

ZIENSWIJZENNOTITIE

Ontwerpbestemmingsplan Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord

18.0005784
Vastgesteld: 28 juni 2018
(analoge versie)

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen	3
Ambtshalve aanpassing	12
Samenvatting zienswijzen	13

Inleiding

In de periode 22 maart 2018 tot en met 02 mei 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord” in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord” bij de gemeente ingediend en ontvangen. Het betreft zienswijze van:

1. de heer J. Peeters en mevr. M. Peeters, Nieuwstraat 96, 5691 AE te Son en Breugel;
2. Gedeputeerde Staten provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MS te 's-Hertogenbosch;
3. ARAG Rechtsbijstand, namens de heer D.J.W. Hulsen, Cameliastraat 14, 5691 SG te Son en Breugel.

In deze zienswijzennotitie “Ontwerpbestemmingsplan Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord” wordt op de ontvangen zienswijzen ingegaan.

Zienswijzen

Onderstaand wordt kort op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord”.

1. De heer J. Peeters en mevrouw M. Peeters

Insprekers brengen de volgende zienswijze naar voren:

- a. het appartementencomplex pal naast de woning zal een negatieve invloed hebben op de waarde van de woning. Dit zal voor mogelijk potentiële kopers geen positief effect hebben;
- b. de nieuwe bebouwing, op 2,5 meter vanaf de perceelsgrens van Nieuwstraat 96, zal een enorme invloed hebben op de lichtval in de woning en in de tuin. Het leefgenot zal hierdoor sterk afnemen;
- c. de forse bebouwing pal naast de woning zal van invloed zijn op de inblik in de woning en in de tuin. Hoewel sprake is van een ‘blinde muur’ van de bebouwing, verwachten insprekers dat er vanuit de entree van de appartementen veel inblik zal zijn in zowel de woning als de tuin. Er zal sprake zijn van hinder van de privacy;
- d. vanuit de woning en de tuin is de groene omgeving sterk aanwezig. Door de nieuwe bebouwing zal dit verdwijnen. De eikenbomen naast de Kanaaldijk (onderdeel van de dorpsstructuur huidige groenbeleidsplan) zullen verdwijnen. Er komen weliswaar nieuwe bomen, maar dit worden waarschijnlijk kleine bomen;
- e. insprekers verwachten ook hinder van de nieuwe woningen die aan de De Bontstraat worden gerealiseerd. Insprekers worden als het ware ‘ingebouwd’. Dit zal nadelig effect hebben op de huidige privacy en de groene omgeving;
- f. bij de behandeling van het plan tijdens de raadscommissie grondgebiedzaken, is aangegeven dat zienswijzen ook bij de ontwikkelaar (Gebr. van Stiphout) bekend gemaakt zouden worden. Tot op heden hebben wij helaas niets vernomen van de gemeente en/of de ontwikkelaar.

Reactie

- a. indien u straks (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden) van mening bent dat uw woning in waarde is gedaald, dan is er voor u de mogelijkheid om een beroep te doen planschade door een aanvraag daartoe in te dienen in het kader van de dan geldende gemeentelijke ‘planschadeverordening’. Dat kan nu nog. U zult moeten wachten tot dat het bestemmingsplan de hele procedure heeft doorlopen en een onherroepelijke

status heeft gekregen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- b. het ontwerp is zodanig gemaakt dat het rekening houdt met tal van aspecten zo als onder meer de situering van de nieuwe woningen in relatie tot de bestaande woningbouw aan de Nieuwstraat.

Zo is bij de vormgeving van het gebouw al rekening gehouden met uw woning, door de bovenste laag niet door te zetten tot aan uw woning. Hier bestaat het gebouw dus uit drie lagen. De toegestane maximale bouwhoogte bedraagt hier 11 meter. In de vigerende situatie (op basis van het geldende bestemmingsplan "Son Zuid" en de aanwezigheid van de woning Nieuwstraat 98 bedraagt de maximale bouwhoogte 10 meter. Hoewel de bestaande woning iets verder af staat van uw woning dan het nieuwe appartementencomplex is toename van 1 meter van de maximale bouwhoogte in de nieuwe situatie noodzakelijk om te voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit (hoogte van bouwlaag) als zodanig zeer acceptabel.

