



Gemeente
Halderberge

Zienswijzenota

Samenvatting en beantwoording

Bestemmingsplan 'Esdoornlaan Bosschenhoofd'

Ter inzage termijn ontwerp-bestemmingsplan NL.IMRO.1655.BP4013-B001

Vanaf donderdag 1 oktober 2020 gedurende zes weken, tot en met 11 november 2020, na bekendmaking in de Halderbergse Bode en de Staatscourant van woensdag 30 september 2020. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.

Ingediende zienswijze

Zienswijzen zijn ingediend door

- A. Mw. S. Krijnen-van Meer, Berkenlaan 46 te 4744 CA Bosschenhoofd mede namens buurtbewoners, bij brief van 9 november 2020, ontvangen 9 november 2020, nr. 143027. Op 16 november 2020 is de handtekeningenlijst van bewoners van de Esdoornlaan, Mauritsstraat, Bosschenhoofdsestraat, Berkenlaan en Margrietstraat ontvangen;
- B. DAS Rechtsbijstand, mw. A.A. Bouman, Postbus 23000 te 1100 DM Amsterdam (CHF.8.20.115513), namens dhr. W.J.C.M. de Rooij en mw. C.A.A. de Rooij-Christianen, Esdoornlaan 6 te 4744 BT Bosschenhoofd, bij brief van 9 november 2020, ontvangen 10 november 2020, nr. 143261;
- C. Dhr. P.C. Marijnissen, Bosschenhoofdsestraat 25 te 4744 RS Bosschenhoofd, bij brief van 9 november 2020, ontvangen 9 november 2020, nr. 143278;
- D. ARAG Rechtsbijstand, dhr. B. Benard, Postbus 230, 3830 AE Leusden (2020592426-01), namens dhr. J.C.M. Thijs, Margrietstraat 72 te 4744 AL Bosschenhoofd, bij brief van 10 november 2020, ontvangen 11 november 2020 een pro-forma zienswijze. Op 11 november 2020 is hij in de gelegenheid gesteld om de zienswijze binnen 2 weken te motiveren. Op 26 november 2020 zijn de gronden van de zienswijze ontvangen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen worden als volgt **samengevat** en beantwoord:

A

- 1 ***Er zijn alternatieve locaties in Bosschenhoofd aanwezig die geschikter zijn om eerst aan de pakken; verwezen wordt naar herstructureringslocaties***
Vaak duurt het lang om tot planontwikkeling te komen en speelt de financiële haalbaarheid ook een rol. Het bestemmingsplan voor de Seppedreef is onlangs vastgesteld en over de locatie Past. van Breugelstraat 1 wordt nagedacht. Gelijktijdig

wordt een aantal plannen in de gemeente maar ook in de kern Bosschenhoofd tot ontwikkeling gebracht vanwege de versnellingsopgave woningbouw. Versnelling van de woningbouw staat in het middelpunt van de belangstelling. De economie is in korte tijd zeer sterk aangetrokken en de woningmarkt draait op volle toeren. De woningbouwproductie blijft sterk achter waardoor er onvoldoende woningen zijn om aan de groeiende vraag te voldoen. Dit leidt tot snel stijgende woningprijzen. De Nationale Woonagenda stelt dat er tot 2025 zo'n 700.000 woningen moeten worden bijgebouwd. Een enorme opgave, zeker omdat de ontwikkeling van woningbouw gemakkelijk 10 jaar in beslag neemt. In de Woonagenda zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk en partijen om snel aan de woningbehoefte tegemoet te komen. Er zijn meerdere manieren om de versnelling vorm te geven zoals stoppen met woonboekhouden, meer ruimte voor nieuwe woonvormen, nieuwe locaties en bestaand vastgoed hergebruiken, goede voorbereiding op de ontwikkeling en de bouw van toekomstbestendige woningen.

