

Van;
De bewoners wonende aan de Bastion te Steenbergen

Aan;
Gemeenteraad gemeente Steenbergen.

Bastion even nummer d.d.18-05-2019

Geachte raadsleden van de gemeente Steenbergen,

Naar aanleiding van de ontwikkelingen rondom de bebouwing aan de Oost-Havendijk willen wij de volgende punten van zorg onder uw aandacht brengen.

10 oktober 2018 is het eerste mail contact richting de gemeente geweest met betrekking tot de ontwikkeling van de patiowoningen.

Daarna zijn er nog vele pogingen geweest om met de gemeente in dialoog te komen. Dit is pas gelukt op 25 april 2019.

Onze zorgen betreffende onderstaande punten;

Veiligheid;

De zorgen gaan over de veiligheid in het brand pad welke na bewoning van de patiowoningen niet meer overzichtelijk is.

Dit gevoel van onveiligheid wordt verder aangesterkt door het feit dat er al reeds een inbraak heeft plaats gevonden via de achterzijde van de woningen.

Daarnaast is er onduidelijkheid over de toegestane hoogte van de nog te bouwen schutting op de keerwand.

Aangegeven is dat op de keerwand een schutting mag komen van 2 meter, dit houdt in vanaf nulpeil openbaar grondgebied gezien er een erfafscheiding van totaal 3.40 zou ontstaan.

Volgens de wet en regelgeving van de gemeente Steenbergen mag een erfafscheiding maximaal 2 meter hoog zijn gemeten vanaf het nulpeil van openbaar grondgebied.

Geluidsoverlast;

Ons is gemeld dat de woningen voorzien gaan worden van luchtwarmte pompen.

Deze komen aan de achterzijde, te weten de blinde muur van de patio woningen.

Soma Vastgoed heeft aangegeven dat de gemeten waarde van de toe te passen luchtwarmte pomp 50 DB is op 2 meter afstand van de installatie gemeten.

Dit is zonder de 4 DB correctie die wettelijk verplicht is omdat het mechanisch geluid betreft.

Hierop aanvullend dit betekent dat wettelijk gezien 54 DB aangehouden moet worden op 2 meter afstand.

(Er zou geen kast om de luchtwarmte pomp gebouwd gaan worden.)

Ons verweer is gebaseerd op onderstaande advies van uit de rijksoverheid.

Vanaf 1 januari 2020 wordt een nieuw bouwbesluit van kracht, die de volgende waardes voorschrijft;

Een warmte pomp mag op maximaal vermogen, maximaal 40Db geluid produceren op de erfrens.

Naar aanleiding van kamer vragen heeft minister Ollongren bepaalt dit advies over te nemen als aanvulling bouwbesluit 2020, ingangsdatum 1 januari 2020.

Dit advies is medio 2018 al afgegeven.

(Uitvraag voor onderzoek vanuit Ministerie BZK. in 2018, aan LBP/SIGHT om advies uit te brengen.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar: bronvermelding site rijksoverheid.nl /rapportdatum 25-10-2018.)

Uit gespreksvoering blijkt dat de Gemeente Steenberg en Soma Vastgoed zich aan het thans geldige bouwbesluit (2019) te houden.

Ondanks dat de Gemeente Steenberg door middel van een PV als aanvullende eisen kan stellen dat de warmte pompen moeten voldoen aan het bouwbesluit van 2020, doet de Gemeente dit niet. Daarmee het advies van de overheid naast zich neer leggende en tevens wetende dat de te realiseren bebouwing bij oplevering niet voldoet aan het thans geldende bouwbesluit 2020. Meerdere Gemeenten hebben dit reeds in hun PV opgenomen.

Ook is bekend dat wanneer er meerdere luchtwarmte pompen toegepast gaan worden op een beperkte aantal vierkante meters een stapeling van geluid is waardoor de geluidsoverlast alleen maar toeneemt.

Daarnaast maakt de luchtwarmtepomp die men wil gaan gebruiken, meer lawaai dan de berekening van Binnen-Buiten de Veste; artikel 4.3 geluidshinder in het bestemmingsplan. Laatste versie. Buiten de Veste 2018.

Aantasting woongenot;

Door de hoogte van de bouw van de patiowoningen, zal er ook meer schaduw op het brand pad en in de tuinen en woningen gelegen aan de Bastion even nummers in Steenberg zijn.

Quote;

Regels buitende Veste 2018 , artikel 13 overige regels.

13.1 nadere eisen het bevoegd gezag kan, al dan niet in het kader van een omgevingsvergunning, nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmeting en visuele karakteristieken van bouwwerken.