De zorgvuldigheid waarmee de inpassing van het nieuwe pand heeft plaatsgevonden vormt geen aanleiding om de hoogte en/of het aantal appartementen iets aan te passen. Voor wat betreft de lichtreductie in de woning en de tuin is nu ook al sprake van enige belemmering van lichtinval als gevolg van de aanwezigheid van de bestaande woning Nieuwstraat 98 met zijn massa en hoogte. De woning mag maximaal 10 meter hoog zijn en is dieper dan uw woning, waardoor de achterzijde van deze woning al verder naar achteren staat dan de achterzijde van uw woning en daarmee licht afvangt.

Voor de nieuwe situatie is een "Bezonningsstudie Kanaalzone" uitgevoerd. Deze zonnestudie geeft aan dat, behalve in de winterperiode, de zon nog steeds de tuin en de gevel van uw woning kan bereiken. De lichtinval is daarmee in de reguliere tijden en jaarperiodes gegarandeerd.

De "Bezonningsstudie Kanaalzone" zal als bijlage bij het bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" worden opgenomen zodat een en ander is toegelicht.

De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- c. in het gesprek met de initiatiefnemer Gebr. van Stiphout en u op 26 oktober 2017 is met u gesproken over deze privacy. Er is daarbij zoveel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van u. Zo is met u besproken om bijvoorbeeld leilindes of andere beplanting te plaatsen om de inblik te verminderen. Deze mogelijkheid is dus aanwezig om aan de privacy tegemoet te komen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- d. er is slechts beperkt sprake van het verlies aan groen in de directe omgeving. Voor de realisatie van de nieuwbouw is de ontwikkelaar in overleg met Rijkswaterstaat (die eigenaar is van de bomen langs het kanaal) om onderhoud aan de bomen uit te voeren zodat de nieuwe woningen geen hinder ondervinden van deze bomen. Waar bomen moeten verdwijnen als gevolg van de nieuwbouw, is zoveel mogelijk op de huidige locatie sprake van een herplantplicht of compensatie. Daarmee blijft het (beperkte) groen aanwezig.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- e. in het vigerende bestemmingsplan "Son Zuid" is, op de locatie aan de De Bontstraat waar nu de 10 rijwoningen zijn geprojecteerd, juridisch vastgelegd de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'gestapeld'. Op deze plek had, met een maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter al een appartementencomplex (in 2 à 3 bouwlagen) gerealiseerd kunnen worden.

Het (ontwerp)bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" wijzigt deze bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'gestapeld' nu naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'aaneengebouwd'. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Het bouwvlak is echter kleiner. Aan de zijde van de bestaande woningen (de ruimte tussen de bestaande woningen en het gebouw waar voorheen de Aldi was gevestigd) aan de De Bontstraat komen namelijk geen woningen, maar komt een toegangsweg (nieuw deel als verlenging van de bestaande Begoniastraat).

Waar het appartementencomplex (mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan “Son Zuid”) ook nog om de hoek doorliep langs de Nieuwstraat, is in het onderhavige (ontwerp)bestemmingsplan geen bebouwing meer mogelijk. Het totale bouwvolume is om die reden in het (ontwerp)bestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord” kleiner geworden dan in het geldende bestemmingsplan “Son Zuid” mogelijk was.

Door de wijziging van de mogelijkheid van het appartementencomplex naar rijwoningen met een kleiner bouwoppervlak, onderschrijven wij de zienswijze dat er sprake is van ‘ingebouwd worden’ en het nadelig effect op de huidige privacy en groene omgeving derhalve niet. Het bouwvolume neemt namelijk juist af. Daarnaast blijft de voorzijde van uw woning richting Nieuwstraat nog steeds verder naar voren liggen dan het appartementencomplex. Aan de voorzijde van uw woning (zijde Nieuwstraat) blijft er derhalve dezelfde openheid bestaan als nu. De voorzijde van de bestaande woning Nieuwstraat 98 aan de kant van de Nieuwstraat valt namelijk gelijk met de nieuwe zijde van het appartementencomplex.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- f. tijdens de behandeling van de beoogde planontwikkeling tijdens de raadscommissie grondgebiedzaken op 27 november 2017, is correct aangegeven dat zienswijzen ook worden toegestuurd aan de ontwikkelaar.

