

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bollemeer – fase 2 Galder

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hiernavolgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven zienswijzen behandeld. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de geanonimiseerde lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot is aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Bollemeer – fase 2 Galder is op 22 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad. Onderhavig beleidsvoornemen lag van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Geanonimiseerde Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende reclamanten:

1. Reclamant 1 ingekomen op 15 januari 2024
2. Reclamant 2 ingekomen op 26 januari 2024
3. Reclamant 3 ingekomen op 29 januari 2024

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een niet openbare lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle zienswijzen ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan Bollemeer – fase 2 Galder.

Het voorontwerp is in het kader van het wettelijk vooroverleg naar de vaste vooroverlegpartners verstuurd. Dit heeft vanuit het waterschap Brabantse Delta geleid tot enkele opmerkingen op de watertoets. Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan is onder voorbehoud van verwerking van de gemaakte opmerkingen een positief wateradvies gegeven. De geactualiseerde watertoets is verwerkt in de toelichting en opgenomen in de bijlagen.

De Veiligheidsregio heeft als vooroverlegreactie opgemerkt dat het standaardadvies opgenomen dient te worden in het bestemmingsplan. Dit standaardadvies is als bijlage 10 opgenomen bij het bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant heeft als vooroverlegreactie aangegeven zonder verdere opmerkingen of inhoudelijke reactie akkoord te zijn met het plan, de berekening kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing. Het wettelijk vooroverleg is hiermee afgerond.

