

VERSLAG

zienswijzenverslag



Ontwerp Bestemmingsplan “Woningbouw centrumlocatie Stampersgat”

Bestemmingsplanprocedure

In het kader van de bestemmingsplanprocedure van de Wet ruimtelijke ordening heeft een ieder de mogelijkheid gekregen zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan “Woningbouw centrumlocatie Stampersgat” ten behoeve van de realisatie van 25 woningen in het plangebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Dennis Leestraat (zuidzijde), de hoofdstraat van de kern Stampersgat, en het riviertje de Dintel (overlopend in De Mark). Aan de westzijde van het plangebied ligt de Brugstraat en aan de oostzijde ligt de kerk H.H. Martelaren van Gorcum.

Het plan inclusief alle benodigde onderzoeken heeft vanaf 15 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de wettelijke termijn zijn zes ontvankelijke zienswijzen ingebracht:

Een zienswijze is buiten de wettelijke termijn (15 oktober tot en met 26 november) ingekomen, deze is niet ontvankelijk.

Zienswijzen

Zienswijze 1: ingekomen d.d. 29 oktober 2009

Zienswijze

1. vermindering privacy en uitzicht
2. overlast door toename verkeersbewegingen
3. waardevermindering woning
4. ontsluitingsweg achter woning
5. wat wordt verstaan onder niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en is hier rekening gehouden met parkeernorm
6. wateroverlast
7. wat zijn de voorwaarden voor een Keur voor het lozen van water op de Dintel en wordt er aan de voorwaarden voldaan.

Overweging

1. Aan de achterzijde van de woning wordt de privacy en uitzicht verminderd. De gronden gelegen aan de achterzijde worden momenteel gebruikt als weiland en achtertuin. De afstand tussen de woning aan Dennis Leestraat 17 en de mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woningen voldoet aan hetgeen bepaald is in het Burgerlijk Wetboek (artikel 50, boek 5 BW, burennrecht). De projectlocatie is naar voren gekomen in het kader van de provinciale pilot “Bouwen binnen strakke contouren”. Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voorwaarde was dat er tijdens de looptijd van de pilot geen uitbreidingslocaties in ontwikkeling zouden worden genomen. Het uitgangspunt van provincie en gemeente was om nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen de bestaande stedelijke structuur.
2. Door de toevoeging van 25 woningen zal er sprake zijn van een toename van de verkeersbewegingen. De toename wordt veroorzaakt door bewoners en bezoekers van de woningen. De toevoeging van verkeersbewegingen in de Dennis Leestraat zal

VERSLAG

maar van geringe omvang zijn. De extra geluidsbelasting als gevolg van de extra verkeersbewegingen voor de nieuwe woningen is dermate gering dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefmilieu ontstaat.

3. Mocht reclamant van mening zijn dat hij planschade leidt als gevolg van het project dan staat het hem vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht zal zijn. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders te beoordelen of tot vergoeding van een planschadeclaim overgegaan zal worden. Voordat het verzoek in behandeling wordt genomen dient vooraf € 500,- aan recht te worden betaald door verzoeken. Wordt op het verzoek positief besloten dan ontvang de verzoeker dit bedrag retour.
4. In het ontwerp is opgenomen dat er een achterpad (toegankelijk voor voetgangers) gecreëerd wordt achter de woningen aan de Dennis Leestraat. De maat van het achterpad is afhankelijk van de beschikbare ruimte. De doorsnede ter plaatse van de patiowoningen is als volgt opgebouwd: rijbaan (6 meter), afstand tot de voorgevel (3 meter), patiowoning inclusief patio (ca 14 meter). Hierdoor ontstaat er een achterpad met variërende breedte met een minimum van 1,5 meter breed. Om het achterpad te kunnen realiseren is in het wegprofiel de keuze gemaakt om het trottoir te laten vervallen en deze op te nemen als onderdeel van de rijbaan. De breedte van 6 meter is benodigd voor haaksparkeren en om op de inrit van de patiowoning te komen, deze maat kan niet smaller. Ook de plattegrond van de patiowoning is momenteel zodanig dat deze niet kleiner kan, zonder de kwalitatieve uitgangspunten op het gebied van woonkeur te behouden. In vergelijking met de huidige situatie, waarin voor de bewoners van woningen aan de Dennis Leestraat geen achterom is, wordt in de nieuwe situatie een achterpad gerealiseerd waar ook de bewoners van de Dennis Leestraat gebruik van kunnen maken.
5. De definitie van niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan: een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een kantoor aan huis zonder ontvangstfunctie. Aangezien het een niet publieksgerichte activiteit is zal er nauwelijks sprake zijn van extra parkeerbelasting. In de gemeentelijke parkeernorm is het parkeren voor bewoners en bezoekers opgenomen.
6. In het kader van het vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. De conclusie van het advies van het waterschap is opgenomen in paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan. In het kader van de communicatie worden toekomstige bewoners geïnformeerd over het feit dat het gebied niet beschermd wordt door keringen door middel van de reeds verschenen publicatie in de Halderbergse Bode, het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) en het wordt opgenomen in huur- en koopcontracten. Voordat er met de bouw wordt begonnen wordt een technische oplossing uitgevoerd om mogelijke wateroverlast ten gevolge van de lage ligging van het terrein te beperken. Het bestemmingsplan gaat in paragraaf 4.1 in op de hoofdlijnen van het plan, nadere details worden nog uitgewerkt.