Wat u heeft ingebracht tijdens de spreekmogelijkheid bij de raadscommissie grondgebiedzaken is ook ter kennis gebracht bij de ontwikkelaar voor eventuele stappen of een reactie. Het antwoord van de ontwikkelaar is in deze beantwoording verwerkt.

De ontwikkelaar heeft ten aanzien van de communicatie aangegeven dat zij u schriftelijk een aantal malen heeft geïnformeerd over de planvorming, te weten:

- 5 september 2016: een brief waar ingegaan is op de diverse voorstellen, de voortgang van het proces en het voorlopige verkavelingsplan;
- 5 september 2017: een brief waar ingegaan is op de voortgang en het definitieve verkavelingsplan;
- 22 november 2017: een brief met een aankondiging en uitnodiging van een informatiebijeenkomst d.d. 14 december 2017;
- 20 maart 2018: een brief waarin u is medegedeeld wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar u in een persoonlijk gesprek d.d. 26 oktober 2017 de bouwplannen uiteengezet.

Alle informatie die bij ons bekend is, is door ons doorgegeven aan de ontwikkelaar. Dat geldt ook voor deze zienswijze.

Een reactie van de gemeente op uw zienswijze wordt echter pas gegeven nadat de periode van zienswijzen is afgelopen, alle zienswijzen zijn beoordeeld in de vorm van een zogenaamde ‘zienswijzennotitie’ en de zienswijzennotitie is vastgesteld, wat tegelijkertijd plaatsvindt met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het is niet gebruikelijk dat naar aanleiding van een reactie die gegeven wordt tijdens de spreekmogelijkheid van de raadscommissie schriftelijk wordt gereageerd. Dat is ook niet toegezegd. Daar kon ook nog geen sprake van zijn, omdat het ontwerpbestemmingsplan nog moest worden afgerond en in procedure moest worden gebracht.

Op 22 maart 2018 is het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Op 9 april 2018 heeft u uw zienswijzen ingediend (ingekomen 10 april 2018). Wij hebben overeenkomstig de afspraken deze zienswijze wederom op 16 april 2018 ter kennis gebracht bij de ontwikkelaar en gevraagd om een nadere reactie.

Wij stellen vast dat er zorgvuldig met uw zienswijze is omgegaan. Tevens dat de ontwikkelaar tijdig kennis heeft kunnen nemen van uw reacties en zienswijzen, welke reactie van de ontwikkelaar in deze zienswijzennotitie is verwerkt. Een reactie van gemeentezijde volgt zodra de gemeenteraad het bestemmingsplan en de zienswijzennotitie heeft vastgesteld.

2. Gedeputeerde Staten provincie Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten brengen de volgende zienswijze naar voren:

- a. artikel 4.3 van de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' bepaalt dat ingeval voorzien is in de nieuwbouw van woningen het plan o.a. een verantwoording bevat over het aantal te realiseren wooneenheden in relatie tot de afspraken die hierover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Het aantal extra woningen dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt past binnen deze in regionaal verband gemaakte afspraken. De juridisch- planologische borging van dit aantal ontbreekt echter nog in het plan. Het maximaal aantal van 39 wooneenheden zal geborgd moeten worden op verbeelding en/of in regels om het plan in overeenstemming te brengen met de Verordening.

Op 23 april 2018 heeft er telefonisch overleg plaatsgevonden over de exacte wens van de provincie. Aangegeven is dat op de verbeelding en/of in de planregels per deellocaties het maximaal aantal woningen wordt vastgelegd dat mag worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat achteraf veel meer woningen dan de beoogde 39 woningen worden gerealiseerd, waardoor de plancapaciteit niet meer zou passen in de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt.

