

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Uitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 2'



Ter inzage termijn ontwerpuitwerkingsplan

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 2' betreft het tweede uitwerkingsplan op basis van het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' uit 2014.

Het ontwerpuitwerkingsplan 'Oud Gastel Noord, fase 2' heeft vanaf 9 november 2017 gedurende zes weken (tot en met 14 december 2017) voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en de Staatscourant. Gedurende deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

Samenvatting ingediende zienswijze en beantwoording zienswijze

Ontvankelijkheid zienswijze:

Reclamant is woonachtig op een perceel aan de Oudendijk, grenzend aan het plangebied en is daarmee als belanghebbende bij het uitwerkingsplan aan te merken. De zienswijze is tijdig ingediend, namelijk op 10 december 2017. Op verzoek van reclamant, is aan reclamant de gelegenheid geboden om de zienswijze aan te vullen tot 7 januari 2018. De aanvulling van de zienswijze is op 5 januari 2018 door reclamant verzonden en daarmee tijdig ingediend. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

- a) Reclamant geeft aan al eerder bezwaren te hebben gegeven tegen het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' (april 2014) en daarbij aangegeven te hebben dat stedenbouwkundig rekening zou moeten worden gehouden met de huidige situatie en de bestaande bebouwing. In het plan is hiermee volgens reclamant op geen enkele wijze rekening gehouden, blijkt ook de verkavelingstekening. Uit het plan blijkt op geen enkele wijze, dat rekening is gehouden met de belangen van reeds aanwezige bewoners. In de Woonvisie van de gemeente staat dat er sprake moet zijn van een groen, rustig en landelijk woonmilieu. Daarvan is voor de bewoners van de bestaande bouw geen sprake. De geplande woningen zullen deels tegen het perceel van reclamant aan worden gesitueerd. Hierdoor zal er inkijk ontstaan, waarmee de rust en privacy verdwijnen.
- b) Reclamant geeft aan dat aan de randen van het plangebied, in het bijzonder tegen de kavel van reclamant, onvoldoende groen is. Reclamant heeft momenteel een bomenrij nabij de perceelsgrens staan en de plannen voorzien niet in het behouden daarvan. Meermaals is er overleg geweest om een voorziening te treffen, maar er is geen overeenstemming bereikt. De erfafscheidingen zoals aangegeven op pag. 61

van de toelichting zijn laag, waardoor geen inkijk wordt weggenomen, maar ook niet wordt voorzien in behoud van de bomenrij. Ook geeft deze erfafscheiding geen oplossing voor het reeds aanwezige hekwerk op het perceel van reclamant, dat voorzien is van hedera.

- c) Het peil van de nieuwe woningen is niet bekend, hoewel deze hoger zullen liggen. Er is een nieuwe afwatering gerealiseerd. In de toelichting is aangegeven dat deze al functioneert, maar daarmee is niet gezegd dat wateroverlast op het perceel van reclamant wordt voorkomen. Dit klemmt, omdat er wordt gesproken van het ophogen van het plangebied, waarmee de woningen hoger zullen liggen dan het perceel van reclamant. Het provinciaal belang van een robuust, veerkrachtig water- en natuursysteem lijkt niet te zijn gediend met het uitwerkingsplan.
- d) Het uitwerkingsplan laat volgens reclamant teveel toe qua bouwhoogte en afwijkingen hierop. De huidige plannen voldoen niet aan de eisen van het uitwerkingsplan, waarmee duidelijk is dat de woningen hoger worden dan volgens het plan is toegestaan. Aan de eisen van artikel 5.2.2 lijkt niet te worden voldaan en het is twijfelachtig of aan de afwijkingsbevoegdheid van artikel 5.3.1 wordt voldaan. Als een te realiseren bouwplan bij voorbaat niet voldoet aan een uitwerkingsplan, kan dit uitwerkingsplan niet worden vastgesteld.
- e) Onvoldoende aandacht is besteed aan het probleem van de luchtkwaliteit, meer in het bijzonder fijnstof. Er zal verkeersaantrekkende werking uitgaan van 21 woningen, wat wordt versterkt doordat een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan.
- f) Reclamant betwijfelt dat er geen verkeersonveilige situaties ontstaan.
- g) Te voorzien is dat reclamant zal worden beperkt bij het houden van vee.
- h) Door de bouwwerkzaamheden zal langdurige overlast te verwachten zijn voor reclamant. Niet duidelijk is of voorzieningen/maatregelen zijn of worden genomen ter voorkoming hiervan. Reclamant wenst hierover vooraf duidelijkheid.
- i) Er is geen exploitatieplan vastgesteld.