De versnellingsopgave woningbouw is opgenomen in het raadsprogramma 2018-2022 Samen vooruit van Halderberge. Bestaande plannen (harde plannen) worden versneld uitgevoerd en nieuwe plannen (zachte plannen) worden hard gemaakt. Ook in het collegewerkprogramma 2018-2022 is aangegeven dat naar mogelijkheden wordt gezocht voor nieuwe bouwlocaties en versnelling van bestaande. Ook de gemeentelijke woonvisie is in dit kader relevant. De vraag naar woningen vanuit de markt is vele malen groter dan het aanbod binnen herstructureringslocaties. In maart 2019 heeft het college een projectopdracht 'Versnelling woningbouw, met behoud van kwaliteit' vastgesteld. Er is een actueel overzicht van de woningbouw opgesteld en een nieuwe nota Kostenverhaal met bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast is de organisatie qua bemensing/uren afgestemd en is er voorstel gedaan voor een implementatiepakket voor de versnellingsmaatregelen/regie woningbouw. Het spreekt voor zich dat een ontwikkelaar niet voor leegstand bouwt. Er is behoefte aan woningbouw in de verschillende klassen. Overige geschikte herstructureringslocaties die op korte termijn voor woningbouw geschikt kunnen worden gemaakt, ontbreken. Een herstructureringslocatie kent een andere en lastigere financiële grondslag, temeer als bijvoorbeeld een bestaand bedrijf moet worden verplaatst. Alternatieve bedrijvenlocaties zijn voor een dergelijk bedrijf niet voorhanden. Het plan Esdoornlaan voorziet kwalitatief en kwantitatief in de behoeftes, zoals in de paragraaf over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is omschreven.

2 ***De bevindingen van de ecoloog stoken niet met de beleving van de omwonenden. Er is veel flora en fauna aanwezig. Het onderzoek is slechts een momentopname.***

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Daaruit bleek dat nader onderzoek naar vleermuizen en naar uilen en roofvogels verricht moest worden. Deze onderzoeken zijn over een langere periode uitgevoerd. De uitkomsten van de diverse onderzoeken zijn dan ook geen momentopname. Het betreft onderzoeken door een onafhankelijke deskundige, die volgens een wettelijk protocol en richtlijnen zijn uitgevoerd, zodat een objectieve waarneming en waardebeoordeling wordt verkregen. Dat de uitkomsten van de onderzoeken een ander beeld geven dan de beleving, zoals omschreven in de zienswijze, kunnen we slechts voor kennisgeving aannemen. Er is weliswaar opgaande begroeiing aanwezig, echter veelal zodanig jong en van een bepaalde soort dat dit niet structureel als volwaardige leefwereld voor de dieren, zoals egels, vogels en vleermuizen, geschikt is.

3 ***Het is onvoldoende om voor het kappen van bomen een herplantplicht op te leggen. Bestaand groen zou in stand moeten worden gehouden. Er wordt teveel gekapt.***

Het gebied is niet aangemerkt als NNB (Natuur Netwerk Brabant) gebied noch opgenomen in de Boswet. Daarmee is volgens het gemeentelijk beleid geen kapvergunning nodig. De omvang van de beplanting is wel zodanig dat een

kapmelding moet worden gedaan bij de Omgevingsdienst/provincie. Het is aan hen te besluiten over een herplantplicht. Dit is mede afhankelijk van de wijze van totstandkoming van het groen. Mogelijk kan met het inpassingslandschap volstaan worden. De 9 knotwilgen die op de gemeentelijke waardevolle bomenlijst staan, worden gehandhaafd.

- 4 ***In de woonvisie wordt Halderberge een ‘groen hart’ genoemd. Dit geldt echter niet voor Bosschenhoofd. Het is een beperkte sociale samenleving, zonder voorzieningen.***

We bestrijden dat Bosschenhoofd niet groen zou zijn. Het is vooral geconcentreerd groen tussen de kernen in en in de particuliere tuinen. De gemeente heeft voortdurend aandacht voor de sociale aspecten; zo zijn er ontwikkelingen in het centrum van Bosschenhoofd om ook deze kern leefbaar te houden. Zo wordt er een plan ontwikkeld voor de realisatie van een supermarkt in het centrum. Door het toevoegen van woningen is de levensvatbaarheid voor voorzieningen in de kern groter en komt dit de sociale aspecten ten goede.