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en de conclusie of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 15 januari 2024)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
A	Reclamant stelt dat het plan zou leiden tot een vermindering van het woongenot, omdat het plan inkijk in zijn tuin creëert en vraagt de gemeente een afschermende groenstrook van voldoende hoogte te creëren om inkijk te voorkomen en te borgen dat deze groenstrook in stand blijft. Het plan leidt slechts tot beperkte (kans op) inkijk in de tuin. Het dichtstbijzijnde bouwvlak ligt op ongeveer 50 meter van het perceel van reclamant. Verder is tussen de woonbestemming en de tuin van reclamant een tuinbestemming gelegen (bestaande feitelijke situatie, die in het plan als zodanig wordt bestemd) waarvandaan vanwege de bestaande erfafscheidingen geen inkijk is in de tuin van reclamant. Tot slot zijn de woningen noord-zuid georiënteerd, terwijl de woning van reclamant ten oosten van het bouwplan is gelegen, ook dit beperkt de inkijk in de tuin. Er zijn in het plan geen voor- of achtergevels gesitueerd in de richting van de tuin van reclamant. Vanwege zowel de afstand van de te realiseren woningen tot de tuin van reclamant als de oriëntatie van de woningen wordt de inkijk in de tuin van reclamant ten gevolge van het planvoornemen als beperkt en daarmee acceptabel beoordeeld.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Reclamant stelt verder dat het plan zijn vrije uitzicht over de groene weilanden zal wegnemen en vraagt de gemeente daarom het plan aan te passen zodat dit vrije uitzicht zoveel mogelijk behouden blijft. Het bouwplan zal beperkt van invloed zijn op het uitzicht van reclamant. Omdat er reeds twee erfafscheidingen aanwezig zijn tussen het bouwplan en de tuin van reclamant beperkt dit effect zich uitsluitend tot de ruimtes op de eerste verdieping. Daarnaast is ook na de realisatie van het plan nog altijd zicht op de groene weilanden gelegen achter het bouwplan, tussen de woonblokken door. Verder blijft het uitzicht op de groene tuin direct grenzend aan het perceel van reclamant behouden, wat ook bijdraagt aan het behoud van het groene uitzicht van reclamant.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Het effect op het uitzicht van reclamant wordt daarmee als acceptabel beoordeeld.	
C	Reclamant vreest dat er sprake zal zijn van geluidshinder ten gevolge van het plan. Zowel gedurende de realisatie van de woningen als wanneer de woningen in gebruik zijn ten gevolge van een toename van het aantal bewoners en de daaruit voortvloeiende omgevingsgeluiden.	De afstand tussen de woningen en de woning van reclamant is meer dan 50 meter. Gezien deze afstand valt niet te verwachten dat de geluidsbelasting significant zal toenemen ten gevolge van het planvoornemen. Ten aanzien van de bouwfase is verder in het besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen bouwbesluit) opgenomen dat gedurende de bouwfase maatregelen moeten worden getroffen om hinder zoveel mogelijk te voorkomen. Deze maatregelen zullen dan ook worden getroffen gedurende de bouw. Hieromtrent mag dan ook geen onacceptabele hinder worden verwacht.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2 (ontvangen op 26 januari 2024)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
A	Reclamant stelt dat door het bestemmingsplan zijn woongenot er niet op vooruit zal gaan door geluidsheerkaatsing van verkeer en dichtslaande autodeuren bij het parkeren bij de geplande woningen op de tuinderskas, gelegen in de nabijheid van de woning van reclamant.	Ten aanzien van het verkeer wordt opgemerkt, dat in het bestemmingsplan geborgd is dat het overgrote deel van het verkeer in noordelijke richting over de Korenbloem wordt afgewikkeld, waardoor dit verkeer niet langs de woning van reclamant en de tuinderskas komt. Hierdoor blijft de geluidshinder t.a.v. wegverkeer (ook als rekening wordt gehouden met weerkaatsing) beperkt. Verder zijn de te verwachten verkeersintensiteiten laag. De geluidsbelasting door wegverkeer ter plaatse van woningen direct grenzend aan de nieuw te realiseren woonstraat (gelegen op ongeveer 10 m van die straat) is berekend en beoordeeld. Het woon-en leefklimaat t.a.v. geluid is voor deze woningen berekend en beoordeeld als zeer goed. Gezien het feit dat de woning van reclamant is gelegen op ruim 50 m van de te realiseren woonstraat, zal	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		de geluidsbelasting ter plaatse (ten gevolge van het planvoornemen) lager zijn, en zal dus ook daar conform de richtlijn van het RIVM sprake zijn van een zeer goed woon-en leefklimaat (t.a.v. wegverkeerslawaaï). Conform de geluidskaart (geluid van wegverkeer) als opgenomen in de Atlas voor de leefomgeving (RIVM, 2021) bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer ter plaatse van de woning van reclamant in de huidige situatie minder dan 45 dB(l_{den}) (woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid zeer goed). Gezien het feit dat er naar aanleiding van het planvoornemen geen significante toename van wegverkeer en daarmee ook geen significante (hoorbare) toename van de geluidsbelasting op de Bouwerij mag worden verwacht. Zal ook in de toekomstige situatie ten gevolge van wegverkeer over de Bouwerij sprake zijn van eenzelfde geluidsniveau en daarmee een zeer goed woon- en leefklimaat (betreffende wegverkeerslawaaï). Ten aanzien van autodeuren die worden dichtgedaan tijdens het parkeren kan ook op basis van de afstand tot het plangebied en de verwachte frequentie dat dit voorkomt (een beperkt aantal verkeersbewegingen, betekent ook een beperkte hoeveelheid parkeeracties) worden geconcludeerd dat dit niet zal leiden tot onacceptabele hinder ter plaatse van de woning van reclamant. Ter referentie, er bestaan geen richtafstanden voor parkeervakken in de openbare ruimte, maar in de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering wordt voor een parkeerterrein een richtafstand van meer dan 30 m aangehouden, aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan t.o.v. de woning van reclamant. Omdat hier geen sprake is van een parkeerterrein, maar slechts van solitaire parkeervakken, mag minder geluidshinder worden verwacht.	
--	--	--	--