Reactie

- a. Het vastleggen van het maximaal aantal te realiseren woningen per deellocatie is mogelijk. Dit omdat met de ontwikkelaar in de opgestelde overeenkomst precieze afspraken zijn vastgelegd over het aantal te realiseren woningen:
 - voor de (deel)locatie De Bontstraat is nu in het bestemmingsplan op de verbeelding en de planregels een maximum van 10 te realiseren woningen vastgelegd.
 - voor de (deel)locatie Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord is nu in het bestemmingsplan op de verbeelding en de planregels een maximum van 21 te realiseren woningen vastgelegd.
 - voor de (deel)locatie Kanaaldijk Noord is nu in het bestemmingsplan op de verbeelding en de planregels een maximum van 8 te realiseren woningen vastgelegd (met een maximum van 2 woningen per afzonderlijk bouwvlak '[tae]').

Op deze wijze is voldaan aan de zienswijze.

3. ARAG Rechtsbijstand, namens de heer D.J.W. Hulsen

Inspreker brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. door de nieuwbouw gaat de groene invulling aan het water, groenvoorziening met speelveldjes drastisch veranderen;
- b. het ontwerpplan voorziet in een maximale bouwhoogte van maar liefst 11 meter. Daarbij is het aantal woningen planologisch niet begrensd;
- c. de forse uitbreiding van het aantal woningen zal resulteren in een toename van overlast en inbreuk op het woon- en leefgenot. Dit zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en dus geluidshinder;
- d. vanuit de woningen bestaat direct uitzicht op de woning van cliënt. De privacy wordt daarvoor sterk aangetast en het vrije uitzicht op de begroeiing zal verloren gaan;
- e. in de huidige situatie, zonder de uitbreidingen van de woningen, is er al sprake van een zeer hoge parkeerdruk in de straat en omgeving. Het aantal parkeerplekken waarin het plan voorziet, is onvoldoende;
- f. er wordt wel vermeld dat er bij de bouwplannen aan de Begoniastraat extra parkeerplekken komen (getuige de verkeersbestemming tussen de woonbestemming), doch de daadwerkelijke realisatie is niet geborgd. De plankaart in combinatie met de planregels schieten hierin te kort;
- g. een bouwhoogte van 11 meter aan de kant van de Begoniastraat past niet in het stedenbouwkundige beeld. De bestaande bouw bestaat uit 2 volwaardige verdiepingen met een schuin dak. De bouwhoogte is daarbij een stuk beperkter dan 11 meter. De motivatie en afweging van de bouwhoogte van 11 meter is niet verantwoord;

- h. de bouwhoogte van 11 meter en de korte afstand van de woning van cliënt leidt tot schaduwwerking. Er ontbreekt een onderzoek naar de verminderde bezonning. Dat is onzorgvuldig;
- i. de planregels zijn te ruim, zodat er meer bebouwing c.q. er een ruimere invulling is toegestaan dan wenselijk of noodzakelijk is;
- j. alle nadelige gevolgen zoals hiervoor vermeld, zal onmiskenbaar een sterk waarde drukkend effect hebben op de woning van cliënt. Cliënt overweegt een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen in de situatie dat de plannen onverhoopt doorgaan;
- k. de toelichting schiet te kort waar het gaat om het aantonen van de noodzaak van de forse bebouwing en in hoeverre de woningbouw in zowel omvang als woonvorm daadwerkelijk voorziet in een behoefte;
- l. in de toelichting wordt aangegeven dat er geen sprake zou zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Dat is onjuist. Er worden immers 39 woningen gerealiseerd, wat een stedelijke ontwikkeling is;
- m. de onbenutte plancapaciteit is niet inzichtelijk gemaakt;
- n. in het onderzoeksrapport over de flora en fauna wordt aangegeven dat er schade zal optreden aan beschermingswaardige plant- en diersoorten. Inspreker is van mening dat het onbegrijpelijk is dat het plan toch wordt doorgezet. Een ontheffing wordt ten onrechte ook niet verleend;
- o. inspreker verzoekt om een minder ingrijpend bouwplan naast de woning van cliënt, waarbij recht wordt gedaan aan de gerechtvaardigde belangen van cliënt.