VERSLAG

7. De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor de rivieren, beken, sloten en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet. De voorschriften in de Waterwet en de keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. De vergunning voor de Keur wordt door de ontwikkelaar nog aangevraagd, het waterschap Brabantse Delta zal in het kader van de bouwvergunning besluiten over verlening van de vergunning.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 2: ingekomen d.d. 16 november 2009

zienswijze

1. er is geen onderzoek gedaan naar de behoefte aan woningen in Stampersgat
2. wateroverlast, er zijn geen maatregelen opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan
3. onvoldoende onderzoek uitgevoerd naar de maatregelen in het kader van wateroverlast
4. in hoeverre raakt het plan de cultuurhistorie
5. belangenafweging waardevolle bomen ontbreekt
6. nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en de torenvalk is nog niet uitgevoerd
7. motivering gemengd gebied ontbreekt
8. milieunormen worden overschreven daardoor kan er niet gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
9. verlies van uitzicht
10. achterzijde woning is niet bereikbaar
11. vrees voor wateroverlast

Overwegingen

1. Uit het recente woningmarktonderzoek "De woningmarkt in Halderberge 2008-2018" blijkt dat er in Stampersgat een woningoverschot van 32 woningen is. Zoals beschreven in het rapport moeten de uitkomsten om een aantal redenen met de nodige voorzichtigheid worden benaderd, bijvoorbeeld doordat er een groei wordt verwacht door de nieuwe werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Door deze onzekerheden kan het woningoverschot afwijken van de cijfers die zijn berekend. De cijfers weerspiegelen vooral de onderlinge verhoudingen binnen de woningmarktsegmenten. Aangezien er in Stampersgat de laatste jaren weinig nieuwe woningen zijn gebouwd en omdat de leefbaarheid in Stampersgat hierdoor kan worden bevorderd is ondanks het woningoverschot toch besloten om het centrumproject met 25 woningen te ontwikkelen. Met dit project wordt specifiek voor de doelgroepen starters en senioren meer mogelijkheden geboden in de kern Stampersgat
2. In het Basisrioleringsplan Stampersgat (24 mei 2007) is opgenomen dat er een inbreidingslocatie ontwikkeld wordt. De inrichting van deze locatie was toen op schetsniveau beschikbaar. Het volgende is opgenomen in het basisrioleringsplan: *De inbreidingslocatie is geprojecteerd in het centrum van de kern en wordt omsloten door de Brugstraat, de Dennis Leestraat, de Kristalsingel en de Dintel. Op deze locatie zullen 21 woningen worden gerealiseerd. Het verhard oppervlak gaat circa 0,46 ha bedragen. Gezien de ligging van de inbreidingslocatie, ligt het voor de hand dat dit gebied wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.*

VERSLAG

Voor wat betreft de geplande in- en uitbreidingslocatie in de kern, adviseren wij om deze locaties te voorzien van een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel. Tevens adviseren wij om deze locaties waterneutraal aan te leggen. Dit is conform de visie van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (Tielrooij). Door toepassing van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen, afvoeren en door ruimte te geven aan water, kan een betrouwbaar, duurzaam en bestuurbaar watersysteem worden gerealiseerd. Bij de keuze voor infiltratie van regenwater dient rekening te worden gehouden met het uitvoeren van grondonderzoek (waterdoorlaatbaarheid) en de meting van de grondwaterstanden over een lange periode.