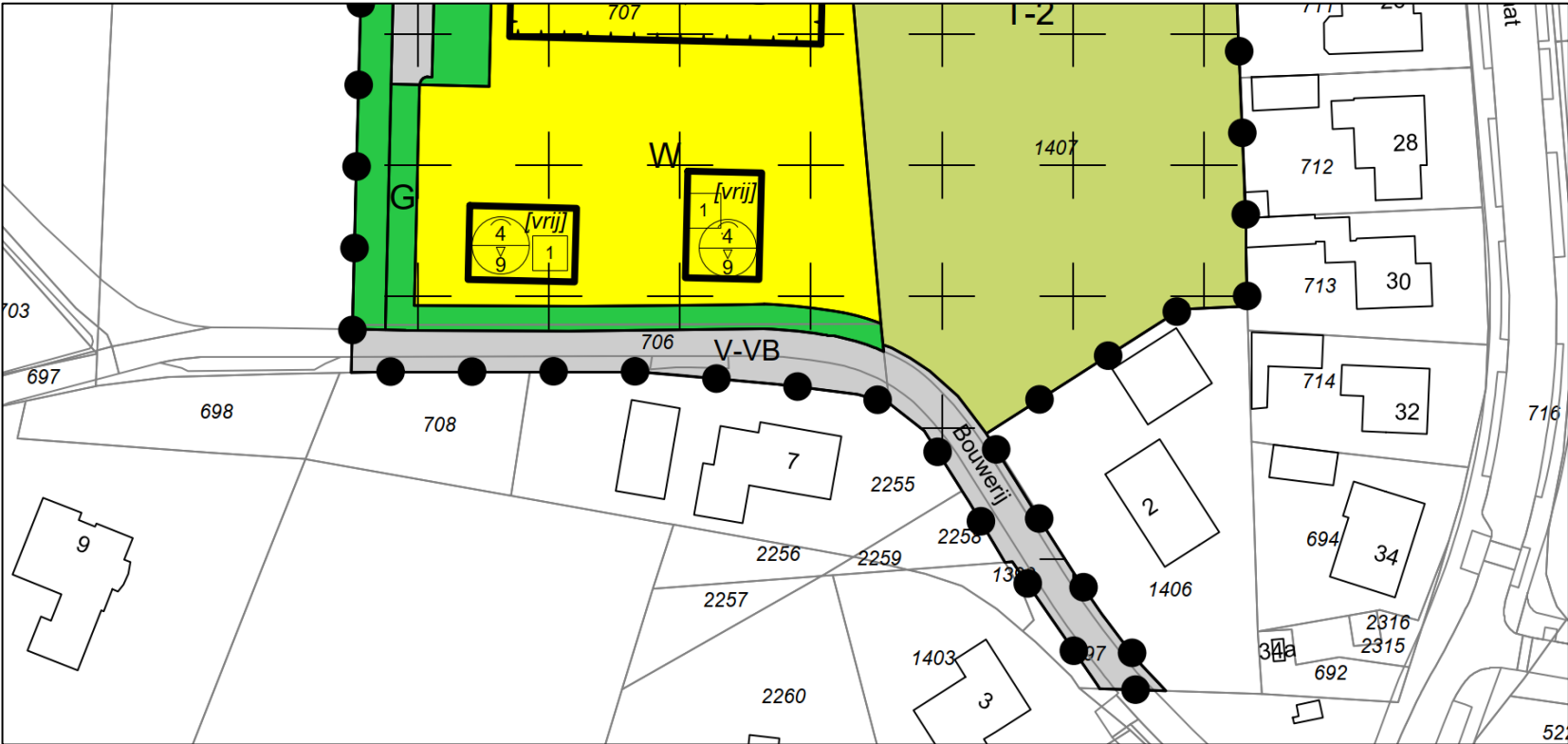
B	Reclamant geeft verder aan te vrezen voor sluiptverkeer gedurende de bouwfase.	In het besluit bouwwerken leefomgeving is vastgelegd dat hinder ten gevolge van de bouw zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Daartoe behoort ook bouwverkeer. Er worden geen andere routes voorzien tijdens de bouw dan gedurende de gebruiksfase. Het verkeer zal grotendeels worden afgewikkeld over de Korenbloem richting de Sint Jacobsstraat. Alleen voor de twee woningen aan de Bouwerij zal er verkeer zijn op de Bouwerij, van en naar de Sint Jacobsstraat. Het verkeer komt daarmee niet voorbij de woning van reclamant. Er valt daarmee geen sluiptverkeer te verwachten tijdens de bouwfase, omdat er ook tijdens de bouwfase geen verbinding is tussen de Bouwerij en de Korenbloem.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
C	Reclamant vreest voor waardevermindering van de woning door het voorliggende planvoornemen.	In eventuele waardevermindering ten gevolge van de voorziene ontwikkeling wordt voorzien in de Wet ruimtelijke ordening door een specifieke regeling voor planschade. Gedurende 5 jaar vanaf datum onherroepelijkheid van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid van deze regeling gebruik te maken door het indienen van een planschadeclaim.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

