

# Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Koninginnebastion



# 1 Inhoudsopgave

2	Inleiding .....	4
3	Zienswijzen.....	5
	3.1 Zienswijzen 1, ingekomen 6 september 2017 .....	5
	3.1.1 Samenvatting.....	5
	3.1.2 Beantwoording.....	5
	3.1.3 Aanpassingen .....	6
	3.2 Zienswijze 2, ingekomen 7 september 2017 .....	6
	3.2.1 Samenvatting.....	6
	3.2.2 Beantwoording.....	7
	3.2.3 Aanpassingen .....	9
4	Ambtshalve aanpassingen.....	9
	4.1 Paragraaf waterhuishouding .....	9
	4.1.1 Aanleiding.....	9
	4.1.2 Wijziging .....	9
	4.2 Dakaccenten.....	9
	4.2.1 Aanleiding.....	9
	4.2.2 Wijziging .....	10
	4.3 Woningaantallen .....	10
	4.3.1 Aanleiding.....	10
	4.3.2 Wijziging .....	10
5	Bijlagen .....	11
	5.1 Bijlage 1 Overzicht ingekomen zienswijzen.....	11
	5.2 Bijlage 2 Zienswijzen .....	12



## 2 Inleiding

Van 28 juli 2017 tot en met 7 september 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan Koninginnebastion ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken. Een tweetal zienswijzen zijn in deze periode binnen gekomen.

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat en is de beantwoording van de gemeenteraad weergegeven. Per zienswijzen is ook aangegeven of deze leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan of niet. Bijlage 1 geeft een overzicht van de ingekomen zienswijzen. In bijlage 2 zijn deze zienswijzen integraal opgenomen.

Tegelijkertijd heeft de ontwerpbeschikking tot het verlenen van hogere grenswaarde Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Tegen de beschikking konden belanghebbende hun zienswijzen kenbaar maken. De ingekomen zienswijzen hebben geen betrekking op de beschikking.

Tevens is gebleken dat er ambtshalve enkele wijzigingen van het plan noodzakelijk zijn. Deze ambtshalve aanpassingen zijn in hoofdstuk 4 beschreven.



### 3 Zienswijzen

#### 3.1 Zienswijzen 1, ingekomen 6 september 2017

##### 3.1.1 Samenvatting

Deze zienswijzen is ingediend namens twee bewoners aan de Frederik Hendrikwal uit het westelijk gelegen Oranjabastion.

1. In het plan zijn (zorg)appartementen beoogt met balkons gericht op het Oranjabastion. De indieners verwachten dat vanaf de balkons direct zicht op de keukens, badkamers en slaapkamers van hun woningen is en hiermee hun privacy en woongenot wordt aangetast.
2. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een grotere bouwhoogte mogelijk dan in het vigerende bestemmingsplan. Ook zijn nu appartementen voorzien in plaats van eengezinswoningen. De indieners verwachten hiermee dan hun wooncomfort achteruit gaat.
3. De positie van het bastion in het ontwerpbestemmingsplan is dichter op het Oranjabastion dan het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Door afname van uitzicht op rivier de Donge en de kortere afstand neemt het woongenot af.
4. De indieners verwachten dat in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening meer is gehouden met een groenverbinding tussen de bastions.
5. Doordat het ontwerpbestemmingsplan meer woningen mogelijk maakt dan het vigerende plan verwachten de indieners dat dit een negatief effect zal hebben op de parkeergelegenheid en de verkeersdruk op de Stationsweg.
6. De indieners verwachten waardeminderung van hun woningen vanwege de veel lagere verkoopprijs die bij het nieuwe Koninginnebastion worden gehanteerd.
7. Indieners geven aan geen voorstander te zijn van het draaien van het bastion ten opzichte van het voorgaande plan.