Reactie

- a. ten aanzien van de aantasting van de groene omgeving, verwijzen wij in eerste instantie naar onze reactie bij inspreker 1 onderdeel d.. Daarnaast merken wij op dat het oorspronkelijk de bedoeling was, dat op de plaats waar nu de 8 tweekappers komen, op grond van de stedenbouwkundige afspraken zoals deze in de oorspronkelijke overeenkomst uit 2005 vastlagen, er 4 appartementgebouwen met in totaal 92 wooneenheden met een bouwhoogte in voornamelijk 4 bouwlagen zouden komen. Met de voortgang van de tijd is tijdens de gesprekken die de gemeente met de ontwikkelaar vanaf 2007 heeft gevoerd steeds duidelijker geworden dat dit een te overspannen woningbouwprogramma zou zijn voor dit deel van het plangebied. In plaats van de 92 wooneenheden (appartementen) komen er nu 8 tweekappers, wat qua belasting voor het gebied en de directe woonomgeving een zeer gunstige ontwikkeling is.
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. zie onze reactie bij inspreker 2, onderdeel a..
De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. in hoofdstuk 2.2.3. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven wat het extra aantal verkeersbewegingen wordt bij de realisatie van de 39 woningen op grond van de basisgegevens uit de CROW, de woningcategorieën en CBS-indeling van het gebied. Het gaat om een verkeersgeneratie van 278 (worst case) motorvoertuigen per etmaal in de nieuwe situatie. Deze situatie is afgezet tegen de voormalige situatie met de aanwezigheid van een supermarkt en bestaande woning (de te slopen woning Nieuwstraat 98). Er is dan sprake van maximaal 1359 verkeersbewegingen per etmaal.
Daaruit blijkt dat het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie fors afneemt ten opzichte van de voormalige situatie. Daarmee wordt uw zienswijze dat sprake is van meer verkeersbewegingen (en geluid) niet onderschreven.
Daarnaast wordt opgemerkt dat het aantal verkeersbewegingen in de nabijheid van de woning Cameliastraat 14 beperkt zal zijn. Van de nieuwe te realiseren woningen aan de De Bontstraat (10 woningen) zal u direct niets merken. Het parkeren voor deze woningen vindt plaats in de De Bontstraat zelf (direct voor de woningen) of zal plaatsvinden in het eerste gedeelte van het nieuw aan te leggen deel van de Begoniastraat met een directe aansluiting op de De Bontstraat. Dit zelfde beeldt geldt ook voor de ontsluiting van en de

verkeersbewegingen ten behoeve van deze woningen. Dit zal geen invloed hebben op het woon- en leefgenot van de woning Begoniastraat 14.

De 21 nieuw te realiseren appartementen op de hoek Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord inclusief de hierbij horende parkeervoorzieningen, worden ontsloten via eveneens het nieuw aan te leggen deel van de Begoniastraat met een directe aansluiting op de De Bontstraat. Het parkeren vindt plaats op een parkeervoorziening net naast het nieuwe appartementengebouw (parkeervoorziening tussen de nieuwbouw en de achterzijde van de bestaande woningen aan de Jasmijnstraat 1 t/m 13) en op de parkeervoorzieningen die ingepast worden in het nieuw aan te leggen deel van de Begoniastraat. Ook hier zal de invloed op het woon- en leefgenot van de woning Begoniastraat 14 niet dan wel zeer beperkt zijn.

De 8 tweekappers worden ontsloten (incl. parkeervoorzieningen) via de bestaande Begoniastraat. De smalle verkeersprofielen van de omringende straten (waaronder de Cameliastraat) zal van invloed zijn op de afwikkeling van het verkeer, in die zin dat naar verwachting de nieuwe bewoners in oostelijke richting gebruik zullen maken van de bestaande Begoniastraat naar het nieuw aan te leggen deel van de Begoniastraat met een directe aansluiting op de De Bontstraat, dan wel in westelijke richting om via de bredere Sepiastraat hun uitweg te vinden.

Er zal niet dan wel slechts in geringe mate sprake zijn van extra verkeersbewegingen door de Cameliastraat. Daarmee wordt de zienswijze, dat het verkeer inbreuk maakt op het woon- en leefgenot, niet onderschreven. Met de aanleg van het nieuwe deel van de Begoniastraat wordt naar onze mening juist een prima alternatief voor de ontsluiting van het gebied en de nieuwbouw van de woningen geboden.

