

Nota van zienswijzen
Samenvatting en beantwoording
Ontwerp bestemmingsplan Hoeven Zuid 2023

Datum: 10 september 2024

zaaknummer 809162



Gemeente
Halderberge

Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoeven Zuid” is door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Halderberge vanaf woensdag 13 december 2023 ter inzage gelegd. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan konden tot en met woensdag 24 januari 2024 worden ingediend.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

Indiener 1, Provincie Noord-Brabant, d.d. 15 januari 2024, door ons ontvangen op 16 januari 2024 (ons kenmerk: 663993);

Indiener 2, d.d. 22 december 2023, door ons ontvangen op 22 december 2023 (ons kenmerk: 656322);

Indiener 3, d.d. 11 januari 2024, door ons ontvangen op 12 januari 2024 (kenmerk:

Indiener 4, d.d. 23 januari 2024, door ons ontvangen op 24 januari 2024 (ons kenmerk: 665795);

Indiener 5, d.d. 23 januari 2024, door ons ontvangen op 23 januari 2024 (ons kenmerk: 665544);

Indiener 6, d.d. 24 januari 2024, door ons ontvangen op 25 januari 2024 (ons kenmerk: 665836)

De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording zienswijzen

Alle ingediende zienswijzen zijn in hun volledigheid beschouwd.

Indiener 1

Reactie 1.1

Indiener constateert dat het plan een verantwoording dient te bevatten van de vereiste kwaliteitsberging van het landschap. Er is aangegeven dat conform de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering van het landschap voor West-Brabant 1% van de gronduitgifte zal worden geïnvesteerd in het landschap. Indiener verzoekt nader aan te geven waar het bedrag in wordt geïnvesteerd en door wie. Indiener verzoekt ook om een voorwaardelijke bepaling voor deze verplichting op te nemen in de planregels.

Antwoord 1.1

De verantwoording van de Kwaliteitsverbetering wordt opgenomen in de toelichting. In de planregels zal, zoals door de provincie gewenst, de volgende voorwaardelijke verplichting worden opgenomen: Alvorens met het bouwrijp maken van de gronden met de bestemming 'Woongebied' kan worden gestart, dienen de financiële middelen, inhoudende 1% van de gronduitgifte van de gronden met de bestemming 'Woongebied', ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen de gemeente Halderberge, door de gemeente Halderberge te zijn gereserveerd in een (groen)fonds.

Reactie 1.2

Voor de bescherming van het plangebied in verband met de aanduiding boringsvrije zone en grondwaterbeschermingsgebied zijn bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de bescherming van de boringsvrije zone verzoekt de indiener om de zinsnede in artikel 11 bepalingen als volgt aan te passen.

11.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden

a Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

In plaats van – het doorboren van de beschermende kleilaag, de volgende tekst in de planregel op te nemen:

Het is verboden om boringen of grondwerkzaamheden te verrichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, als de diepte meer is dan 10 m beneden maaiveld.

Antwoord 1.2

De voorgestelde aanpassing kan worden overgenomen.

Conclusie zienswijze 1

De zienswijze wordt geheel overgenomen.

Indiener 2

Reactie 2.1

Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de extra verkeersbewegingen in de Haspelstraat. Verder geeft indiener aan verkeersontsluiting te zien aan de noordzijde van het plangebied maar niet aan de zuidzijde. Tot slot geeft indiener aan om verkeersbewegingen zoveel mogelijk buiten de Haspelstraat om te laten verlopen:

Géén auto ontsluiting op de haspelstraat, extra ontsluiting aan de zuidzijde van het plan.
De Haspelstraat inrichten als fietsstraat om zo autoverkeer te ontmoedigen.
Eventueel een afslagverbod naar links bij uitrijden aan de Noordzijde.
Snelheidsbeperking Haspelstraat tot 30 km/h.

Antwoord 2.1

Geen aansluiting richting het zuiden omdat hierdoor een aantrekkende werking van het zuidelijk deel binnen de wijk naar het noordelijk deel kan gaan rijden. Met een aansluiting van het noordelijke deel van de wijk op zowel de Haspelstraat als de Bovendonksestraat zal het overgrote deel van de 848 verkeersbewegingen (gemiddelde werkdag) zich verplaatsen richting Bovendonksestraat (van en naar centrum en rijksweg A58). Het aandeel van het verkeer dat linksaf zal slaan richting de Oude Antwerpsepostbaan zal dusdanig laag zijn dat dit naar onze verwachting niet zal leiden tot een ontoelaatbare verkeersintensiteit op dat wegvak.

Een extra verbinding voor auto's tussen het noordelijke en zuidelijke deel zou tot gevolg hebben dat veel meer verkeer door de wijk zelf gaat rijden, en dit willen we juist voorkomen. We willen het verkeer zo snel mogelijk naar de randen van de wijk geleiden richting de gebiedsontsluitingsweg. Het gedeelte van de Haspelstraat vanaf de Bovendonksestraat tot aan de komgrens ter hoogte van Het Groot Stuk is reeds 30 km zone. Overig deel van Haspelstraat is buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/u. Dit is de laagste maximumsnelheid die buiten de bebouwde kom kan worden toegepast.