- 5 ***In het plan wordt wel ingegaan op de ligging ten opzichte van Natura 2000 gebieden maar niet op de gezondheid in de directe leefomgeving***

Er is geen wetenschappelijke relatie te leggen tussen woningbouw enerzijds en anderzijds de trieste constatering dat een aantal bewoners uit de wijk getroffen is door ziekte en overlijden. Het realiseren van woningen an sich zal de gezondheid niet doen afnemen. Ook in een uitbreidingsplan wordt aandacht aan voldoende groen en openbare ruimte besteed. Aanvullend wordt verwezen naar de paragraaf over luchtkwaliteit. Het spreekt voor zich dat initiatieven die zich richten op ontwikkelingen van de veehouderij, waarvan nu geen sprake is, wel expliciet worden beoordeeld op gezondheid. Voor dit plan volstaat hetgeen over gezondheid is beschreven in par. 5.11.

- 6 ***De toegangsweg is te smal en niet veilig, niet in de aanlegfase en niet in de gebruiksfase.***

Voor de ontsluiting van 20 woningen past deze weg uitstekend binnen de gemeentelijke gebruikelijke normen. Een bredere weg leidt tot hogere snelheden en een onveiligere situatie. De weg wordt aangelegd in het verlengde van de bestaande structuur. Met deze structuur was reeds voorzien dat de wijk aansluitend op de twee doodlopende straten een afronding zou krijgen, ingevuld met woningbouw. Dat er ook in de bouwfase verkeer zal zijn, is inherent aan een ontwikkeling. Een andere ontsluiting kan er niet zijn. Dit neemt niet weg dat de ontwikkelaar in de bouwfase wordt gevraagd om de overlast tot een minimum te beperken en op een later moment de bouwlogistiek met omwonenden wordt besproken.

- 7 ***Het is onrealistisch te spreken over een uitzicht op de waterloop.***

Het huidige groen is niet toegankelijk en verwilderd, waardoor de waterloop en het achterliggende landschap niet zichtbaar is voor de omwonenden en het groen op afstand beleefd kan worden. Door het landschappelijk inpassingsplan wordt het groen voor omwonenden en nieuwe bewoners toegankelijk tot aan de waterloop en is er zicht op de waterloop en het achterliggende landschap.

- 8 ***Een expertiserapport ontbreekt om de belasting van de bouw en het bouwverkeer op de huidige woningen te onderzoeken.***

Een expertiserapport is in dit stadium van de planvorming niet vereist en daarom niet aanwezig. Dit onderdeel kan aan de orde komen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Hoewel het plan beperkt is qua omvang én de bestaande omgeving niet ‘gevoelig’ is -het is geen dorpscentrum met monumentale bebouwing- zal de ontwikkelaar c.q. aannemer op het doen van een nulmeting worden gewezen.

- 9 ***De woningdichtheid van het plan is te hoog. Financieel gewin mag niet bepalend zijn.***

De woningdichtheid is juist niet hoog. Het onderzoeksbureau ABF heeft de dichtheid van woonmilieus onderzocht. Het woonmilieu dorps, waar deze locatie bij hoort, heeft gemiddeld een dichtheid van 19 woningen per hectare. Dit plan voorziet in circa 17

woningen per hectare en zit daarmee onder de dichtheid van een dorps woonmilieu. Het plan voorziet in verschillende woningbouwtypes, mede om de gewenste doorstroming te krijgen. De huidige generatie kopers heeft niet altijd behoefte aan grootse percelen, met dien verstande dat de kavels in dit plan wel divers van omvang zijn. Financieel gewin is niet doorslaggevend maar speelt een rol. Als een plan wordt ontwikkeld, wordt getoetst aan de haalbaarheid op de facetten: beleid, milieu, economie en maatschappij.