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- d. de woning Cameliastraat 14 kijkt maar beperkt uit op het plangebied waar de tweekappers worden gerealiseerd. De woning is namelijk zodanig gesitueerd dat de voor- en achterzijde oost- resp. westwaarts uitkijken. De woning Cameliastraat 14 is daarentegen met de dichte zijkant van de woning (met slechts een beperkt zijraam op de begane grond) georiënteerd naar het plangebied waar de tweekappers worden gerealiseerd. Het gebied dat nu nog is ingericht als groene speelweide. De zijtuin is daarnaast afgeschermd door een manshoge stenen tuinmuur. Op de achterzijde van het perceel staat een garage. De nieuw te realiseren twee onder een kapwoningen aan de Kanaaldijk Noord – Begoniastraat hebben maar een beperkte kijk op de bestaande woning Cameliastraat 14. Alleen de twee meest rechtse tweekappers worden in de nabijheid van de woning Cameliastraat 14 gebouwd. De eventuele uitkijk vanuit deze nieuwe woningen naar de woning Cameliastraat 14 is dan ook zeer beperkt. De privacy van de woning Cameliastraat 14 wordt daarnaast afgeschermd door de dichte zijgevel en de gebouwde zijmuur.

Voor wat betreft de begroeiing wordt verwezen naar onze reactie bij punt a.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- e. de parkeerdruk in de huidige situatie (zonder dat sprake is van de nieuwbouw) achten wij zeer acceptabel. Het parkeren vindt in de bestaande smalle wegprofielen veelal door de eigen bewoners plaats.

Als gevolg van discussies over het parkeren van anderen (werknemers en bezoekers van de wooncomplexen Acaciastaete, Berkenstaete en Cederstaete aan de De Bontstraat en Anemoonstraat) is de afgelopen jaren de parkeerdruk door middel van monitoring bekeken. Als gevolg hiervan zijn ook aanvullende maatregelen uitgevoerd (vergroten aantal parkeerplaatsen onder ander in de Anemoonstraat). Daarmee is momenteel sprake van een naar onze mening acceptabele en gezonde parkeerdruk.

Met de nieuwbouw zal deze parkeerdruk op de bestaande plaatsen zeker niet toenemen. Naast de realisatie van de 39 woningen worden namelijk in het totaal 91 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Op grond van de parkeernormering die wij hanteren (CROW-normen) voor het aantal nieuw te realiseren woningen, het type woningen en het gebiedsprofiel bedraagt de be-

nodigde parkeer capaciteit bij de realisatie van deze 39 woningen in totaal 64 parkeerplaatsen. De nadere uiteenzetting, berekening en onderbouwing is verwoord in hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan, waar we voor onze reactie nogmaals naar verwijzen.

Een en ander houdt in dat er 27 extra parkeerplaatsen in het te ontwikkelen gebied worden gerealiseerd. Al deze 27 parkeerplaatsen liggen in het openbare gebied en zijn om die reden allemaal openbaar toegankelijk, bereikbaar en te gebruiken. Met deze toevoeging (naast de al eerder gememoreerde extra aangelegde parkeerplaatsen) zal de totale parkeerdruk in het gebied zonder meer worden verlicht.

Uw zienswijze dat het aantal parkeerplaatsen onvoldoende is onderschrijven we niet.

Evenmin dat er als gevolg van de nieuwbouw dan sprake is van een toename van de parkeerdruk.

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- f. het klopt dat op de verbeelding c.q. de planregels van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan niet exact het aantal parkeerplaatsen op de diverse locaties waar deze parkeerplaatsen op grond van het stedenbouwkundig plan (opgenomen als bijlage 01 bij de “Anterieure overeenkomst herontwikkeling voormalige Aldi-locatie e.o. te Son en Breugel”) en het inrichtingsplan (opgenomen als bijlage 3 van de “Anterieure overeenkomst herontwikkeling voormalige Aldi-locatie e.o. te Son en Breugel”) worden aangelegd, zijn aangegeven. In onze bestemmingsplanen is gekozen voor een uniforme planregel (met uitzondering voor heel specifieke situaties), waarbij het parkeren en daarmee de parkeervoorzieningen zijn bestemd in de bestemming “Verkeer”. Ook in het (ontwerp)bestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord” is dat zo geregeld. Op grond van artikel 5 ‘Verkeer’, lid 5.1 onder a. zijn de gronden bestemd voor ‘voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals wegen, (on- en halfverharde) paden en parkeervoorzieningen. Het bestemmingsplan maakt de aanleg en aanwezigheid van parkeervoorzieningen derhalve mogelijk.

