedsvisie voor dit gebied, waarbij de Oude Steenstraat voor verdichting in aanmerking zou komen, is naar onze mening niet geheel transparant gedaan. Eerder zijn in deze straat de grotere percelen aangeschreven met het verzoek om zgn "bouwblokken" te identificeren, welke een maximaal oppervlak mogen beslaan. De rest van het perceel wordt dan voortaan als landbouwgrond geïdentificeerd. Dit alles met de bedoeling om het landelijk karakter van de buurt te benadrukken. Vervolgens zien we nu de Oude Steenstraat van bestemming veranderen. Dit overigens zonder dat dit in het oorspronkelijke plan (wat wel de Vierschaarstraat behelste, maar niet de Oude Steenstraat) ooit vernoemd was. Wij hebben vraagtekens bij deze gebiedsvisie en zijn van mening dat deze niet terecht is. Dat roept dan ook de vraag op of inderdaad ruimte-voor-ruimte toepassing in deze straat mogelijk is."

##### *Antwoord*

In de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge uit 2009 is deze locatie aangewezen als gebied voor verdere verdichting, met als voorwaarde dat het perceel landelijk wordt ingepast. Voor verschillende aangewezen locaties voor verdichting zijn te handhaven zichtlijnen aangegeven, om uitzicht op het agrarisch achterland te waarborgen. Dat is voor dit perceel niet het geval en wordt de toevoeging van een woning toegestaan. Door middel van een stedenbouwkundige studie is aangetoond dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de inpassing van een woonkavel in een groene setting. Er is zorgvuldig omgegaan met het inpassen van de nieuwe woning in het landschap aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.



**Bebouwingsconcentratie Vierschaar/Kralen. Planlocatie aangegeven middels rode cirkel**

#### *Reactie 1.2*

"Er zijn verschillende kaarten met daarop de bestaande bebouwing gebruikt, hetgeen verwarring en een onjuiste interpretatie van de omliggende percelen geeft. Wij denken dat de enige juiste kaart op het voorblad van de toelichting staat. Graag willen we dit gecorrigeerd hebben in het document en moet dit geverifieerd worden met de juiste kadasterdata."

#### *Antwoord*

Naar aanleiding van deze reactie wordt een eenduidige kaart gehanteerd en aangepast naar de kaart op het voorblad van de toelichting.

#### *Reactie 1.3*

"Er is onduidelijkheid over de situering van de toekomstige woning en garage. Volgens het concept staat de woning op 5 meter van erfscheiding met nr. 3 en op 5,6 meter (inclusief de garage op 2 meter van erfscheiding) met nr. 5.

Wij vinden de genoemde afstanden de minimale afstanden tot de erfgrenzen en wij willen graag de bevestiging dat hiervan niet afgeweken wordt door de toekomstige bewoners. De reden hiervoor is dat wanneer de afstanden minder worden de inijk en mogelijke geluidsoverlast toeneemt. Dit heeft invloed op de privacy en het woongenot van aanliggende percelen en vermindert mogelijk de waarde van de omliggende woningen."

#### *Antwoord*

Het wijzigingsplan heeft als doel om een nieuwbouwwoning toe te staan. Het wijzigingsplan zegt niks over situering van het perceel. Verder wordt er in het ontwerp wijzigingsplan gehouden aan de in het

bestemmingsplan opgenomen regels voor de minimale afstand van gebouwen van de zijdelings en achterste perceelsgrenzen, namelijk 2 meter.

#### *Reactie 1.4*

“In de tekening staan bomen ingevuld en alhoewel de precieze locatie hiervan niet vaststaat willen we graag van tevoren aangeven wat ons inziens factoren zijn waar tekening mee gehouden moet worden. Een boom staat tegen bebouwing (atelier en schuur van huisnr. 5) aan en minstens 2 bomen zullen veel middag/avond schaduw geven op de zonnepanelen op schuur van nr. 5 en daarmee opbrengst van de panelen aanzienlijk verminderen.”

In dit kader willen wij tevens wijzen op de volgende bestaande situatie: De bomen op het perceel van huisnummer 3 zijn hoog en vele jaren oud. Hier kan overlast van ervaren worden door de toekomstige bewoners, denk aan schaduwvorming/vallende bladeren/boomvruchten. Gezien de leeftijd en omvang van de bomen gaat hier geen kap op plaatsvinden. Mevrouw van Haperen heeft reeds kenbaar gemaakt niet gelukkig te zijn met deze situatie. Zij is echter is op de hoogte dat deze bomen aanwezig zijn en er al tientallen jaren staan. Dit feit willen wij opgenomen hebben in de zienswijze. Tevens willen wij aangeven dat enige vorm van kap/snoei aan bestaand overhangend groen van de percelen op nr 3 en nr 5 altijd van tevoren door Mevrouw van Haperen met de betreffende bewoners besproken zal worden.”