Het vuilwater rioleringsstelsel kan onder vrijverval of, indien nodig, door middel van een gemaal, worden aangesloten op het huidige gemengde rioleringsstelsel. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de toekomstige afvoersituatie wordt afgestemd op de huidige (beschikbare) persleidingen op de toekomstige situatie worden afgestemd.

Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven wordt het plangebied voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Afvalwater zal onder vrijverval op de droogweerafvoer (DWA) worden aangesloten. De openbare verharding watert via straatkolken af op de hemelwaterafvoer (HWA), welke direct op de Dintel afwatert. Aangezien de planvorming in 2007 in concept beschikbaar was en het plan sindsdien veranderd is worden de technische details nog nader uitgewerkt, het bestemmingsplan gaat in op de hoofdlijnen van het plan.

3. In het kader van het vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. De conclusie van het advies van het waterschap is opgenomen in paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan. In het kader van de communicatie worden toekomstige bewoners geïnformeerd over het feit dat het gebied niet beschermd wordt door keringen door middel van de reeds verschenen publicatie in de Halderbergse Bode, het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) en het wordt opgenomen in huur- en koopcontracten.

Voordat er met de bouw wordt begonnen wordt een technische oplossing uitgevoerd om mogelijke wateroverlast ten gevolge van de lage ligging van het terrein te beperken. Het bestemmingsplan gaat in paragraaf 4.1 in op de hoofdlijnen van het plan, nadere details worden nog uitgewerkt.

4. In het (ontwerp) bestemmingsplan zijn de objecten met cultuurhistorische waarde beschreven. Rondom het plan liggen diverse waardevolle objecten. Deze objecten liggen buiten het plangebied en het plan heeft geen gevolgen voor deze cultuurhistorische waarden. Een redelijke afstand tussen het plangebied en de waardevolle objecten worden in acht genomen. Dit is naar aanleiding van de zienswijze toegevoegd in paragraaf 4.3 van het bestemmingsplan.
5. Op dit moment is de gemeente Halderberge bezig met een vernieuwing van de lijst Waardevolle Bomen Halderberge 2004. Naar verwachting wordt deze begin 2010 actueel, gelijktijdig met een aangepaste bomenverordening. Voor het plangebied heeft dit een wijziging tot gevolg. Waardevolle bomen op het gehele perceel Brugstraat 4 (plangebied is gelegen op gedeelte perceel) zijn:

- 1 robinia in de voortuin
- 1 kastanje langs de oprit, ter hoogte van de garage
- rij van diverse esdoorns lang de perceelsgrens en de oprit
- 1 plataan in de achtertuin, nabij de woning
- 1 rode beuk in de achtertuin

In de tuin behorende bij het zusterhuis:

- Solitaire treurwilg

In het plangebied zijn een drietal waardevolle bomen gelegen: een esdoorn, een rode beuk en de solitaire treurwilg. Het uitgangspunt is om de waardevolle bomen zoveel

VERSLAG

mogelijk te behouden, door de situering van de woningbouw is dit is niet mogelijk voor de treurwilg, de rode beuk en de gehele rij van esdoorns.

De gemeente Halderberge heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat er ter compensatie van het verdwijnen van de waardevolle bomen een groencompensatie plaatsvindt door middel van nieuw aan te leggen groen. Dit gebeurt door een nieuw cluster van bomen in de groenvoorzieningen in het midden van het plangebied aan te leggen en door middel van begeleiding van bomen langs de nieuw aan te leggen weg.

Buiten het plangebied is in de achtertuin van de Brugstraat 4 een waardevolle plataan gelegen, tijdens de bouwwerkzaamheden zullen maatregelen getroffen worden zodat de plataan zo min mogelijk overlast van de bouwwerkzaamheden ondervindt.