De nadere eisen regeling wordt toegepast ter voorkomen van onevenredige aantasting van ;:

De woonsituatie

Het instant houden c.q. garanderen van een goede situatie binnen de vigerende bestemming, voor zo ver van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:

De licht toetreding/bezinning ten opzichte van(bebouwing op) aangrenzende gronden,

Het uitzicht

De aanwezigheid van voldoende privacy

Quote:

Bestemmingplan Buiten de Veste 2018

Artikel 3.2

Provinciaal en regionaal beleid.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling voor het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkel ruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ontwikkelen van landschap rijkt verder dan vast houden aan wat er is, ontwikkelend gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

De zorgplicht voor ruimte kwaliteit bepaalt dat:

Er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimte gebruik

Er rekening wordt gehouden met de omgeving

De ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit principe is van toepassing van zowel het stedelijk als wel het landelijk gebied en wordt uitgewerkt in de verordening ruimte.

Er is onduidelijkheid over de nulpeil waar vanaf gebouwd gaat worden.

Dit heeft op vele boven genoemde aspecten effect.

En niet onbelangrijk de beperking tot het verder energiezuinig maken van de woningen aan de Bastion even nummers naar de toekomst toe.

Communicatie Gemeente en Soma Vastgoed;

Eerste contact is opgenomen met de Gemeente Steenberg en op 10-10-2018 met vragen over de bouw ontwikkelingen op de Oost-Havendijk. Er is behoefte aan meer informatie over de te ontwikkelen woningen. Uit eindelijk is er met veel moeite een gesprek geweest op 25-4-2019. Feit is dat tijdens het gesprek 25 april 2019 tussen de bewoners van de Bastion even nummers, Gemeente Steenberg en Soma, door Soma Vastgoed aangegeven is dat de vergunning aanvraag gebeurt bij 70% verkocht te verstaan 6 woningen, terwijl 24 april 2019 de vergunning aanvraag is ingediend bij 3 verkochte woningen. Dit staat haaks op het landelijke beleid. Aantoonbaar is gebleken dat zowel Gemeente als Soma vastgoed nu andere tekeningen handteren mbt Nulpeil grondgebied ter hoogte van het bestaande brand pad. Originele plan Dijkwoningen nulpeil grond gebied thv brand pad gelijk aan brand pad. Nieuw te ontwikkelingen woningen Nulpeil 1.40 thv brand pad ten op zichten van Nulpeil brand pad.

Aantoonbaar werd dat de Gemeente en Soma niet gelijk sluitende informatie gaven met betrekking tot de parkeer mogelijkheid op eigen terrein van de nieuw te ontwikkelen woningen. Voor de bespreking is er een mailing geweest van de verkopende Makelaar waarin aangegeven staat dat Maas Jacobs en de projectontwikkelaar bij de Gemeente aangegeven hebben geen levensloop bestendige woningen te kunnen bieden zonder een eigen parkeerplaats/oprit. De Gemeente heeft akkoord gegeven voor de aanleg van een gezamenlijke oprit van de bouwnummer 2-7 en een eigen parkeerplaats aan de zijkanten van de hoekwoningen. Ondanks dat deze mailing aan de Gemeente ambtenaar toegereikt is en door de Gemeente ambtenaar gelezen is, wordt door de Gemeente ambtenaar aangegeven dat deze toestemming niet verleent is.

Wie spreekt de waarheid?

Wij willen de Gemeente wijzen op het rapport van de Nationale Ombudsman informeren is publiceren 2019/004 Behoorlijke informatievertrekking aan omwonende rondom vergunning-vertrekking.

Wat is behoorlijk informeren?

De overheid moet bij informatie verstrekking rondom vergunning verlening het burger perspectief centraal stellen. Dit betekent dat de wijze van informeren wordt afgestemd op de diversiteit aan burgers. De overheid zal meer moeten doen dan Juridisch gezien verplicht is om burgers te kunnen bereiken.

Wij verwachten dat deze brief meegenomen wordt in de raadsvergadering van 23 mei 2019. Waarna wij een uitnodiging hopen te krijgen voor het mondeling verder toelichten van deze brief in de raadsvergadering van 27 juni 2019.

Ten aanzien van het mondeling toelichten van deze brief zullen als afgevaardigde voor de bewoners Dhr. R Torqué en Dhr. Caumo optreden.

Vertrouwende u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben, verblijven wij met vriendelijke groet

Bewoners Bastion even nummers Steenberg