In het kader van de langzaamverkeersroute (voet-fietsverkeer) vanuit deze wijk via de Bosstraat naar het Groot Stuk zal een snelheidsbeperkende maatregel aangebracht worden zodat hierdoor ook verkeer op de Haspelstraat wordt geremd.

Conclusie zienswijze 2

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Indiener 3

Reactie 3.1

De indiener geeft aan zijn agrarische perceel 2433 door de begrenzing van het plangebied niet langer conform bestemming bruikbaar is. Door de toevoeging de percelen met een woonbestemming rondom het agrarische perceel van de eigenaar heeft het perceel volgens de indiener geen reële gebruiksmogelijkheid meer.

In zoverre acht de indiener het planologisch gezien logischer dat perceel 2433 bij het plangebied van "Hoeven Zuid" wordt betrokken en dat aan dat perceel tevens een specifieke bouwmogelijkheid voor een burgerwoning wordt toegewezen.

Antwoord 3.1

Het perceel 2433 wordt sinds ongeveer 2019/2020 gebruikt als (moes)tuin behorende bij een burgerwoning. De omvang van het perceel is ook beperkt om op dit perceel nog bedrijfsmatige agrarische activiteiten te verrichten. Ten behoeve van de wens om op dit perceel een nieuwe (burger)woning te mogen bouwen kan een principeverzoek bij het college worden ingediend.

Reactie 3.2

De indiener vermeldt de onvoldoende rechtszekerheid hoe de woningen ten opzichte van het perceel van de indiener gepositioneerd zullen worden. De indiener heeft er een legitiem belang bij dat die positionering zodanig zal zijn dat hij niet hoeft te vrezen van ongewenste en onnodige inkijk. Met de huidige formulering van het planvoorschrift is onvoldoende geborgd dat de indiener niet te maken

krijgt met een onaanvaardbare inbreuk op zijn privacy. Dit geldt volgens de indiener ook voor het gebruik van de tuin.

Antwoord 3.2

Helaas is door de ontwikkeling van Hoeven-Zuid, een nieuwe woonwijk, nooit volledig te voorkomen dat er sprake is van verlies van privacy. Bij een nieuwe stedelijke omgeving (uitbreidingslocatie) kan niet altijd worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin en soms in de woning kunnen kijken. Dit zijn algemeen maatschappelijk geaccepteerde uitgangspunten.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is er zoveel als mogelijk rekening gehouden met bestaande woonpercelen. Ter hoogte van dit adres is ervoor gekozen om de nieuwe woningen niet met de voor- of achterzijde richting het perceel van reclamant te situeren. Daarnaast is in de planregels in artikel 6.2.2 geregeld dat de afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens bij vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen minimaal 3 m is tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Gelet op het maatschappelijk belang van de bouw van nieuwe woningen ontstaat er op deze wijze geen onacceptabele situatie (verlies van privacy) op grond waarvan afgezien moet worden van beoogde nieuwbouw.

Echter, om toch tegemoet te komen aan deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de stedenbouwkundige opzet binnen het plangebied. Mede gelet op de zienswijze 3.3. van reclamant zal de ontsluitingsweg van (een gedeelte van) het plangebied meer naar het oosten worden verplaatst. Door de weg meer richting het perceel van reclamant te situeren ontstaat er een grotere afstand tussen de nieuwe woningen en de woning van reclamant. Hiertoe wordt de aanduiding op de planverbeelding waar de ontsluitingsweg moet komen verkleind, zodat de ligging van deze nieuwe ontsluitingsweg vast komt te liggen.

Reactie 3.3

Verder stelt de indiener kanttekeningen bij de wijze van ontsluiting van het plangebied op de Bovenstraat. In de verbeelding is enkel middels een functieaanduiding aangegeven waar de ontsluitingsweg mogelijkerwijs aangelegd kan worden. De aanduiding is betrekkelijk breed en wel zodanig dat niet is uit te sluiten dat de ontsluitingsweg wordt aangesloten op het gedeelte van de Bovenstraat waar sprake is van een flauwe maar onoverzichtelijke bocht. Volgens de indiener komt dat de verkeersveiligheid vanzelfsprekend niet ten goede. De indiener geeft er de voorkeur aan dat de ontsluitingsweg langs zijn perceel komt te lopen, hetgeen immers ook zou betekenen dat de bebouwing op grotere afstand van zijn woning zal worden gerealiseerd.

Antwoord 3.3

Wij zijn het met deze zienswijze eens en zullen het plan hierop aanpassen. Het verplaatsen van de toegangsweg naar deze locatie zorgt ook voor verkeersveilige aansluiting op de Bovenstraat.