De afweging van de waardevolle bomen is naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

6. Het nader onderzoek naar vleermuizen en jaarrond beschermd vogelnesten in de kern Stampersgat is uitgevoerd. Wat het plangebied betreft heeft de aanleg van de woningen geen invloed omdat er zich op dit moment in het plangebied geen opstallen meer bevinden die gesloopt hoeven te worden voordat met de bouw aangevangen kan worden.

De conclusie van het nader onderzoek naar vleermuizen en jaarrond beschermd vogelnesten voor het plangebied is toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoek is als externe bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

7. Het plangebied is gesitueerd in het gebied tussen de Dennis Leestraat, Havenstraat en Brugstraat. Het gebied wordt in het oosten gekenmerkt door maatschappelijke voorzieningen en in het zuiden door functiemenging. Direct naast de woningen komen immers andere functies voor dan wonen. Het gebied ligt direct aan de Dennis Leestraat en het J.F. Vlekkeplein die behoren tot de hoofdinfrastructuur van Stampersgat. Het plangebied en de directe omgeving moeten daarom getypeerd worden als gemengd gebied.

De conclusie van het onderzoek naar de motivering van gemengd gebied is naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze verduidelijkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoek is als externe bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

8. Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is de uitwerking van de planontwikkeling zodanig dat aan bestaande bedrijven en milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied voldoende zekerheid geboden kan worden dat de bedrijfsvoering en/of activiteit duurzaam voortgezet kan worden binnen de als algemeen geachte aanvaardbare voorwaarden. De conclusie van het onderzoek naar het aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze verduidelijkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het onderzoek is als externe bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

9. Aan de achterzijde van de woning wordt de privacy en uitzicht verminderd. De gronden gelegen aan de achterzijde worden momenteel gebruikt als weiland en achtertuin. De afstand tussen de woning aan Dennis Leestraat 21 en de mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woningen voldoet aan hetgeen bepaald is in het Burgerlijk Wetboek (artikel 50, boek 5 BW, burennrecht). De projectlocatie is naar voren gekomen in het kader van de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voorwaarde was dat er tijdens de looptijd van de pilot geen uitbreidingslocaties in ontwikkeling zouden worden genomen. Het uitgangspunt

VERSLAG

van provincie en gemeente was om nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen de bestaande stedelijke structuur.

10. In het ontwerp is opgenomen dat er een achterpad (toegankelijk voor voetgangers) gecreëerd wordt achter de woningen aan de Dennis Leestraat. De maat van het achterpad is afhankelijk van de beschikbare ruimte. De doorsnede ter plaatse van de patiowoningen is als volgt opgebouwd: rijbaan (6 meter), afstand tot de voorgevel (3 meter), patiowoning inclusief patio (ca 14 meter). Hierdoor ontstaat er een achterpad met variërende breedte met een minimum van 1,5 meter breed.

Om het achterpad te kunnen realiseren is in het wegprofiel de keuze gemaakt om het trottoir te laten vervallen en deze op te nemen als onderdeel van de rijbaan. De breedte van 6 meter is benodigd voor haaksparkeren en om op de inrit van de patiowoning te komen, deze maat kan niet smaller. Ook de plattegrond van de patiowoning is momenteel zodanig dat deze niet kleiner kan, zonder de kwalitatieve uitgangspunten op het gebied van woonkeur te behouden.

In vergelijking met de huidige situatie, waarin voor de bewoners van woningen aan de Dennis Leestraat geen achterom is, wordt in de nieuwe situatie een achterpad gerealiseerd waar ook de bewoners van de Dennis Leestraat gebruik van kunnen maken.

11. In het kader van het vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. De conclusie van het advies van het waterschap is opgenomen in paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan. In het kader van de communicatie worden toekomstige bewoners geïnformeerd over het feit dat het gebied niet beschermd wordt door keringen door middel van de reeds verschenen publicatie in de Halderbergse Bode, het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) en het wordt opgenomen in huur- en koopcontracten.