#### *Antwoord*

Het wijzigingsplan heeft als doel om een extra woning toe te staan. In het landschapsplan is een voorstel gedaan omtrent de landschappelijke inpassing. De voorgestelde opzet is voor de gemeente akkoord. Ook met het weghalen van de genoemde boom, vinden wij de landschappelijke inpassing voldoende. We nemen dit deel van de zienswijze over en het landschappelijk inpassingsplan zal worden aangepast.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan zijn de bestaande bomen meegenomen als te behouden bomen. Er is geen wens om deze te kappen. Afspraken over onderhoud zijn tussen de omwonenden en eigenaren zelf te maken. Het wijzigingsplan zegt daar niets over en dergelijke afspraken kunnen niet in een wijzigingsplan worden vastgelegd.

#### *Reactie 1.5*

“De hoogte van de geplande garage, waarvan de precieze locatie nog niet duidelijk is, is mogelijk van invloed op de opbrengst van de zonnepanelen van nr. 5. Zeker is dat de garage van invloed zal zijn op het daglicht in het op nr 5 als atelier gebruikt bijgebouw. Tevens zal zonder twijfel de nieuw te bouwen woning (zon)licht wegnemen van de terrassen van zowel nr 3 als nr 5 op verschillende tijdstippen van de dag. Ter vergelijking, de bestaande woningen op nr 3 en 5 hebben een nokhoogte van ongeveer 6.5 meter. De bijgebouwen van beide woningen hebben een nokhoogte van ongeveer 4.5 meter. De voorgestelde maximale nokhoogte van bijvoorbeeld de nieuw te bouwen garage komt erg dicht bij in de buurt van de nokhoogte van beide woningen, terwijl de nokhoogte van de nieuw te bouwen woning deze ver overschrijdt.

Op de beoogde concept-woning figuur 10, welke indicatief is, staan geen dakkapellen getekend. We hebben onze zorgen geuit indien die er (in de toekomst) wel komen. Gezien de ligging van de woning volgens de kaart in het conceptplan, willen we aangeven om geen dakkapellen in het plan op te nemen omdat, afhankelijk van de locatie oost of west, dit directe inkijk geeft in zowel woning en tuin van nr 3 en/of de woning en tuin van nr 5.”

#### *Antwoord*

De oppervlaktematen en situeringseisen van de nieuwe woningen zijn bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het vigerend bestemmingsplan. Voor de nieuwe bebouwing is daarnaast rekening gehouden met de daarvoor aangewezen locaties zoals opgenomen in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentratie. Indien gevreesd wordt voor schade kan te zijner tijd een aanvraag worden ingediend voor planschade. Wij zien geen reden om af te wijken van onze standaardregels.

#### *Reactie 1.6*

"In paragraaf 4.5 worden leeftijden genoemd van de omliggende huizen. Echter, de tegenoverliggende woning op nummer 30 staat niet vermeld. Deze woning is gebouwd in 1900. Dit is ook belangrijk voor de totale interpretatie van de omgeving. Met betrekking tot paragraaf 5.2.2 ; gebiedsbescherming type werktuigen het volgende: Gezien de leeftijd van de woningen en afstand tot het bouwterrein hebben we zorgen over mogelijke gevolgschade die kan ontstaan door werkzaamheden waarbij met zwaar materieel trillingen veroorzaakt worden. Denk hierbij aan trilplaten, heimachines en zware grondverzet machines. Onze zorg zit hem in het feit dat onze huizen gebouwd zijn op getrapte/gemetselde funderingen en circa 100 jaar oud zijn. Wij willen laten vastleggen door de grondeigenaar dat voor de start van de bouw een onafhankelijke opname gedaan wordt bij de omliggende oude woningen m.b.t. scheurvorming/schade. Dit als nul-meting in verband met mogelijk trillingen van materieel, heien, bouw en vrachtwagens tijdens de bouw. Hiermee kunnen wij later dan de aansprakelijke partij bepalen."

#### *Antwoord*

Indiener kan zelf video en beeldopnamen maken van de huidige situatie. Verder kan indiener met aanvrager het een en ander afspreken en vastleggen voor eventuele schade tijdens en na de bouwwerkzaamheden. De gemeente kan aanvrager vragen hieraan mee te werken maar geen verplichtingen opleggen. Dit staat los van het wijzigingsplan.