##### 3.1.2 Beantwoording

1. Het bestemmingsplan maakt inderdaad aan de westzijde van het bastion een zorgcomplex met (zorg)appartementen mogelijk. Grotendeels bestaat het westelijke bouwdeel uit 3 bouwlagen (2 lagen + kap). Voor een deel gaat het bouwdeel uit 4 bouwlagen (3 lagen + kap) bestaan. Het vigerende bestemmingsplan maakt over de gehele buitenzijde van het bastion al woningen mogelijk in 3 bouwlagen (2 lagen + kap). De extra bouwlaag is dan ook slechts beperkt nadelig voor de indieners. Vanuit de geplande balkons zal inderdaad sprake zijn van zicht op de woningen van de indieners. Omdat de afstand van de woningen van de indieners tot aan de balkons ruim 85 en 95 meter zal bedragen is het zeer aannemelijk dat de inblik in de woonruimtes van indieners gering is. Vanuit de eengezinswoningen die het vigerende plan mogelijk maakt was ook al zicht op de woningen van de indieners mogelijk. De toename blijft dan ook beperkt.
2. In het vigerende bestemmingsplan zijn op nagenoeg het gehele bastion rijwoningen mogelijk gemaakt met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 12 meter. De zijde van het bouwblok dat is gericht op het Oranjabastion voorziet in het ontwerpbestemmingsplan voor ca. 60% in een goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 12,5 meter. Hier wijkt de bouwhoogte dan ook slechts beperkt af. Voor ca. 40% van deze zijde voorziet het ontwerpbestemmingsplan in een goot- en bouwhoogte van 11 respectievelijk 15,5 meter. Gelet op de afstand tussen het bastion en de woningen van de indieners, zoals ook verwoord onder punt 1, wordt deze goot- en bouwhoogte acceptabel geacht.
3. De verschuiving en rotatie van het bastion in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende plan is voor de bewoners van het Oranjabastion minimaal. De kortste afstand tussen de twee bastions neemt door het nieuwe bestemmingsplan af van ca. 75 meter naar ca. 70 meter. Dit is de afstand gemeten tussen de zijgevel van Frederik Hendrikwal 55 en de zuidwesthoek van het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan. Vanaf de woningen van de indienders wordt het zicht op de Donge door de aangepaste positie van het bastion zeer beperkt beïnvloed en zal het woongenot



nauwelijks beïnvloed worden. In de beantwoording van zienswijze 2 wordt nog nader ingegaan op de positionering van het bastion. Gezocht is naar een optimale positionering voor zowel de bewoners van het Oranjobastion als het Brandepoortbastion. Waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat het Koninginnebastion aan de zijde van Oranjobastion hoger wordt dan het oorspronkelijke plan.

4. De ecologische verbindingzone en het openbare groen tussen de drie bastions maken geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan, omdat het vigerende bestemmingsplan deze al mogelijk maakt. Dit betekent dus niet dat er niet meer voorzien wordt in het groen tussen de bastions. De ecologische zone is reeds aangelegd en blijft in zijn huidige vorm behouden. Het openbare groen tussen de drie bastions kan na realisatie zijn definitieve inrichting krijgen.
5. In het ontwerpbestemmingsplan is de verplichting opgenomen om het aantal parkeerplaatsen te realiseren binnen het project dat behoort bij de huidige parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid. Het plan is dus volledig zelfvoorzienend voor wat betreft parkeren en zorgt niet voor extra parkeerdruk bij de bestaande bastions. De normen uit het huidige parkeerbeleid zijn conform CROW normering en hiermee al aangescherpt ten opzichte van de normering zoals gehanteerd in 2007.

Zoals verwoord in paragraaf 5.1.1. van de toelichting vormt de verkeersgeneratie die afkomstig is van het Koninginnebastion geen probleem voor de capaciteit van de Stationsweg. De ontwikkeling zorgt dus niet voor onacceptabele verkeerssituaties en verkeersdruk. Met de omvang van het plan is dan ook voldoende rekening gehouden met de parkeer- en verkeerssituatie.

De vergelijking die door de indieners wordt gemaakt tussen het aantal woningen in de vigerende situatie en de nieuwe is dan ook niet reëel. Het plan voorziet in 60 zorgunits en 64 appartementen/aanleunwoningen. Deze types van woningen zijn niet een op een vergelijkbaar met een eengezinswoning zoals in het vigerende plan. De omvang van een gemiddeld huishouden en het autogebruik bij dergelijke woonsituaties is beduidend anders dan bij een eengezinswoning.

6. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen over het aantal huur- en koopwoningen en de bijbehorende prijscategorieën. Contractueel zijn met de grondeigenaar, Woningbouwstichting Geertruidenberg, wel afspraken gemaakt over het aantal te realiseren sociale huurwoningen, sociale huurappartementen en sociale koopwoningen. De sociale huurwoningen en appartementen hebben geen invloed op de marktwaarde van de woningen van de indieners. Het aantal sociale koopwoningen is beperkt tot 10. Deze woningen zijn niet vergelijkbaar met de woningen van de indieners en zullen dan ook geen invloed hebben op de waarde van hun woningen. Alle overige koopwoningen en koopappartementen worden door een commerciële partij ontwikkeld die marktconforme prijzen hanteert voor hun woningen. Als er al sprake zou zijn van invloed op de woningwaarde van de indieners is dit vanwege ontwikkelingen op de markt en niet zo zeer door de realisatie van het bastion.
7. Zie ook beantwoording onder 3.

### 3.1.3 Aanpassingen

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De aanpassing wordt nader toegelicht onder zienswijze 2.

## 3.2 Zienswijze 2, ingekomen 7 september 2017

### 3.2.1 Samenvatting

Deze zienswijze is ingediend namens een achttiental indieners wonend aan de Walgang en het Terreplein op het Brandepoortbastion.