Reactie 3.4

De indiener geeft aan dat in het verkeerskundig onderzoek (bijlage 15 bij de plantoelichting) in paragraaf 3.4 met betrekking tot de doorstroming op de rotonde Bovendonksestraat/Bovenstraat/Heistraat wordt uitgegaan van een "meerstrooksrotonde". Het betreft echter een rotonde met een enkele rijstrook. De aan- en afvoerende wegen zijn enkel ter hoogte van de rotonde fysiek van elkaar gescheiden. De wegen en de rotonde zelf bestaan uit een enkele rijstrook. In zoverre is in het verkeersonderzoek naar het zich laat aanzien niet van de juiste feitelijke situatie uitgegaan zodat de conclusie ook niet zondermeer overeind kan blijven.

Antwoord 3.4

De huidige bestaande rotonde is in het programma “meerstrooksrotondeverkenner” geanalyseerd. Hoewel het programma deze naam draagt, worden hierin ook enkelstrooksrotondes geanalyseerd. De verzadigingsgraad van de huidige rotonde is ook in de nieuwe situatie dermate laag dat er geen verkeersafwikkelingsproblemen worden verwacht, ook niet in de spitsperioden (zie par. 3.4 antea)

Reactie 3.5

De indiener vermeldt dat ten aanzien van de soortenbescherming zij erop gewezen dat een Natuurtoets is verricht. Dat leidde tot de conclusie dat ten aanzien van vogels met een jaarrond beschermd nest, bunzing en wezel in het plangebied nader onderzoek is vereist. Voor de bunzing en de wezel is dat nadere onderzoek verricht en daaruit zou volgen dat deze soorten zich niet in het plangebied bevinden. Dit onderzoek is als bijlage 11 bij de plantoelichting gevoegd. Ten aanzien van de vogels met een jaarrond beschermd nest is, voor zover kan worden nagegaan (nog) geen nader onderzoek verricht zodat het plan op dit punt een los einde bevat.

Antwoord 3.5

Voor wat betreft ‘vogels met een jaarrond beschermd nest’ geldt dat als er maatregelen worden getroffen, er een overtreding kan worden voorkomen. Er kan gewerkt worden buiten het broedseizoen. Pas op het moment dat dit niet kan worden uitgevoerd, is pas nader onderzoek noodzakelijk (zie paragraaf 3.1 van de ‘Natuurtoets, Hoeven-Zuid’ en de daarin opgenomen tabellen 3.1 en 3.2). Dit maakt de ontwikkeling van Hoeven-Zuid niet al op voorhand onuitvoerbaar.

Conclusie zienswijze 3

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. De aanduiding voor de ontsluitingsweg zal kleiner op de verbeelding worden opgenomen, zodat de ligging van deze nieuwe weg vast komt te liggen.

Indiener 4

Reactie 4.1

De indiener stelt dat het Ontwerpbestemmingsplan in strijd is met het eigen gemeentelijk beleid. De indiener wijst met name op het feit dat een woongebied grenzend aan en te midden van recreatieparken afbreuk doet aan de revitalisering van de recreatieparken. De realisatie van bijna 400 woningen brengt met zich dat de bedrijfsuitvoering van Panvaart en overige eigenaren van recreatiewoningen wordt beperkt. Met de komst van een grootschalige woonwijk zullen toeristen minder snel geneigd zijn om in de recreatieparken te verblijven, omdat een verblijf naast een woonwijk afbreuk doet aan de recreatieve, toeristische en natuurlijke beleving waar toeristen naar op zoek zijn bij recreatiewoningen.

Antwoord 4.1

Gelet op de huidige woningmarkt en de vraag naar woningen in de gemeente Halderberge en specifiek in de kern Hoeven voert de gemeente een actief grondbeleid, zoals ook in de Nota Grondbeleid (10 december 2020) is vastgesteld. De gemeente kan zo actief sturing geven aan een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. In de loop van 2020 zijn dan ook verwervingsgesprekken opgestart voor het strategisch verwerven van gronden aan de zuidzijde van Hoeven. De ontwikkeling van Hoeven-Zuid tot een nieuwe woonwijk, dat mogelijk gemaakt wordt met dit bestemmingsplan is dan ook een logische vervolgstap.

Tussen het park Panvaart en de beoogde woonwijk is nog een recreatiepark gelegen. Hier zijn ook recreatieverblijven aanwezig in een stevige groene omgeving. De beleving vanuit het park Panvaart zal door de komst van woonwijk Hoeven-Zuid dan ook niet wezenlijk veranderen.