#### *Reactie 1.7*

"Voor het te bouwen perceel ligt een sloot. De aanliggende percelen hebben een ondergrondse leiding die hierop aangesloten is. Na koop van het stuk land door de heer van Haperen heeft deze de sloot dichtgegooid en vervangen door een ondergrondse leiding die aangesloten werd op de naastliggende leidingen. Echter, deze oplossing voldeed niet, na een regenbui kon het water niet weg en ontstonden er grote plassen voor en op de oprit van nr 3. Op aangeven van de gemeente Halderberge heeft de heer van Haperen de nieuwe situatie weer ongedaan moeten maken. Het probleem was hierna opgelost. Voor wat betreft toekomstige belasting en eventuele verandering van de afwatering kan reeds geanticipeerd worden, namelijk gezien het eerdere bezwaar moet de gemeente een dossier hiervan hebben. Dit mede omdat door de heer van Haperen bezwaar werd gemaakt tegen deze beslissing van de gemeente. Het is raadzaam om deze documentatie bij het plan te betrekken om toekomstige wateroverlast te voorkomen mocht men van plan zijn de sloot opnieuw te dempen of anderzijds zich veranderingen in de waterhuishouding voordoet. Denk hierbij aan het aflopen van regenwater van de daken van de nieuwe bebouwing."

#### *Antwoord*

#### *Reactie 1.8*

"Op pagina 15 onderdeel G wordt gesproken over een bedrijfsloods in plaats van een woning. Deze informatie, samen met de aanwijzing op toename van vrachtverkeer op pagina 38; 7,4 lichtverkeer bewegingen en 1 vrachtwagen beweging per dag na de bouw doet ons vermoeden dat hier wellicht sprake gaat zijn van een bedrijfsbestemming of het parkeren van een vrachtwagen voor beroep. Een en ander zouden wij verder onderbouwd willen zien met een garantie dat bovenstaande niet het geval gaat zijn."

#### *Antwoord*

Naar aanleiding van deze reactie wordt de tekst op pagina 15, onder 3.3.2.1 onderdeel g van de toelichting aangepast. Het wijzigingsplan is in procedure gebracht voor het toevoegen van een nieuwbouwwoning en de bestemming om te zetten van agrarisch naar wonen. Qua gebruik zal voldoen moeten worden aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan, passend bij de woonbestemming. Een bedrijfsbestemming is hier in dit plan niet aan de orde.

#### *Reactie 1.9*

"Als laatste willen wij graag een clause opgenomen hebben in de zienswijze die verwijst naar de totale bouwduur (gezien als overlast voor de naaste burens) van het project. Ons lijkt het redelijk dat wij mogen verwachten dat de totale duur van bouwen beperkt wordt tot de hiervoor normale tijd, geschat

op 1 jaar maximaal. We willen voorkomen dat dit een langslappend project wordt dat meer hinder veroorzaakt dan noodzakelijk is.”

*Antwoord*

Het wijzigingsplan zegt niets over de duur van de bouw. Ook in een omgevingsvergunning stellen we geen einddatum. Wel nemen we bij de omgevingsvergunning een termijn op waarbinnen begonnen moet worden.

- **Indiener 2**

*Reactie 1*

“Ontwikkeling omvat het toevoegen van 1 ruimte-voor-ruimte woning, ten oosten van de kern Oud Gastel. Ingevolge artikel 3.79, eerste lid, IOV verzoeken wij u een ruimte voor ruimte-titel bij het vast te stellen plan toe te voegen.”

*Antwoord*

Aanvrager heeft al omwille van dit wijzigingsplan een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht en heeft deze ook al in bezit. Ruimte-voor-ruimte titel wordt bij het vast te stellen wijzigingsplan toegevoegd.

Conclusie

Het college ziet aanleiding tot het laten vaststellen van het wijzigingsplan. Er wordt een eenduidige kaart gehanteerd en aangepast naar de kaart op het voorblad van de toelichting. De tekst op pagina 15, onder 3.3.2.1 onderdeel g van de toelichting wordt aangepast. Het plan gaat over het toevoegen van een woning. Hier is geen sprake van een loods. Verder wordt de ruimte-voor-ruimte titel aan het vast te stellen wijzigingsplan toegevoegd. Ook zal het landschapsplan worden aangepast, de voorste boom komt te vervallen

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het plan.