Voordat er met de bouw wordt begonnen wordt een technische oplossing uitgevoerd om mogelijke wateroverlast ten gevolge van de lage ligging van het terrein te beperken. Het bestemmingsplan gaat in paragraaf 4.1 in op de hoofdlijnen van het plan, nadere details worden nog uitgewerkt.

Conclusie

Onderdeel 4, 5, 6, 7 en 8 hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan, de overige onderdelen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3: ingekomen d.d. 17 november 2009

zienswijze

1. vermindering uitzicht en privacy
2. weg aan achterzijde D. Leestraat
3. vrees voor wateroverlast
4. waardevermindering woning

Overwegingen

1. Aan de achterzijde van de woning wordt de privacy en uitzicht verminderd. De gronden gelegen aan de achterzijde worden momenteel gebruikt als weiland en achtertuin. Tot een tijd geleden stond aan de achterzijde van de Dennis Leestraat 7 agrarische bebouwing. De afstand tussen de woning aan Dennis Leestraat 7 en de mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woningen voldoet aan hetgeen bepaald is in het Burgerlijk Wetboek (artikel 50, boek 5 BW, burennrecht). De projectlocatie is naar voren gekomen in het kader van de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke

VERSLAG

contouren". Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voorwaarde was dat er tijdens de looptijd van de pilot geen uitbreidingslocaties in ontwikkeling zouden worden genomen. Het uitgangspunt van provincie en gemeente was om nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen de bestaande stedelijke structuur.

2. In het ontwerp is opgenomen dat er een achterpad (toegankelijk voor voetgangers) gecreëerd wordt achter de woningen aan de Dennis Leestraat. De maat van het achterpad is afhankelijk van de beschikbare ruimte. De doorsnede ter plaatse van de patiowoningen is als volgt opgebouwd: rijbaan (6 meter), afstand tot de voorgevel (3 meter), patiowoning inclusief patio (ca 14 meter). Hierdoor ontstaat er een achterpad met variërende breedte met een minimum van 1,5 meter breed.

Om het achterpad te kunnen realiseren is in het wegprofiel de keuze gemaakt om het trottoir te laten vervallen en deze op te nemen als onderdeel van de rijbaan. De breedte van 6 meter is benodigd voor haaksparkeren en om op de inrit van de patiowoning te komen, deze maat kan niet smaller. Ook de plattegrond van de patiowoning is momenteel zodanig dat deze niet kleiner kan, zonder de kwalitatieve uitgangspunten op het gebied van woonkeur te behouden.

In vergelijking met de huidige situatie, waarin voor de bewoners van woningen aan de Dennis Leestraat geen achterom is, wordt in de nieuwe situatie een achterpad gerealiseerd waar ook de bewoners van de Dennis Leestraat gebruik van kunnen maken.

3. In het kader van het vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. De conclusie van het advies van het waterschap is opgenomen in paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan. In het kader van de communicatie worden toekomstige bewoners geïnformeerd over het feit dat het gebied niet beschermd wordt door keringen door middel van de reeds verschenen publicatie in de Halderbergse Bode, het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) en het wordt opgenomen in huur- en koopcontracten.

Voordat er met de bouw wordt begonnen wordt een technische oplossing uitgevoerd om mogelijke wateroverlast ten gevolge van de lage ligging van het terrein te beperken. Het bestemmingsplan gaat in paragraaf 4.1 in op de hoofdlijnen van het plan, nadere details worden nog uitgewerkt.

4. Mocht reclamant van mening zijn dat hij planschade leidt als gevolg van het project dan staat het hem vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht zal zijn. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders te beoordelen of tot vergoeding van een planschadeclaim overgegaan zal worden. Voordat het verzoek in behandeling wordt genomen dient vooraf € 500,- aan recht te worden betaald door verzoeken. Wordt op het verzoek positief besloten dan ontvang de verzoeker dit bedrag retour.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 4: ingekomen d.d. 19 november 2009

Zienswijze

1. Aantasting van de privacy en beperking uitzicht

VERSLAG

2. aantasting rust en woongenot en waardevermindering woning
3. wateroverlast
4. alternatieve oplossing