- 10 ***Er wordt in Bosschenhoofd teveel gebouwd, ten koste van groen, zonder aandacht voor sociale en maatschappelijke aspecten.***

Zie ook zienswijze 4. Er is gebleken dat er behoefte aan woningbouw in Bosschenhoofd is. Zo is er in het plan Jacobsveld inmiddels geen ruimte meer en heeft de gemeente een versnellingsopgave woningbouw.

- 11 ***De voorziene woningen zijn niet haalbaar voor starters. Het plan zou aansluiten op de huidige woonomgeving. Die woonomgeving had er anders uit moeten zien.***

De omliggende woonomgeving is divers, dat is in het plan Esdoornlaan niet anders. De drie rijwoningen zijn mogelijk wel haalbaar voor starters. Het toevoegen van de tweekappers en de vrijstaande woning zorgt voor doorstroming, waardoor het waarschijnlijk is dat kleinere woningen, geschikt voor starters, beschikbaar komen.

B

- 12 ***Uit het archeologisch rapport blijkt dat er sprake is van een potentieel archeologisch niveau.***

Er wordt gerefereerd aan een alinea uit het archeologisch rapport: "Op grond hiervan moet worden aangenomen dat minstens 45 cm van het oorspronkelijke profiel (de dikte van de in boring 2 aangetroffen B-horizont en BC-horizont) is opgenomen in het bovenliggende akkerdek. Dit betekent dat de top van het dekzand, dat wordt beschouwd als het potentieel archeologisch niveau, grotendeels is verstoord. Van een eventuele vindplaats zal naar verwachting enkel de basis van dieper ingegraven sporen bewaard zijn gebleven."

Volgens het gemeentelijk beleid was er in theorie en in algemene zin sprake van een bepaalde verwachting qua archeologie. Er zou een archeologische waarde in de grond kunnen zitten; hier doelt het woord 'potentieel' op. Uit onderzoek is gebleken dat echter aan de top al een verstoring heeft plaatsgevonden; archeologische sporen zijn hooguit dieper te vinden, zodanig diep dat deze nu niet verstoord gaan worden. Op basis van dit archeologisch rapport stemt de regioarcheoloog ermee in om het gebied vrij te geven zonder nader onderzoek.

- 13 ***De onderbouwing van de Ladder duurzame verstedelijking is niet juist. Er is ook ruimte om te bouwen op sportpark Pagnevaart en de Pagnevaartdreef. Ook aan het Advocatenhof en bij de Reiskoffer is ruimte beschikbaar én bij basisschool het Heilig Hart. Ook locaties in Hoeven en het oude VES-terrein zijn beschikbaar.***

Het gebied nabij Advocatenhof ligt in het buitengebied, maar zonder provinciale aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Over het gebied van de Reiskoffer heeft de gemeente geen zeggenschap. In de structuurvisie 2013 heeft de gemeente aangegeven de ontwikkeling van Bosschenhoofd vooral aan de westzijde te zien. Aan de oostzijde, dus ook aan de Pagnevaartdreef, zijn alle gronden gelegen in het buitengebied zonder de verstedelijkings-aanduiding. De locatie in het centrum (nabij de school) wordt spoedig afgerond. De plannen voor sportpark Pagnevaart/VES zijn volop in ontwikkeling, hoewel we ons feitelijk met de Laddertoets tot de kern Bosschenhoofd willen beperken. De locatie Esdoornlaan is één van de locaties die nodig is om aan de versnellingsopgave van woningbouw te voldoen.