Beantwoording zienswijze:

- a) De uitgangspunten van het bestemmingsplan Oud Gastel Noord zijn overgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan. Bij de stedenbouwkundige opzet voor het woongebied Oud Gastel Noord als geheel én de gefaseerd uit te werken deelgebieden, is wel degelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Door het toepassen van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter wordt enerzijds voldaan aan moderne eisen/wensen ten aanzien van woningbouw. Anderzijds wordt voldoende afstand tot omliggende woningen, waaronder de woning van reclamant aangehouden. De woonpercelen grenzend aan het perceel van reclamant hebben namelijk een diepte van ruim 30 meter aan de westkant, de zijde die het dichtst bij de woning van reclamant gelegen is, tot ca. 23 meter aan de oostkant. Niet uitgesloten is dat reclamant en andere direct omwonenden van het plangebied te

maken zullen krijgen met een vermindering van privacy en uitzicht. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden is naar onze mening echter geen sprake, onder meer gelet op het aantal woningen en de afstand tot omliggende woningen. Indien reclamant van mening is, dat hierdoor waardevermindering voor diens woonperceel optreedt, kan daartoe een verzoek om planschade worden ingediend. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een regeling voor vergoeding van planschade als gevolg van een bepaling van een uitwerkingsplan. Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade moet worden ingediend binnen 5 jaar nadat het schadeveroorzakende besluit onherroepelijk is geworden.

- b) Bij de uitwerking van het plan is aandacht besteed aan het realiseren van groen in het gebied. De ontsluitingsweg en de stedenbouwkundige drager in het plan zijn bestemd en worden ingericht conform de profielen die in het moederplan 'Oud Gastel Noord' zijn opgenomen. Daarmee wordt geborgd dat binnen deze zones voldoende groen wordt ingericht. Dit is voor de gemeente een speerpunt bij een voldoende groene inrichting van het gebied. Het wordt planologisch niet noodzakelijk geacht om aan de randen van het plangebied een verplichting met betrekking tot het behouden en/of oprichten van groen op te nemen, omdat er voldoende afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen in acht wordt genomen. In de planregels is daarom alleen iets opgenomen over de maximale hoogte van erfafscheidingen. De in de toelichting opgenomen erfafscheiding is overigens louter illustratief. Bij het oprichten van erfafscheidingen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met bestaande voorzieningen, die eigendom van derden zijn, zoals het hekwerk van reclamant. In het beeldkwaliteitsplan voor het gebied zijn overigens uitgangspunten opgenomen over de erfafscheidingen. Dit beeldkwaliteitsplan vormt het welstandsbeleid waaraan omgevingsvergunningen voor het bouwen getoetst moeten worden.
- c) In het kader van het bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' uit 2014, is uitgebreid onderzoek verricht naar de bodemkundige en (geo)hydrologische situatie in en rondom het plangebied. Op basis van het onderzoek en het beleidskader van de verschillende overheden, is vervolgens een functioneel waterhuishoudkundig ontwerp opgesteld (2015). Daarbij is het uitgangspunt geweest, dat het gehele woongebied in één keer bouwrijp gemaakt zou worden, het watersysteem eveneens in één keer gerealiseerd zou worden en de woongebieden vervolgens gefaseerd worden ontwikkeld. Het hele waterhuishoudkundige plan (bestaande uit bergingsvoorzieningen, vuil- en regenwaterriolering, bijzondere constructies en gemalen) is reeds gerealiseerd en functioneert, zoals aangegeven is in de toelichting. Bij het opstellen van het functioneel waterhuishoudkundig ontwerp is reeds rekening gehouden met het eventueel ophogen van de gronden en bij de daadwerkelijke dimensionering wordt hiermee eveneens rekening gehouden. In paragraaf 5.11 van de toelichting is een en ander uitgebreid beschreven. Ook is beschreven welke alternatieve maatregel getroffen kan worden, indien er toch grondwateroverlast zal optreden. Daarmee is op voorhand voldoende gewaardigd dat er geen overlast zal optreden.
- d) Het voorliggende uitwerkingsplan geeft het juridisch-planologische kader, waaraan het te ontwikkelen bouwplan zal moeten voldoen. De in het uitwerkingsplan

toegelaten maximale hoogten (goothoogte 7 meter en bouwhoogte 10 meter) voldoen aan de uitwerkingsregels van het moederplan 'Oud Gastel Noord'. Een differentiatie is mogelijk, maar niet verplicht en is voor het onderhavige gebied niet noodzakelijk geacht.