Overwegingen

1. Aan de achterzijde van de woning wordt de privacy en uitzicht verminderd. De gronden gelegen aan de achterzijde worden momenteel gebruikt als weiland en achtertuin. De afstand tussen de woning aan Dennis Leestraat 9 en de mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woningen voldoet aan hetgeen bepaald is in het Burgerlijk Wetboek (artikel 50, boek 5 BW, burennrecht). De projectlocatie is naar voren gekomen in het kader van de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voorwaarde was dat er tijdens de looptijd van de pilot geen uitbreidingslocaties in ontwikkeling zouden worden genomen. Het uitgangspunt van provincie en gemeente was om nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen de bestaande stedelijke structuur.
2. Mocht reclamant van mening zijn dat hij planschade leidt als gevolg van het project dan staat het hem vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht zal zijn. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders te beoordelen of tot vergoeding van een planschadeclaim overgegaan zal worden. Voordat het verzoek in behandeling wordt genomen dient vooraf € 500,- aan recht te worden betaald door verzoeken. Wordt op het verzoek positief besloten dan ontvang de verzoeker dit bedrag retour.
3. In het kader van het vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. De conclusie van het advies van het waterschap is opgenomen in paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan. In het kader van de communicatie worden toekomstige bewoners geïnformeerd over het feit dat het gebied niet beschermd wordt door keringen door middel van de reeds verschenen publicatie in de Halderbergse Bode, het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) en het wordt opgenomen in huur- en koopcontracten. Voordat er met de bouw wordt begonnen wordt een technische oplossing uitgevoerd om mogelijke wateroverlast ten gevolge van de lage ligging van het terrein te beperken. Het bestemmingsplan gaat in paragraaf 4.1 in op de hoofdlijnen van het plan, nadere details worden nog uitgewerkt.
4. in uw zienswijze geeft u een alternatieve oplossing aan om een afscherming c.q. zonering te realiseren door middel van een grondtransactie waarbij aan de achterzijde ruimte wordt gecreëerd zodat er zoveel mogelijk privacy en rust wordt gewaarborgd. Zoals in de beantwoording van onderdeel 1 en 2 wordt aangegeven wordt het uitzicht en privacy verminderd maar voldoet dit aan hetgeen bepaald is in het Burgerlijk Wetboek. Door de gemeente Halderberge wordt er daarom niet ingegaan op uw alternatieve oplossing.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 5: ingekomen d.d. 17 november 2009

VERSLAG

zienswijze

1. Wat is de noordgrens van het plan
2. bouwmogelijkheden wei
3. wie dragen de kosten van de wateroverlast
4. vermindering privacy en waardevermindering
5. hoe zijn de bovenverdiepingen van de 4 onder 1 kap woningen
6. mogelijkheden voor het bouwen van dakkapellen
7. wie betaald een afrastering zodat onze geiten niet onnodig gevoerd worden
8. drukriolering
9. waar gaan de toekomstige kinderen spelen
10. voor wie zijn de seniorenwoningen bedoeld?

Overwegingen

1. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het verlengde van de perceelsgrens tussen Brugstraat 4 en 6 en de begraafplaats, zoals aangegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.
2. Voor informatie over de bouwmogelijkheden van een locatie buiten het plangebied kunt u een individueel verzoek indienen, dit valt buiten het (ontwerp) bestemmingsplan "Woningbouw centrumlocatie Stampersgat".
3. In het kader van het vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Het advies van het waterschap kunt u terugvinden in paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan. Voordat er met de bouw wordt begonnen wordt een technische oplossing uitgevoerd om mogelijke wateroverlast ten gevolge van de lage ligging van het terrein te beperken. Indien er desondanks toch schade ondervonden wordt zal dit op de gebruikelijke wijze afgehandeld worden.
4. Aan de zijkant aan wordt de privacy en uitzicht verminderd. De gronden gelegen aan ten zuiden van de achterzijde van het perceel aan de Brugstraat 6 worden momenteel gebruikt als achtertuin. De afstand tussen de woning aan Brugstraat 6 en de mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woningen voldoet aan hetgeen bepaald is in het Burgerlijk Wetboek (artikel 50, boek 5 BW, burennrecht). De projectlocatie is naar voren gekomen in het kader van de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voorwaarde was dat er tijdens de looptijd van de pilot geen uitbreidingslocaties in ontwikkeling zouden worden genomen. Het uitgangspunt van provincie en gemeente was om nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen de bestaande stedelijke structuur.
Mocht reclamant van mening zijn dat hij planschade leidt als gevolg van het project dan staat het hem vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht zal zijn. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders te beoordelen of tot vergoeding van een planschadeclaim overgegaan zal worden. Voordat het verzoek in behandeling wordt genomen dient vooraf € 500,- aan recht te worden betaald door verzoeken. Wordt op het verzoek positief besloten dan ontvang de verzoeker dit bedrag retour.
5. Waar de ramen in de woningen gesitueerd worden is nog onbekend, de bouwaanvraag zal voor een ieder ter inzage gelegd worden. Dergelijke detaillering kan niet in een bestemmingsplan opgenomen worden.