- 14 ***De noodzaak voor woningbouw wordt betwist, gelet op vele andere plannen in de gemeente.***

- De gemeente ziet zich gesteld voor de versnellingsopgave woningbouw, zie zienswijze 1. Er zal niet voor leegstand worden gebouwd. De woningbehoefte is in beeld gebracht, kwalitatief en kwantitatief. Zie de ladder-toelichting uit het bestemmingsplan.
- 15 ***Een bosrijke omgeving moet wijken, waarmee de leefomgeving van dieren verdwijnt. Aan de Margrietstraat is een kavel beschikbaar, welke beter geschikt is om te bebouwen.***
Zie zienswijze 4. Voor het bedoelde kavel aan de Margrietstraat zal op korte termijn een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor de realisatie van maximaal 26 woningen.
- 16 ***Het plan voldoet niet aan de provinciale Interim omgevingsverordening en omgevingsvisie.***
In paragraaf 4.3 wordt uitgebreid aan de diverse artikelen getoetst. Er is sprake van zuinig ruimtegebruik, er zijn alternatieven afgewogen en er vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats volgens het regionale afsprakenkader.
- 17 ***Waarom voldoet het plan nu wel, daar waar een plan voor 4 woningen eerder is gestrand vanwege de aanwezigheid van vleermuizen?***
Op welk plan wordt gedoeld, is ons niet duidelijk. Wij kennen enkel een plan voor 4 woningen op de hoek Margrietstraat/Bosschenhoofdsestraat waar de provincie opmerkingen heeft gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is een vleermuizenonderzoek gedaan voor de locatie Esdoornlaan. Hieruit blijkt dat dit voor vleermuizen geen verblijfsgebied is maar enkel een fourageergebied
- 18 ***De quickscan ecologie is onvoldoende.***
Zie zienswijze 2.
- 19 ***Het stedenbouwkundig plan strookt niet met het bestemmingsplan.***
Het stedenbouwkundig plan is indicatief opgenomen. In de regels is opgenomen dat er maximaal 4 aaneengesloten woningen mogen komen; dit zijn 'rijwoningen'. In het stedenbouwkundig plan zijn bijvoorbeeld 3 rij- en 2 halfvrijstaande woningen ingetekend. Dit betekent niet dat dit 5 aaneengesloten woningen zijn en daarmee ontoelaatbaar zijn. Het zijn 3 aaneengesloten woningen (de halfvrijstaande woningen tellen niet mee) waarmee het maximum van 4 niet wordt overschreden. Binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn dus alle type woningen toegestaan maar rijwoningen niet meer dan 4. De regels zijn zodanig opgesteld dat nog enige flexibiliteit mogelijk is. De ontwikkelaar zal een schetsontwerp zoveel mogelijk afstemmen op het stedenbouwkundig plan.
- 20 ***Waarom wordt afgeweken van de bouwhoogtes in het plan Kom Bosschenhoofd? Dit pas ook niet in de omgeving.***
Het plan Kom Bosschenhoofd is een conserverend bestemmingsplan waarbij de hoogtes per pand zijn vastgelegd. Het plan Esdoornlaan is een ontwikkelingsplan, opgesteld naar de eisen en wensen uit de huidige tijd. Om aan het Bouwbesluit te voldoen en vanwege de verkoopbaarheid van de woningen, dienen de woningen te bestaan uit 2 lagen met een kap, met een goothoogte van maximaal 7 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. In het huidige ontwerp wordt uitgegaan van een nokhoogte van circa 10,5 meter.
- 21 ***De kavels zijn te klein, er is geen sprake van een passende overgang naar het buitengebied.***
Zie ook zienswijze 9. De kavels zijn niet klein ten opzichte van gemiddelde kavels elders. Juist door de toegankelijke groenzone wordt de overgang op een zachte manier begeleid, hetgeen goed en passend wordt geacht..
- 22 ***Liever wordt een vrijstaande woning naast Esdoornlaan 6 gezien, zonder een bijgebouw op de erfgrens.***
Een bijgebouw op de erfgrens is veelal vergunningsvrij mogelijk. Op het perceel van de bezwaarmaker staat overigens een bijgebouw op de erfgrens. Het voorlopig ontwerp