Mocht bedoeld worden dat het park Panvaart vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt belemmerd door de komst van de woonwijk, geldt dat de richtafstand van 50 m, zoals opgenomen in Bedrijven en milieuzonering van de VNG, ruimschoots wordt gehaald (zie ook paragraaf 4.5 van de toelichting). Terzijde wordt opgemerkt dat geluid de bepalende factor is voor de genoemde richtafstand. Het park Panvaart typeert zich niet als een grootschalig bedrijfsmatig geëxploiteerd vakantiepark en is meer vergelijkbaar met een rustige woonwijk. Het enkele verschil is gelegen in het feit dat de villa's op het park (vanuit planologisch oogpunt) niet permanent worden bewoond.

Reactie 4.2

De indiener stelt dan ook dat de bestemmingen uit het Ontwerpbestemmingsplan en de bestemmingen uit het voor haar vigerende bestemmingsplan lijnrecht tegenover elkaar staan. Het Ontwerpbestemmingsplan is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening

Antwoord 4.2

Het ontwerpbestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een nieuwbouw woonwijk. Er is aangesloten bij de gangbare wijze van bestemming die binnen de gemeente ook bij andere woonwijken worden gehanteerd. Dat er strijd is met een vigerend plan kan uiteraard omdat hier een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt voor de genoemde functie.

Reactie 4.3

Daarnaast stelt de indiener dat sprake is van willekeur nu het realiseren van een permanent woongebied op de planlocatie wel ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, maar haar aanvraag om tijdelijk van het vigerende bestemmingsplan af te wijken voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Dit terwijl haar plan van aanpak wel in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid, en het Ontwerpbestemmingsplan duidelijk niet in overeenstemming is met gemeentelijk beleid.

Antwoord 4.3

Deze reactie is niet gericht op het ontwerpbestemmingsplan Hoeven-Zuid en wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 4.4

De indiener geeft aan dat in de ladderonderbouwing wordt gesteld dat het plangebied ruimtelijk aan woonbebouwing grenst en dat er een bestaande infrastructuur aanwezig is waardoor ontwikkeling met woningbouw voor de hand ligt. Hiermee zou de voorgenomen ontwikkeling aansluiting op de bestaande structuur van de kern Hoeven. De indiener stelt dat niet is voldaan aan artikel 3.1.6. tweede lid van het Bor. Tevens stelt de indiener dat voorgaande constatering in de ladderonderbouwing een doelredenering is om uiteindelijk woningen in het buitengebied te realiseren. Met deze constatering wordt ten onrechte voorbijgegaan aan het gemeentelijk beleid waarin voor onder meer Hoeven-Zuid is bepaald dat dit gebied juist een grote rol speelt in de revitalisering van de toeristische functie van het buitengebied.

Daarnaast stelt de indiener dat uit de ladderonderbouwing (memo 16 november 2023 van Antea Group) volgt dat de geplande ontwikkeling niet mogelijk zou zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Dit is een blote stelling zonder enige onderbouwing. Het enkele feit dat het project niet op één plek in het stedelijk gebied kan worden gerealiseerd brengt niet met zich dat automatisch geconcludeerd moet worden dat geen plek in het stedelijk gebied zou zijn. De woningen zouden namelijk op verschillende plekken in het stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. Hier is aan voorbij gegaan in de ladderonderbouwing.

De indiener geeft aan dat er ook geen onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties voor de realisatie van de geprojecteerde woningen.

Antwoord 4.4

In de memo van 16 november 2023 (bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan) is ingegaan op alle treden van de laddertoets. Gelet op de omvang van deze woonwijk is al duidelijk dat voor deze m² binnen de kern van Hoeven zelf geen plek gevonden kan worden. Er zijn geen 'lege plekken' meer in de kern aanwezig waar een dergelijk aantal woningen gerealiseerd kan worden. Enige mogelijkheid zou zijn om stedelijk groen of andere stedelijke functies op te offeren voor woningbouw. Dit gaat ten koste van het bestaande woon- en leefklimaat in de kern. Daarnaast is dan nog maar de vraag of het aantal m² gehaald gaat worden. Dan nog onderwerpen als klimaatadaptatie en hittestress nog daargelaten die zeker een rol spelen bij verdere verstening van de kern. De stelling dat er wel binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd kan worden is dan ook naar onze mening niet onderbouwd.

In de memo is zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte aan woningen aangetoond. Binnen het plangebied worden voornamelijk grondgebonden woningen gerealiseerd, passend bij de huidige vraag. De woningen worden zorgvuldig ingepast, daarbij wordt rekening gehouden met de gebiedseigen kenmerken, met oog voor duurzaamheid en klimaatadaptatieve aspecten. De opmerking dat het plangebied niet leefbaar en niet geschikt is voor 400 woningen delen wij dan ook niet.

Terzijde merken wij nog op dat het een, Hoeven als een sterke toeristische functie (in het buitengebied), het andere, de realisatie van de woonwijk Hoeven-Zuid, elkaar niet hoeft uit te sluiten. Revitalisering gaat vooral om de bestaande recreatieve functies die de kern en het buitengebied van Hoeven rijk is. De nieuwe woonwijk Hoeven-Zuid hoeft die revitalisering dan ook niet in de weg te zitten.