1. De indieners merken op dat, naast dat het bastion in de nieuwe planvorming breder wordt dan het huidige plan, het bastion ook langer wordt. Het is voor de indieners niet duidelijk hoe veel langer het bastion wordt.
2. De indieners merken op dat de afstand tussen het Koninginnebastion en het Brandepoort is afgenomen door het verbreden en draaien van het bastion ten opzichte van het vigerende plan.



3. Door de nieuwe positionering komen enkele bewoners van het Brandepoortbastion en het Oranjabastion erg dicht op het Koninginnebastion te wonen.
4. De indieners stellen dat de draaiing van het bastion zoals in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen niet noodzakelijk is, omdat de aansluiting met de Stationsweg aangepast kan worden en er meer grondverzet kan plaats vinden.
5. Het plan zou volgens gemeente volledig op het reeds opgehoogde terrein vallen, maar tijdens de informatieavond van 28 augustus is gebleken dat dit niet het geval is. Voor realisatie is wel degelijk grondverzet nodig en gaat er een deel van het natuurgebied tussen de bastions verloren. De indieners dragen een alternatief aan om het bastion ietwat terug te draaien om zo de afstand tussen de bastions te vergroten.
6. De indieners verwachten dat door de te hanteren verkoopprijzen bij het Koninginnebastion hun woningen in waarde zullen dalen. Als blijkt dat de verkoopprijzen onder de €240.000 liggen vragen zij aan de gemeente en tegemoetkoming in de geleden schade.

### 3.2.2 Beantwoording

1. De bestemming Woongebied zoals in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen is aan de oostzijde ca. 140 meter lang. Dit komt overeen met de lengte van de bestemming Wonen en Verkeer in het vigerende bestemmingsplan Dongeburgh voor het deel wat de omloop van het bastion aanduidt. Deze situatie is vergelijkbaar aan de westzijde van de bastions. De lengte van het bastion in het ontwerpbestemmingsplan wijkt aan de zijdes richting de twee bestaande bastions dus niet of nauwelijks af.  
Het plangebied is aan de oostzijde wel langer dan in het vigerende bestemmingsplan. Dat komt omdat de bestemming Verkeer aan de noordzijde van het bastion is vergroot. Deze vergroting is in het plan opgenomen om de mogelijkheid te behouden dat, wanneer bij verdere planuitwerking blijkt dat de parkeerkoffer aan de voorzijde van het bastion niet toereikend is deze groter kan worden uitgevoerd om zo aan de parkeernorm te voldoen.
2. De constatering van de indieners is correct. In de beantwoording onder punt 3 wordt hier nog nader op ingegaan.
3. Het aanpassen van de aansluiting op de Stationsweg is niet wenselijk. De aansluiting zou dan in westelijke richting verplaatst moeten worden. De afstand tot de knik in de Stationsweg zou te kort worden wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt. Verplaatsing van de bushalte aan de noordkant is dan noodzakelijk, even als de fiets- en voetgangersoversteekplaatsen. Dit vraagt een forse investering en kapitaalvernietiging van de reeds gerealiseerd aansluiting. In de positionering van het bastion is een modus gezocht tussen een verkeerskundig en stedenbouwkundig acceptabele toegang tot het bastion en een positie die het grondverzet beperkt houdt.  
Naar aanleiding van de zienswijzen en eerder reacties is bekeken of de rotatie van het bastion iets terug gedraaid kan worden. Gebleken is dat het mogelijk is om het bastion iets tegen de klok in terug te draaien en wat te verschuiven zodat de afstand tot de woningen van de indieners wat ruimer uitvalt dan in het ontwerpbestemmingsplan. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de afstanden tussen de bastions:





	<b>Vigerend</b>	<b>Ontwerp</b>	<b>Vershil ontwerp</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>Vershil vaststelling</b>
<i>A</i>	136,13	138,95	+2,82	132,2	-3,93
<i>B</i>	80,74	66,85	-13,89	72,3	-8,44
<i>C</i>	95,5	90,38	-5,12	87,82	-7,68
<i>D</i>	75,73	69,77	-5,96	70,62	-5,11

De gevolgen voor de keuze om het bastion 10 meter te verbreden worden zo evenredig verdeeld over vier hoekpunten en dus evenredig over de omwonende van het bastion. Omdat de bewoners van het Oranjabastion ook gedeeltelijk te maken krijgen met een grotere bouwhoogte is er voor gekozen om aan deze zijde de afname in afstand wat geringer te houden.