De waarborg dat deze parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de ontwikkelaar worden aangelegd is opgenomen in de “Anterieure overeenkomst herontwikkeling voormalige Aldi-locatie e.o. te Son en Breugel” zoals deze door de ontwikkelaar en de gemeente is ondertekend. In artikel 1 van de “Anterieure overeenkomst herontwikkeling voormalige Aldi-locatie e.o. te Son en Breugel” is de aanleg van de parkeerplaatsen geregeld.

Ook het definitief vastgestelde stedenbouwkundige plan en het inrichtingsplan voor het openbaar gebied, waarin de aan te leggen parkeervoorzieningen zijn vastgelegd, maken onderdeel uit van deze “Anterieure overeenkomst herontwikkeling voormalige Aldi-locatie e.o. te Son en Breugel” (als bijlage 01 en bijlage 3).

U heeft van de inhoud van deze “Anterieure overeenkomst herontwikkeling voormalige Aldi-locatie e.o. te Son en Breugel” kennis kunnen nemen. De “Anterieure overeenkomst herontwikkeling voormalige Aldi-locatie e.o. te Son en Breugel” heeft namelijk onder de titel “Anterieure overeenkomst De Bontstraat, Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord en Kanaaldijk Noord” in de periode 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie van de “Anterieure overeenkomst herontwikkeling voormalige Aldi-locatie e.o. te Son en Breugel” onder de titel “Anterieure overeenkomst De Bontstraat, Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord en Kanaaldijk Noord” heeft op de daartoe wettelijk voorgeschreven wijze plaatsgevonden in het plaatselijke weekblad Forum van 13 maart 2018. Wij vinden dan ook dat de aanleg van de parkeervoorzieningen is gewaarborgd en dat de locaties waar deze parkeervoorzieningen worden aangelegd, eveneens goed zijn vastgelegd.

De zienswijzen leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- g. de maximale toegestane bouwhoogte voor de nieuw te realiseren tweekappers bedraagt 11 meter. Voor uw bestaande woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan “Son Zuid” (dat geldt voor uw woning), een maximale bouwhoogte van 8 meter toege-

staan. De maat van 11 meter is een reguliere maat voor nieuwbouwwoningen die (gedeeltelijk) uit drie lagen bestaan. Een maatvoering die ook nodig is om te voldoen aan de (huidige) vereisten van het Bouwbesluit. De motivatie van deze bouwhoogte is mede gegeven door het opnemen van het schetsontwerp van deze tweekappers in hoofdstuk 2.2 'Toekomstige situatie' van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Daarnaast zijn de schetsontwerpen ook toegelicht tijdens de informatiebijeenkomst van 14 december 2017, waar u door de ontwikkelaar per brief van 22 november 2017 voor bent uitgenodigd.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat het oorspronkelijk de bedoeling was, dat op de plaats waar nu de 8 tweekappers komen, op grond van de stedenbouwkundige afspraken zoals deze in de oorspronkelijke overeenkomst uit 2005 vastlagen er 4 appartementgebouwen met in totaal 92 wooneenheden met een bouwhoogte in voornamelijk 4 bouwlagen zouden komen. Met de voortgang van de tijd is tijdens de gesprekken die de gemeente met de ontwikkelaar vanaf 2007 heeft gevoerd steeds duidelijker geworden dat dit een te overspannen woningbouwprogramma zou zijn voor dit deel van het plangebied. In plaats van de 92 wooneenheden (appartementen) komen er nu 8 tweekappers, wat qua belasting voor het gebied en de directe woonomgeving een zeer gunstige ontwikkeling is.

De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- h. er is inmiddels een "Bezonningsstudie Kanaalzone" uitgevoerd, die laat zien hoe de schaduwwerking van de 8 tweekappers incl. de reeds bestaande bomenlaan langs het kanaal en Begoniastraat zal zijn op de bestaande woning Cameliastraat 14. De "Bezonningsstudie Kanaalzone" laat zien dat er als gevolg van de nieuwbouw geen sprake is van een (extra) schaduwwerking op de woning Cameliastraat 14. is als bijlage toegevoegd aan deze zienswijzennotitie. Beide stukken worden, na vaststelling van de gemeenteraad een vast onderdeel (bijlage) van het bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord".