Reactie 4.5

Tot slot geeft de indiener aan dat blijkt dat de draagkracht van het plangebied niet is onderzocht. In de ladderonderbouwing is niet onderbouwd dat het plangebied leefbaar en geschikt is voor de ruim 400 woningen en de bewoners hiervan.

Antwoord 4.5

De draagkracht van het plangebied is bepaald in het stedenbouwkundig plan. Daarin zijn de beoogde woningaantallen opgenomen in een groene omgeving, passend bij het karakter van de kern Hoeven en de rest van de omgeving van de woonwijk. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder 4.4.

Reactie 4.6

Onduidelijk is of c.q. in hoeverre de gemeenteraad de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant heeft verwerkt in het Ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord 4.6

De vooroverlegreactie is verwerkt en herbegrenzing is aangevraagd bij de provincie Noord-Brabant en de provincie heeft de procedure gestart om te komen tot de herbegrenzing. In het najaar 2024 wordt de herbegrenzing vastgesteld door de provincie.

Reactie 4.7

De indiener wijst met name op de herbegrenzing/verruiming van het stedelijk gebied. De lagenbenadering zoals volgt uit artikel 3.7 lov schrijft voor dat de lagenbenadering de effecten bevat op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;

c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De indiener vermeldt dat uit de lagenbenadering (memo 17 november 2023 van Antea Group) enkel een omschrijving volgt van de punten zoals beschreven in artikel 3.7 lov. Nergens is onderbouwd wat de effecten zijn van de voorgenomen woningbouw. Deze effecten en onderbouwing zijn onvoldoende aangetoond.

Antwoord 4.7

De daadwerkelijke effecten zijn beschreven op hoofdlijnen in de memo 'Diep, rond en breed kijken en de lagenbenadering' zoals opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er in de toelichting diverse aspecten nader aan bod gekomen die de effecten van de ontwikkeling op de verschillende 'lagen' (diep kijken) zoals de provincie bedoeld in artikel 3.7 lov, beschrijven. Denk bijvoorbeeld aan paragraaf 4.2 Bodem, 4.4. Archeologie en cultuurhistorie of 4.10 Water voor de effecten op de onderste lagen. En paragraaf 4.9 Ecologie en 4.11 Verkeer en parkeren voor de effecten op de middelste laag (netwerken) en paragraaf 4.4. Archeologie en cultuurhistorie voor de effecten op de bovenste laag. In de memo is in hoofdstuk 4 het 'rond kijken' en in hoofdstuk 5 het 'breed kijken' beschreven. Deze manier van 'kijken' naar het plangebied is betrokken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en dit bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat met de memo tezamen met de verschillende nader toegelichte aspecten in de toelichting van het bestemmingsplan de effecten van Hoeven-Zuid voldoende zijn beschreven en er voldoende is onderbouwd dat door de ontwikkeling van deze woonwijk er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie 4.8

De indiener geeft aan dat uit de natuurtoets (memo 29 juni 2023 van Antea Group) volgt dat binnen het plangebied een geschikte biotoop is aangetroffen voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, zoogdieren en vleermuizen. Op basis van deze constatering is dan ook een nader onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de bunzing en de wezel.

De indiener stelt dat in het nader onderzoek enkel twee locaties binnen het plangebied zijn onderzocht. Deze locaties liggen niet ver van elkaar. De indiener stelt dat het onderzoek niet voldoende nauwkeurig is uitgevoerd. Het plangebied beslaat immers 15,4 hectare. Het onderzoeken van twee locaties is dan ook niet zorgvuldig.

Antwoord 4.8

De natuurtoets is op 25 juni 2024 aangevuld en aangepast. Dit onderzoek (maar ook al de versie van 29 juni 2023) omvat het gehele plangebied. Er is een nader onderzoek naar de bunzing en de wezel uitgevoerd, conform de Handreiking Kleine Marters van de provincie Noord-Brabant (Bouwens, 2017). Op basis van de expertise van de ecooloog is bepaald dat er binnen het gehele plangebied de houtwal (zoals in figuur 3.2. van het nader onderzoek is aangegeven) de meest kansrijke onderzoekslocatie is, omdat deze soorten waarschijnlijk, als ze aanwezig zijn gebruik maken van deze houtwal. Niet wordt ingezien dat voor het nader onderzoek naar marters en bunzingen nog meer onderzoekslocaties binnen het plangebied aanwezig zijn waar Struikrovers geplaatst hadden moeten worden.

Reactie 4.9

De indiener geeft aan dat uit het verkeerskundig onderzoek (memo 22 september van Antea Group) volgt dat de ontwikkeling van de woonwijk Hoeven-Zuid leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied. In totaal neemt het aantal motorvoertuigen door de ontwikkeling toe met maar liefst 2.744 motorvoertuigbewegingen per werkdag.