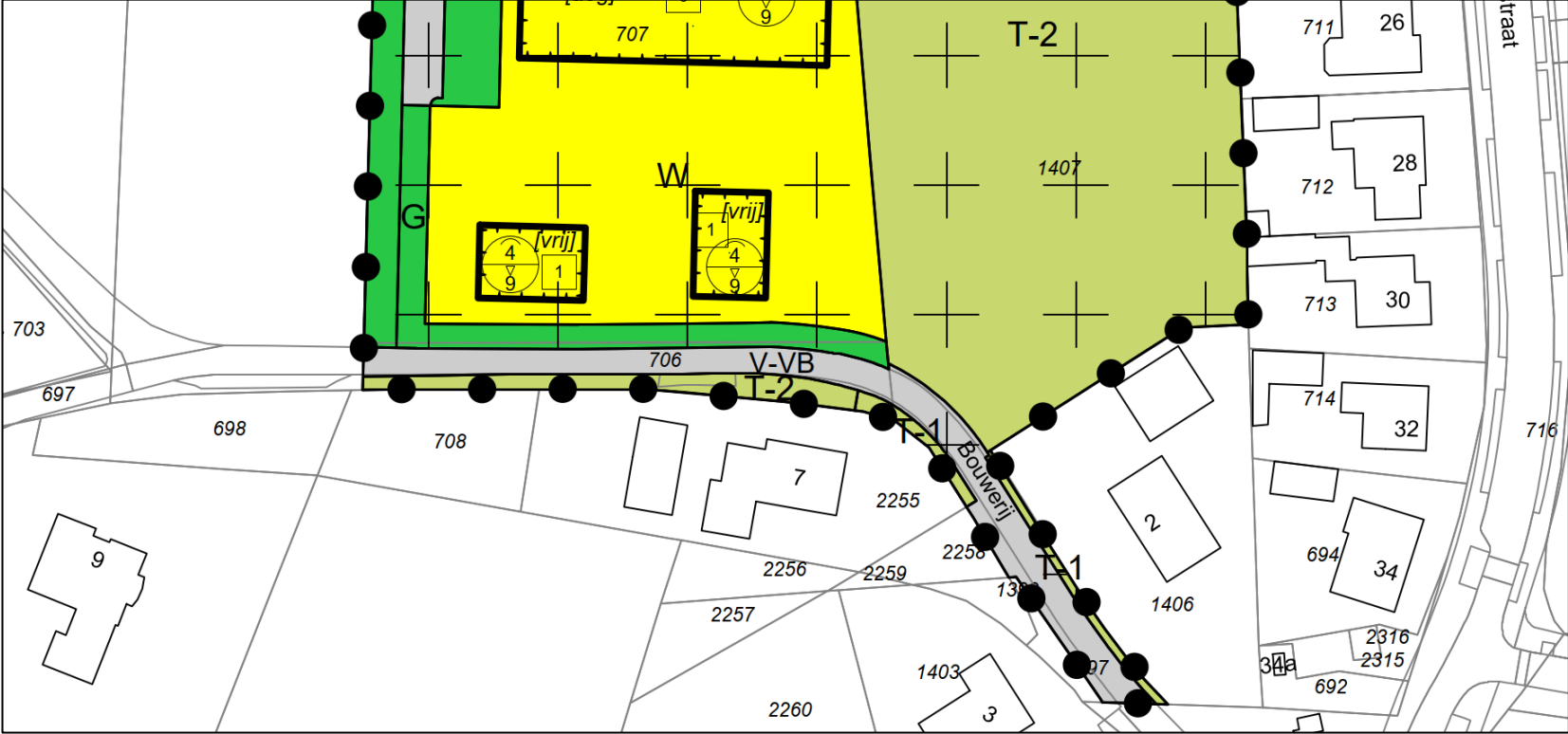
Reclamant 3 (ontvangen op 29 januari 2024)			
<i>Zienswijze</i>		<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
A	Reclamant is van mening dat onvoldoende onderbouwd is dat het voorziene bouwplan niet elders binnen de gemeenten binnen de bebouwde kom en in stedelijk gebied gerealiseerd kan worden en trekt in twijfel of wel sprake is van een duurzame afronding van het stedelijk gebied van Galder. Verder vraagt reclamant zich af waarom de realisatie van het bouwplan buiten Galder, maar binnen	Het plan voorziet in een lokale behoefte, namelijk de realisatie van starters- en seniorenwoningen in de kern Galder De rijwoningen worden gerealiseerd door een groep Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Een eis die de gemeente aan de CPO-groep stelt is dat de deelnemers een lokale binding hebben met Galder. Het is daarmee niet logisch, deze woningbouwopgave elders in de gemeente te realiseren, dan wordt er immers geen invulling gegeven aan de kwalitatieve vraag. Binnen de kern Galder zijn binnen het bestaand stedelijk weefsel geen andere geschikte locatie voorhanden om in een dergelijke	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	de gemeente Alphen-Chaam niet voor de hand zou liggen.	woningbouwopgave (18 woningen) en bijbehorende voorzieningen te voorzien. Tot slot is de planlocatie in de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant aangemerkt als verstedelijking afweegbaar. Hieraan wordt met dit plan invulling gegeven.	
B	Reclamant stelt dat bij de onderhandelingen met de gemeente over de verkoop van gronden behorend tot de Bouwerij zijn overeengekomen dat de gronden die daadwerkelijk in gebruik zijn als Tuin ook als dusdanig te bestemmen.	De gronden onder de weg Bouwerij zijn op het moment van opstellen van deze nota in particulier bezit, maar zijn wel openbaar gebied omdat de weg op de wegenlegger van de gemeente is opgenomen. Het beheer en onderhoud van deze weg ligt dan ook bij de gemeente. Tijdens de gesprekken tussen gemeente en reclamant gedurende de omgevingsdialoog is besproken om de gedeeltes die weg zijn of worden te bestemmen als Verkeer en het eigendom hiervan over te dragen aan de gemeente. De gronden buiten deze weg blijven in eigendom van de particulier en afgesproken is dat deze een Tuinbestemming krijgen. Reclamant constateert terecht dat hier niet volledig invulling aan is gegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Dit zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden aangepast op basis van de gemaakte afspraken tussen gemeente en reclamant (cq. de verkooptekening).	Deze reactie leidt aanpassing van het bestemmingsplan. De tuin- en verkeersbestemming grenzend aan de zijde van de Bouwerij zijn aangepast conform afspraak.
C	Reclamant vraagt de gemeente om de realisatie van een extra woning mogelijk te maken op het perceel van reclamant en de gronden die achter en naast zijn woning zijn gelegen en in gebruik zijn als tuin ook een tuinbestemming te geven (nu agrarisch en natuur - landschapselement).	Er is gesproken over de wens van reclamant om de gronden die feitelijk in gebruik zijn als tuin naast en achter de woning van reclamant (nu bestemd als agrarisch en natuur-landschapselement) als tuin te bestemmen en om een extra woning op het perceel te realiseren. Er is echter tijdens dit gesprek expliciet niet toegezegd deze aspecten mee te nemen in dit bestemmingsplan. Met reclamant is besproken dat reclamant een conceptaanvraag in moet dienen via het omgevingsloket, waarin het wijzigen van de agrarische bestemming naar tuin, het bepalen van de begrenzing van deze tuinbestemming t.o.v. de bestemming natuur- landschapselement en het al dan niet toestaan van een extra woning van reclamant integraal wordt	