VERSLAG

6. Er zijn geen regels die het bouwen van dakkapellen verbied. De (ver)bouwmogelijkheden worden weergegeven in artikel 5 van het ontwerpbestemmingsplan.
7. De ontwikkelaar zal zorg dragen voor een degelijke afrastering tussen het openbaar gebied en uw perceel.
8. Er ligt geen drukriolering onder het plangebied, wel is er grote rioolbuis gelegen in het plangebied, deze riolering zal verlegd worden naar de grens van het plangebied en onder de nieuwe weg.
9. Kinderen kunnen in de achtertuinen en in de openbare ruimte spelen.
10. De patiowoningen worden in de huursector gerealiseerd. Bernardus Wonen zal de woningen gaan verhuren.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 6: ingekomen d.d. 25 november 2009

zienswijze

1. ontwerpen, gebruikte materialen en hoogten sluiten niet aan bij de bestaande bebouwing
2. toename verkeersdrukke
3. afname van woongenot door geluidshinder (veroorzaakt door verkeersdrukke)
4. vrees voor oneigenlijk gebruik parkeerplaatsen
5. uitzicht zal deels verdwijnen

Overwegingen

1. In het Bestemmingsplan "Woningbouw centrumlocatie Stampersgat" worden de regels vastgesteld waaraan het toekomstige bouwplan moet voldoen. In paragraaf 5.3 wordt ook de beeldkwaliteit beschreven. De maximale bouwhoogte van de patiowoningen is 8 meter, van de starterswoningen is 10 meter en van de vrije kavel woning is ook 10 meter. Deze hoogten zijn niet uitzonderlijk binnen de stedelijke structuur. De huidige bebouwing in de omgeving van het plangebied is zeer divers. Daarom is, mede door zijn specifieke stedenbouwkundige ligging, enigszins versholten, er voor een op zich zelf staand plan met een eigen identiteit gekozen. Mede naar aanleiding van uw zienswijze is de woning in het plan gelegen aan de Brugstraat aangepast. In plaats van 2 patiowoningen zal er een meer traditionele vrijstaande woning worden gerealiseerd welke is georiënteerd op de Brugstraat. Hierdoor ontstaat er in de Brugstraat een traditioneel beeld en de bebouwing op het achtergebied behoudt een geheel eigen identiteit. In de definitieve bouwaanvraag, die voor een ieder ter inzage gelegd wordt, zal het ontwerp met bijbehorende materiaalkeuze bepaald worden.
2. Door de toevoeging van 25 woningen zal er sprake zijn van een toename van de verkeersbewegingen. De toename wordt veroorzaakt door bewoners en bezoekers van de woningen. Het verkeer wordt via de parallelweg naast de Brugstraat afgewikkeld naar de Dennis Leestraat waardoor een flinke afstand is tussen uw woning en de ontsluitingsweg. Door gebruik te maken van de parallelweg zullen er op de Brugstraat weinig extra verkeersbewegingen zijn. Uw voorstel voor ontsluiting langs de kerk is geen optie omdat er geen extra aftakking aan de Dennis leestraat gewenst is.
3. De extra geluidsbelasting als gevolg van de extra verkeersbeweging voor de nieuwe woningen is dermate gering dat er geen onaanvaardbaar woon- en leefmilieu