Antwoord 4.9

De wachttijden op de diverse kruisingen met de Bovendonksestraat blijven in alle gevallen onder de 10 seconden en dus ruim onder grenswaarde van 20 seconden. De Bovendonksestraat kan dus de hoeveelheid bestaand verkeer + verkeer uit de nieuwe wijk goed verwerken.

Reactie 4.10

De indiener stelt dat deze motorvoertuigbewegingen met zich brengen dat afbreuk wordt gedaan aan de toeristische ervaring die bezoekers aan Fase 3 van Villapark Panjevaart moeten hebben. Panvaart wijst met name op het feit dat de ontsluiting en de kruising Bovendonksestraat – Haspelstraat voor veel verkeer en overlast zal zorgen. Dit volgt ook uit het akoestisch onderzoek.6 Hierdoor wordt Fase 3 onevenredig nadelig benadeeld. In het Ontwerpbestemmingsplan wordt echter geen rekening gehouden met Fase 3. Het Ontwerpbestemmingsplan is derhalve in strijd met zowel het evenredigheids- als het zorgvuldigheidsbeginsel.

Antwoord 4.10.

Ten westen van het Groot stuk neemt het verkeer nauwelijks toe en blijft het buiten de bebouwde kom. Hiermee blijft de toeristische ervaring van dat gebied gelijk aan zoals de situatie nu is. Met een aansluiting van het noordelijke deel van de wijk op zowel de Haspelstraat als de Bovendonksestraat zal het overgrote deel van de 848 verkeersbewegingen (gemiddelde werkdag) zich verplaatsen richting Bovendonksestraat (van en naar centrum en rijksweg A58). Het aandeel van het verkeer dat linksaf zal slaan richting de Oude Antwerpsepostbaan zal dusdanig laag zijn dat dit naar onze verwachting niet zal leiden tot een ontoelaatbare verkeersintensiteit op dat wegvak.

Conclusie zienswijze 4

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Indiener 5

Reactie 5.1

Indiener is van mening dat de ontsluitingsweg aan de zijde naast het Bosstraatje, leidt tot verkeersonveilige situaties. Dit ontstaat door dat de ontsluitingsweg gesitueerd is dicht bij een onoverzichtelijke bocht (met naast lopend fietspad). Indiener adviseert de ontsluitingsweg minimaal 30 meter op te schijven om zo een overzichtelijke situatie te creëren.

Antwoord 5.1

Wij zijn het met deze zienswijze eens en zullen het plan hierop aanpassen. Het verplaatsen van de toegangsweg naar deze locatie zorgt ook voor verkeersveilige aansluiting op de Bovenstraat.

Reactie 5.2

Indiener merkt op dat er in het verkeerskundig onderzoek (bijlage 15. Van plantoelichting) wordt uitgegaan van een meerstrookse rotonde, wat afwijkt van de werkelijke situatie (rotonde met enkele rijstrook). De indiener vraagt zich af of dit een fout is in het onderzoek of dat er plan voor een meerstrookse rotonde is. Indien dit het geval is vraagt de indiener zich af wanneer dit gepland staat. De indiener geeft aan dat een eventuele realisatie van een meerstrookse rotonde zal leiden tot de niet wenselijke situatie van een toename in verkeersbewegingen.

Antwoord 5.2

De huidige bestaande rotonde is in het programma “meerstrooksrotondeverkenner” geanalyseerd. Hoewel het programma deze naam draagt, worden hierin ook enkelstrooksrotondes geanalyseerd. De verzadigingsgraad van de huidige rotonde is ook in de nieuwe situatie dermate laag dat er geen verkeersafwikkelingsproblemen worden verwacht, ook niet in de spitsperioden (zie par. 3.4 antea).

Reactie 5.3

De indiener heeft uit rapportages vernomen dat er onderzoek heeft plaatsgevonden op een enkele datum in april, op het tijdstip 9:00. Tijdens dit onderzoek zijn er geen vleermuizen waargenomen. De indiener attendeert erop dat er veel vleermuizen aanwezig zijn en dat er zich boven de naast-/aanliggende landbouwgronden een zekere “Aanvliegroute” bevindt. De indiener vindt het in de rapportage genoemde nader onderzoek begrijpelijk, omdat de indiener bevestigt de aanwezigheid van uil(en). De indiener neemt aan dat de boven genoemde zaken mee worden genomen alvorens de definitieve procedure start.

Antwoord 5.3

Voor wat betreft vleermuizen, zowel voor verblijfsplaatsen als voor vliegroutes van vleermuizen, geldt dat als er maatregelen worden getroffen, er een overtreding kan worden voorkomen. Door te werken met vleermuisvriendelijke verlichting (doch in ieder geval geen verlichting te laten schijnen of uitstralen op bomen met holtes en lijnvormige elementen in de omgeving) kunnen negatieve effecten op vleermuizen worden voorkomen (zie paragraaf 3.1 van de ‘Natuurtoets, Hoeven-Zuid’). Hierbij wordt ook verwezen naar ons antwoord bij 3.5.