		beoordeeld. Als hier positief over geoordeeld wordt, is afgesproken dat reclamant hiervoor een aparte ruimtelijke procedure moet doorlopen.	
D	Reclamant vreest verder meer wateroverlast als gevolg van het onderhavige bouwplan. Reclamant vreest dat de voorgestelde wadi's geen oplossing bieden voor zijn situatie, omdat het perceel van reclamant lager is gelegen dan het bouwplan. Reclamant stelt dat het waterpeil ter plaatse van zijn woning zal stijgen, omdat de wadi onvoldoende diep is en stelt voor om aan de zuidzijde van het plan kolken te plaatsen met voldoende afwateringscapaciteit.	Uit de watertoets blijkt dat het afstromende hemelwater zoveel mogelijk bovengronds naar de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt afgevoerd. Dat wil echter niet zeggen dat er geen aanvullende maatregelen worden getroffen om wateroverlast te voorkomen. Waar nodig (onder andere aan de zuidzijde van het plan) zullen kolken worden aangelegd en wordt het hemelwater ondergronds afgevoerd. Dit wordt echter nader uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp en wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Lijst van (ambtshalve) wijzigingen

Wijzigingen	
A	De verkeer- en tuinbestemming is direct grenzend aan de bouwerij is gewijzigd aan de daadwerkelijke situatie. Dit geldt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de Bouwerij. Was: 

	Wordt: 
B	Ten gevolge van de wijziging zoals genoemd onder A wordt de bestemming 'Tuin – 1' toegevoegd op de verbeelding en als artikel in de regels van het bestemmingsplan. Deze bestemmingsregeling wordt overgenomen uit het bestemmingsplan "Kom Galder 2008", zoals vastgesteld d.d. 19 maart 2009.
C	Resultaten en rapportage van het verkennend bodemonderzoek voor het perceel CHA00-H-1407 zijn toegevoegd.

D	Het hoofdstuk 'Maatschappelijke Uitvoerbaarheid' van de toelichting wordt aangevuld met een beknopte weergave van de zienswijzeprocedure.
---	---