Voor wat betreft de mogelijkheid tot een verhoging van maximaal twee meter het volgende: in artikel 6.2 onder f van het moederplan is bepaald dat in het uitwerkingsplan de afwijkingsmogelijkheid kan worden opgenomen om de maximale goot- en bouwhoogte met maximaal 2 meter te verhogen. Deze bevoegdheid past daarmee eveneens binnen de uitwerkingsregels. Hetzelfde geldt voor de opgenomen mogelijkheid om 10% af te wijken van de in het plan opgenomen maatvoeringen. Het betreft altijd een bevoegdheid van b&w en geen verplichting. Er kan alleen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid als voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Zo mag het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig worden aangetast en dient dus rekening te worden gehouden met omwonenden waaronder reclamant. Op het moment dat b&w gebruik zouden willen maken van de afwijkingsmogelijkheden, kan reclamant daartegen bezwaren indienen. Hiervoor dient een afzonderlijke procedure te worden doorlopen. Een bouwplan van de ontwikkelaar, dat afwijkt van de rechtstreeks toegelaten bouwregels, zal altijd aan de voorwaarden getoetst moeten worden. Wanneer deze toets niet wordt doorstaan, zal een aanpassing van het bouwplan moeten plaatsvinden. Dat er op dit moment het voornemen bestaat om van bepaalde in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden gebruik te maken, betekent niet dat het uitwerkingsplan om die reden niet vastgesteld kan worden.

- e) Het planvoornemen is getoetst aan de regelgeving omtrent luchtkwaliteitseisen. Een en ander is beschreven in paragraaf 5.8 van de toelichting. Uit de toelichting blijkt, dat er geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is omdat het planvoornemen ruimschoots onder de drempelwaarde blijft.
- f) Reclamant draagt geen concrete omstandigheden aan, waaruit zou volgen dat aan de verkeersveiligheid in de beoogde situatie getwijfeld moet worden. De gekozen ontsluitingsstructuur met drie ontsluitingen, alsmede het omliggende wegennet, zijn meer dan voldoende berekend op het aantal motorvoertuigbewegingen dat de totale ontwikkeling van Oud Gastel Noord met zich meebrengt.
- g) Het perceel van reclamant heeft een woonbestemming. Het hobbymatig houden van vee is binnen deze bestemming toegestaan. De ontwikkeling van woningen in de direct omgeving maakt dit niet anders. In het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer (artikel 1.18) is immers opgenomen, dat geen toetsing behoeft plaats te vinden wanneer er sprake is van hobbymatig houden van dieren. Er is daarom geen sprake van een beperking voor reclamant.
- h) Bij elke bouwontwikkeling in de gemeente is er aandacht voor de wijze waarop de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd. Slechts indien de uitvoering van het uitwerkingsplan zou leiden tot onevenredige overlast vanwege uitvoeringswerkzaamheden (bouwwerkzaamheden), kan dit aan de vaststelling van het uitwerkingsplan in de weg staan. Daarvoor bestaat in dit geval geen aanleiding. Tussen de gemeente en ontwikkelaar zal overleg plaatsvinden met betrekking tot de wijze van uitvoering van de bouwwerkzaamheden en omwonenden zullen hierover vooraf worden geïnformeerd.

- i) In hoofdstuk 7 van de toelichting is de financiële uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Een exploitatieplan kan niet worden vastgesteld in het kader van een uitwerkingsplan.

Conclusie:

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

Ambtshalve aanpassingen

De volgende ambtshalve aanpassing/wijziging wordt in het uitwerkingsplan doorgevoerd:

Toelichting

- In paragraaf 5.10 wordt de subparagraaf 'Archeologie' verduidelijkt.