- gaat ervan uit dat het bijgebouw niet op de perceelsgrens wordt gebouwd, Tussen beide percelen is ook een brandgang voorzien,
- 23 ***Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bezoekers voorzien.***
De gemeentelijke parkeernorm (op basis van de CROW en gemeentelijke parkeernota) van 2,3 parkeerplaats per woning (pppw) is inclusief 0,3 pppw voor bezoekers. Voor dit plan betekent dit minimaal 6 plaatsen in de openbare ruimte. Er is zelfs voorzien in minimaal 15 plaatsen in de openbare ruimte. Dit overschot aan plaatsen zal deels worden benut door bewoners van rijwoningen (bijvoorbeeld de tussenwoning), die logischerwijs niet op eigen terrein een parkeerplaats kunnen hebben maar wel een plaats op loopafstand. Het plan wordt in totaliteit bekeken. Het plan is zodanig dat in theorie nagenoeg iedereen op eigen terrein 2 auto's kan parkeren. Die 2 plekken worden in de berekening echter niet volledig meegenomen.
In theorie zijn er volgens de parkeernorm voor het totale plan 46 plaatsen nodig. In het plan worden minimaal 38 plaatsen op eigen terrein en minimaal 15 plaatsen openbaar gerealiseerd. De 38 parkeerplaatsen op eigen terrein mogen meetellen als 31,2 parkeerplaats. Daarmee worden er 46,2 (31,2+15) plekken in het plan opgenomen, voldoende om te voorzien in het noodzakelijke aantal van 46. Bij de vrijstaande woningen kan mogelijk nog extra parkeerruimte op eigen terrein worden gerealiseerd. De plantoelichting wordt op dit onderdeel aangepast. Zie ook de afbeelding in de bijlage bij deze zienswijzennota; dit is het actuele verkavelingsplan.

C

- 24 ***De natuurlijke omgeving voor dieren verdwijnt langzaam.***
Zie zienswijze 15.
- 25 ***Het plan zorgt voor een verminderde privacy en geluidsoverlast.***
De woning van bezwaarmaker ligt op 60 meter afstand van de nieuwe woningen met groen en water ertussen. Daarmee wordt weerlegd dat de privacy daalt en geluidsoverlast toeneemt. Aan de rand van een bebouwde kom kunnen ontwikkelingen ook niet worden uitgesloten.
- 26 ***Er is sprake van een waardedaling als er een woonwijk in de achtertuin wordt gerealiseerd.***
Als deze daling zich zou voordoen, hetgeen wij betwijfelen, staat hiervoor de mogelijkheid open een verzoek om planschade in te dienen.
- 27 ***Waarom groen opofferen als er nog percelen braak liggen?***
Zie zienswijze 13 en 15.

D

- 28 ***Bezwaarmakers vrezen voor aantasting van rust en vrijheid. Er zijn voldoende en betere alternatieven aanwezig om te ontwikkelen voor woningbouw.***
Zie zienswijze 1 en 13.
- 29 ***Woningbouw gaat onterecht ten koste van groen, met onvoldoende aandacht voor diversiteit van dieren.***
Zie zienswijze 15.
- 30 ***Omwonenden zullen planschade lijden.***
Zie zienswijze 26.

De zienswijzen worden ongegrond verklaard.

De planverbeelding en planregels, het juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan, worden niet gewijzigd. De parkeerparagraaf in de plantoelichting wordt geactualiseerd.

Bovenstaand is de zienswijze samengevat weergegeven. Dat wil niet zeggen dat die onderdelen die niet letterlijk zijn verwoord, niet zijn behandeld. De zienswijze is integraal beoordeeld en belangen zijn afgewogen. Procedures zijn gevolgd, er is sprake van een omgevingsdialoog, er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening, het besluit is gemotiveerd in de vorm van het bestemmingsplan met onderzoeken. Het plan behoeft geen ambtshalve wijziging.

Conclusie

Het ontwerpbestemmingsplan behoeft geen aanpassing door de gemeenteraad.

Bijlage bij zienswijzenota: Verkavelingsplan