Reactie 5.4

De indiener stelt de vraag waarom er geen MER beoordeling voor het gehele plan is gedaan, maar slechts voor de Bovenstraat 88.

Antwoord 5.4

Er is een MER-beoordeling uitgevoerd voor het gehele plangebied, zie bijlage 5 bij de toelichting. Hieruit is gebleken dat het plan niet MER plichtig is.

Reactie 5.5

De indiener constateert dat er veel spellingsfouten in de plannen staan en dat er een behoorlijk aantal acties open staan. De indiener heeft zich verbaasd over het feit dat deze plannen toegevoegd zijn aan de planologische basis. Er wordt door de indiener verwacht dat de herziene plannen openbaar worden gemaakt voordat er wordt overgegaan tot de procedure van bestemmingsplanwijziging.

Antwoord 5.5

Reclamant geeft niet aan wat exact wordt gemist. Wij zijn van mening dat wij, ten behoeve van de terinzagelegging voldoende onderzoek hebben uitgevoerd om dit ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Reactie 5.6

De indiener vraagt zich af waarom de keuze is gemaakt om de toekomstige wijk te laten grenzen aan de bestaande situatie. De indiener vraagt zich af waarom er niet gekozen is voor een groene buffer(zone). Met name is zo’n groene buffer(zone) wenselijk ter hoogte van ‘De Olmen’ en de zijde van de camping ‘Bospad Hoeven’. De indiener geeft aan dat de huidige situatie al vele jaren zeer goed door de omgeving te accepteren is mits er voldoende ruimte is zoals in de huidige situatie. De indiener voorziet in de toekomstige situatie onnodig overlast en ongenoegen voor de toekomstige bewoners van het gepresenteerde plan.

Antwoord 5.6

In het stedenbouwkundig plan vormen gebiedseigenschappen de basis voor het nieuw te ontwikkelen plan. Bodem en water zijn leidend in de landschappelijke en stedenbouwkundige vertaling van een woonmilieu met een gebiedseigen karakter. Deze visie heeft geleid tot het principe van het Donkenlandschap (zie toelichting op het stedenbouwkundig plan paragraaf 2.1-2.4 van het beeldkwaliteitsplan). In plaats van een 'groene buffer', concentratie van groen aan één zijde, aan de westrand van het plangebied is het landschap in het hele plangebied doorgetrokken. Hierdoor ontstaat kwalitatiever groen, centraler gelegen en beleefbaar rond alle donken. De nieuwe groenstructuur vervult daarmee een belangrijke rol op het gebied van klimaat (waterberging, infiltratie en voorkomen van hittestress) dicht bij de woningen, spelen en ontmoeten in de directe buurt van de bewoners, en verbindingen via het groen tussen west en oost voor flora en fauna. De Bosstraat met daarlangs de A-watergang van het Waterschap Brabantse Delta en beplantingsstrook langs de gehele westzijde zorgt voor een goede en natuurlijke scheiding tussen de bestaande functies en de nieuwe woonwijk.

Conclusie zienswijze 5

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen. De aanduiding voor de ontsluitingsweg zal kleiner op de verbeelding worden opgenomen, zodat de ligging van deze nieuwe weg vast komt te liggen.

Indiener 6

Reactie 6.1

De indiener maakt zich zorgen over geluidsoverlast die zou kunnen ontstaan door een in- en uitgangsweg langs de Olmen. De geluidsoverlast zal storend zijn voor de gasten van het vakantiepark. De geluidshinder zal gedurende een periode van vier jaar plaatsvinden en omdat serene en ontspannen omgeving van essentieel belang is voor de gasten van het vakantiepark, verzoekt de indiener tot passende maatregelen te treffen teneinde de geluidsoverlast tot een absoluut minimum te beperken, ook gedurende de bouwactiviteiten.

Antwoord 6.1

Woonwijk Hoeven-Zuid wordt via twee manieren ontsloten, namelijk het noordelijk deel zal via de Bovendonksestraat/Haspelstraat en het zuidelijk deel via de Bovendonksestraat/Bovenstraat ontsloten worden. Tussen deze deelgebieden is geen doorgang voor autoverkeer mogelijk. Dit betekent dat de woningen in het noordelijke deel van Hoeven-Zuid, niet via de ontsluiting langs De Olmen zullen rijden.

De inrit zal op minimaal 12 m van het perceel van De Olmen komen te liggen, waartussen de Bosstraat nog is gelegen. Naar verwachting zal ook slechts een klein deel van de woningen in het zuidelijke deel van Hoeven-Zuid daadwerkelijk gebruik maken van deze ontsluiting, gelet op het stedenbouwkundig plan. De grootste druk zal toch op de Bovendonksestraat komen te liggen. Echter gelet op deze (en meerdere) zienswijze(n) is ervoor gekozen om de feitelijke aanleg van de ontsluiting meer naar het oosten te verleggen, waardoor de afstand ten opzichte van de Olmen maximaal zal worden vergroot, daarbij rekening houdend met andere belanghebbenden en de stedenbouwkundige opzet. De aanduiding op de verbeelding is dan ook als zodanig aangepast.