4. Zie beantwoording onder 3.
5. In eerdere reacties is door de gemeente niet aangegeven dat er geheel geen grondverzet meer noodzakelijk is. De positionering van het bastions is zo gekozen dat het grondverzet beperkt zou blijven. De omloop van het bastion komt tot aan de bovenkant van het talud bij de ecologische zone. Er gaan geen werkzaamheden in de ecologische zone plaats vinden.
6. Zie ook beantwoording onder 6 onder zienswijze 1.  
Als de indieners verwachtten schade te leiden als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid vanaf onherroepelijk worden van het plan tot vijf jaar daarna een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Bij dergelijke verzoeken wordt gehandeld volgens de Wet ruimtelijke ordening en de gemeentelijke 'procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008'. Per geval wordt dan beoordeeld of er daadwerkelijk sprake is van een nadeligere situatie en of tegemoetkoming op zijn plaats is.





### 3.2.3 *Aanpassingen*

Als gevolg van de beantwoording van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

1. Op de verbeelding wordt het gehele plangebied geroteerd en wat verschoven. De afstanden worden conform de tabel in de beantwoording.

## **4 Ambtshalve aanpassingen**

### **4.1 Paragraaf waterhuishouding**

#### *4.1.1 Aanleiding*

Namens Rijkswaterstaat is er een informele reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie wordt niet gezien als een zienswijzen, onder andere omdat deze slechts een tekstuele aanpassing in de toelichting betreft. In paragraaf 5.8.2. is volgens Rijkswaterstaat onder de kop 'beheer en onderhoud' opgenomen dat zij ook verantwoordelijk zijn voor het scheepvaartbeheer op de Donge. Dit is niet correct. De gemeente is verantwoordelijk voor het scheepvaartverkeer op de Donge. De toelichting wordt hierop aangepast.

#### *4.1.2 Wijziging*

Paragraaf 5.8.2 van de toelichting wordt aangepast zoals hierboven omschreven.

### **4.2 Dakaccenten**

#### *4.2.1 Aanleiding*

Voor het zuidelijke bouwdeel binnen de bestemming Gemengd is nu een bouwhoogte opgenomen van ten hoogste 15,5 meter. Nu het ontwerp van de architect voor het zorgdeel meer vorm begint te krijgen is ook inzichtelijk geworden dat er enkele dakaccenten in het ontwerp zijn opgenomen die deze bouwhoogte overschrijden. Omdat het slechts dakaccenten betreft en deze accenten vanuit architectonisch oogpunt zeer wenselijk zijn wordt hier een regeling voor opgenomen. Voor het bouwdeel binnen de bestemming Gemengd waar in een bouwhoogte van 15,5 meter is voorzien wordt door middel van een bouwaanduiding geregeld dat het aangewezen dakvlak voor 8% dakaccenten mag bevatten met een goot- en bouwhoogte van 13 respectievelijk 17 meter.

Onderstaande figuur geeft een beeld van de beoogde dakaccenten die gericht zijn op de Donge.





Figuur: Dakaccenten rivierzijde Koninginnebastion (bron: Oomen architecten)

#### 4.2.2 *Wijziging*

De volgende wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt doorgevoerd:

1. Verbeelding: Op de verbeelding wordt binnen de bestemming Gemengd de bouwaanduiding opgenomen 'specifieke bouwaanduiding – dakaccenten'. Deze aanduiding komt te liggen op het deel waar de maximale bouwhoogte van 15,5 meter geldt.
2. Regels: Onder artikel 3.2.1. wordt lid g toegevoegd. 'In afwijking van het bepaalde onder f. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakaccenten' dakaccenten toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 13 respectievelijk 17 meter voor zover het totaal aan dakaccenten niet meer dan 8% van de oppervlakte van de aanduiding betreft.

### 4.3 **Woningaantallen**

#### 4.3.1 *Aanleiding*

In de periode tussen ontwerpbestemmingsplan en vaststelling zijn de ontwerpen van de architecten concreter geworden. Uit de ontwerpen is gebleken dat voor het zorgdeel een kleine toename van het aantal woningen wenselijk is, en dat voor het woondeel het aantal woningen naar beneden kan worden bijgesteld. Omdat de toename en afname in balans zijn levert het geen nadelig effect op voor de gehele ontwikkeling.

#### 4.3.2 *Wijziging*

De volgende wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt doorgevoerd:

1. Regels: In artikel 3.2.1. onder lid d wordt 62 gewijzigd in 64.
2. Regels: In artikel 7.2.2. onder e. wordt 65 gewijzigd in 64 en wordt 15 gewijzigd in 13.

## 5 Bijlagen

### 5.1 *Bijlage 1* Overzicht ingekomen zienswijzen



## 5.2 Bijlage 2 Zienswijzen







Postbus 10.001  
4940 GA Raamsdonksveer  
Vrijheidstraat 2  
4941 DX Raamsdonksveer  
Telefoon: 14 0162  
E-mail: [info@geertruidenberg.nl](mailto:info@geertruidenberg.nl)

[www.geertruidenberg.nl](http://www.geertruidenberg.nl)