VERSLAG

ontstaat. Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidsbeslating als gevolg van de Dennis Leestraat voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4. Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm, in de gemeentelijke parkeernorm zijn ook bezoekersplaatsen meegenomen. Tevens wordt het verkeer vanuit het plan afgewikkeld via de parallelweg naast de Brugstraat, het verkeer wordt niet langs uw perceel of de parkeerplaatsen geleid. Indien blijkt dat de parkeerplaatsen wel veelvuldig gebruikt gaan worden door de bewoners en bezoekers van de nieuwbouwontwikkeling gaan we graag in gesprek met u over mogelijke oplossingen.
5. Aan de voorzijde van de woning wordt de privacy en uitzicht verminderd in vergelijking met de huidige situatie. De gronden gelegen naast de bebouwing aan de brugstraat 2 worden momenteel gebruikt als weiland. Tot een tijd geleden stond op het perceel agrarische bebouwing. De projectlocatie is naar voren gekomen in het kader van de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voorwaarde was dat er tijdens de looptijd van de pilot geen uitbreidingslocaties in ontwikkeling zouden worden genomen. Het uitgangspunt van provincie en gemeente was om nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen de bestaande stedelijke structuur.

Conclusie

Onderdeel 1 heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan, de overige onderdelen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7: ingekomen d.d. 30 november 2009

Zienswijze

1. Vermindering uitzicht en waardevermindering woning
2. wateroverlast

Overwegingen

1. Aan de achterzijde van de woning wordt de privacy en uitzicht verminderd. De gronden gelegen aan de achterzijde worden momenteel gebruikt als weiland en achtertuin. De afstand tussen de woning aan Dennis Leestraat 11 en de mogelijkheid voor de nieuw te bouwen woningen voldoet aan hetgeen bepaald is in het Burgerlijk Wetboek (artikel 50, boek 5 BW, burennrecht). De projectlocatie is naar voren gekomen in het kader van de provinciale pilot "Bouwen binnen strakke contouren". Rond alle kernen van de gemeente was een strakke contour getrokken waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voorwaarde was dat er tijdens de looptijd van de pilot geen uitbreidingslocaties in ontwikkeling zouden worden genomen. Het uitgangspunt van provincie en gemeente was om nieuwe ontwikkelingen te realiseren binnen de bestaande stedelijke structuur.

Mocht reclamant van mening zijn dat hij planschade leidt als gevolg van het project dan staat het hem vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Mocht als gevolg van de onderhavige planontwikkeling een verzoek voor planschade bij de gemeente worden gedaan, dan zal onafhankelijk onderzoek te zijner tijd moeten uitwijzen, of dit verzoek terecht zal zijn. Het is vervolgens aan het college van burgemeester en wethouders te beoordelen of tot vergoeding van een planschadeclaim overgegaan zal worden. Voordat het verzoek in behandeling wordt genomen dient vooraf € 500,- aan recht te worden betaald door

VERSLAG

verzoeken. Wordt op het verzoek positief besloten dan ontvang de verzoeker dit bedrag retour.

2. In het kader van het vooroverleg heeft er overleg plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. De conclusie van het advies van het waterschap is opgenomen in paragraaf 8.1 van het bestemmingsplan. In het kader van de communicatie worden toekomstige bewoners geïnformeerd over het feit dat het gebied niet beschermd wordt door keringen door middel van de reeds verschenen publicatie in de Halderbergse Bode, het bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1) en het wordt opgenomen in huur- en koopcontracten.

Voordat er met de bouw wordt begonnen wordt een technische oplossing uitgevoerd om mogelijke wateroverlast ten gevolge van de lage ligging van het terrein te beperken. Het bestemmingsplan gaat in paragraaf 4.1 in op de hoofdlijnen van het plan, nadere details worden nog uitgewerkt.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk omdat deze buiten de gestelde termijn is ingekomen, de zienswijze zou geen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

Een aantal onderdelen van de ingekomen zienswijzen hebben aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan “Woningbouw Centrumlocatie Stampersgat”. Het betreft de onderdelen:

- Cultuurhistorische waarde
- Afweging waardevolle bomen
- Nader onderzoek naar vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten in de kern Stampersgat
- Motivering van gemengd gebied
- Onderzoek naar aanvaardbaar woon – en leefklimaat
- Inpassing in omgeving