Het tegengaan van geluidsoverlast tijdens de bouwwerkzaamheden betreft een uitvoeringsaspect. Helaas zal geluidsoverlast tijdens de bouwfase nooit helemaal te voorkomen zijn. Echter te zijner tijd zal dit zoveel als mogelijk tot een minimum worden beperkt. Daarvoor zullen te zijner tijd afspraken met ontwikkelaars en aannemers worden gemaakt.

Reactie 6.2

De indiener geeft aan dat behoud van het karakter van de omgeving hoog in het vaandel staat, aangezien het gebied momenteel gekenmerkt wordt door een open landschap. De indiener is van mening dat de komst van een woonwijk invloed kan hebben op de rust en sereniteit die de gasten van het vakantiepark zoeken. De indiener hecht veel waarde aan behoud van groene en natuurlijke elementen in het gebied. Het voorstel van de indiener is om aanzienlijke beplanting met struiken en bomen en planten langs de wegen aan te leggen, zodat het zicht verbeterd wordt.

Daarnaast wil de indiener graag duidelijkheid over de Bosstraat. De vraag of de Bosstraat een onverharde weg blijft i.v.m. een tractor en/ hoogwerker voor het onderhoud van haar beplanting. Ook is de indiener benieuwd of er verlichting geplaatst zal worden op de Bosstraat, gezien dit eventueel overlast kan veroorzaken voor de gasten van het vakantiepark.

Antwoord 6.2

In het stedenbouwkundig plan vormen gebiedseigenschappen de basis voor het nieuw te ontwikkelen plan. Bodem en water zijn leidend in de landschappelijke en stedenbouwkundige vertaling van een woonmilieu met een gebiedseigen karakter. Deze visie heeft geleid tot het principe van het donkenlandschap (zie toelichting op het stedenbouwkundig plan paragraaf 2.1-2.4 van het beeldkwaliteitsplan). Onderdeel van het donkenlandschap is een robuuste groenstructuur verweven door het hele plan. De gemeente is nu bezig dit uit te werken in een landschapsplan voor de openbare ruimte, een beplantingsplan is hier een onderdeel van. De A-watergang van het Waterschap Brabantse Delta en beplantingsstrook langs de gehele westzijde van het gebied zorgt voor een 'groene' scheiding tussen de bestaande functies en de nieuwe woonwijk. Allereerst wordt opgemerkt dat de Bosstraat niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is opgenomen. De Bosstraat blijft als pad behouden. Of er daadwerkelijk een aanpassing van de inrichting van deze straat zal plaatsvinden valt dan ook buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Reactie 6.3

De indiener maakt zich zorgen over de aanwezigheid van een drainagesysteem en een overstortend rioolsysteem langs de Bosstraat. De Indiener stelt dat dit rioolsysteem al meer dan tien jaar niet in gebruik is geweest. Het is de indiener niet duidelijk of het drainagesysteem nog steeds naar behoren functioneert. Indien er wijzigingen worden doorgevoerd in de nabijgelegen sloot, kan dit problemen veroorzaken voor de waterafvoer van het park en storingen aan het rioleringspompstelsel van het park.

Antwoord 6.3

Bestaande overstort is bij ons bekend en blijft gehandhaafd. Of deze wel of niet gebruikt wordt is niet aan de orde. De A-waterloop, waar deze overstort in uitkomt, blijft in functie bestaan. Hier verandert niets aan. Mocht de watergang verbreed worden dan wordt met deze uitmonding van de overstortleiding (betonbuis 400mm) rekening gehouden zodat het functioneren van de overstort onveranderd blijft.

Conclusie zienswijze 6

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

1. De volgende voorwaardelijke verplichting worden opgenomen: "Alvorens met het bouwrijp maken van de gronden met de bestemming 'Woongebied' kan worden gestart, dienen de financiële middelen, inhoudende 1% van de gronduitgifte van de gronden met de bestemming 'Woongebied', ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen de gemeente Halderberge, door de gemeente Halderberge te zijn gereserveerd in een (groen)fonds";

2. Artikel 11.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijde, of van werkzaamheden wordt aangepast in: “a. Verbod. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren: In plaats van – het doorboren van de beschermende kleilaag, de volgende tekst in de planregel op te nemen: Het is verboden om boringen of grondwerkzaamheden te verrichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, als de diepte meer is dan 10 m beneden maaiveld.”;
3. De aanduiding voor de zuidelijke ontsluitingsweg zal kleiner op de verbeelding worden opgenomen, zodat de ligging van deze nieuwe weg vast komt te liggen.