De "Bezonningsstudie Kanaalzone" zal als bijlage bij het bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" worden opgenomen zodat een en ander is toegelicht.

De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- i. de planregels zijn zodanig inhoud en vorm gegeven dat de beoogde realisatie van de grondgebonden rijwoningen, de appartementen en de tweekappers volgens de huidige wettelijk voorgeschreven richtlijnen (Bouwbesluit) gerealiseerd kunnen worden. Daarbij is tegelijkertijd rekening gehouden met een uniforme wijze van vormgeving van de planregels zoals die in al onze plannen (met een enkele uitzondering) is toegepast. De planregels bieden daarnaast enige ruimte voor flexibiliteit zodat de bouwplannen die nog in ontwikkeling zijn kunnen blijven passen. Dit betekent zeker niet dat er meer woningen bij komen of dat er sprake kan zijn van extra bouwlagen.

Uw visie dat de planregels te ruim zijn, waardoor er meer bebouwing c.q. er een ruimere invulling ontstaat delen wij dan ook niet.

In dat kader verwijzen wij u ook naar onze reactie gegeven bij inspreker 2 onder a.. In deze reactie is aangegeven dat wij op de verbeelding en de planregels het maximaal aantal te realiseren woningen gaan vastleggen in het bestemmingsplan. Met deze aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan zal geen sprake meer kunnen zijn dat er straks toch meer woningen dan de nu afgesproken 39 woningen, worden gerealiseerd. De verbeelding en de planregels sluiten dit uit.

De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- j. ten aanzien van het voornemen van inspreker om een verzoek om planschade in te dienen, verwijzen wij naar onze reactie bij inspreker 1, onderdeel a.;
- k. de redenen van dit (ontwerp)bestemmingsplan die de realisatie van maximaal 39 woningen mogelijk maakt, zijn uitvoerig toegelicht in hoofdstuk 3.1.2 van de toelichting. Son en Breugel kent een woningbehoefte om vanaf 2016 tot en met 2015 nog 705 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad (gebaseerd op de provinciale woningbe-

hoefteprognoze van 2014 en de regionaal met de provincie gemaakte afspraken “Afspraken Regionale Agenda Wonen 2016”). Het onderhavige plan vult van de 705 woningen er 39 in. Daarnaast is sprake van enkele andere woningbouwprojecten in Son en Breugel, die vanaf 2016 mede invulling geven aan deze woningbehoefte (zoals de ontwikkeling van 78 woningen op de locatie Kanaaldijk Noord – Nieuwstraat – Molenstraat, 18 woningen op de locatie Nieuwstraat – Wilhelminalaan, 6 woningen op de locatie Molenstraat, woningen in Sonniuspark). De woningbehoefte voor de periode 2016 t/m 2015 is met al deze plannen zeker niet tot 100% ingevuld. In het kader van het onderzoek ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is voldoende aangetoond dat er voor de realisatie van de onderhavige 39 woningen voldoende ruimte is.

Ter aanvulling wordt dit ook bevestigd door de zienswijze die de provincie op het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend. De provincie (die ook de woningbehoefteprognoses opstelt) geeft namelijk aan dat “... *het aantal extra woningen dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt, past binnen deze in regionaal verband gemaakte afspraken ...*”. Ook daarmee is bevestigd dat Son en Breugel een woningbehoefte kent waarmee deels invulling wordt gegeven door dit plan met 39 woningen, dat dit ook past in de daarover regionaal gemaakte afspraken en dit alles voor de provincie zeer acceptabel is.

- De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;
- I. de realisatie van de 39 woningen is een stedelijke ontwikkeling. U refereert echter aan een deel van de tekst van het Bro. Daarin wordt ook het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ gebruikt. Maar wel binnen de context van het onderdeel ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

Om te bepalen in hoeverre deze ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ dient te worden toegepast in de onderbouwing van de woningbehoefte waar het onderhavige plan in voorziet en de locatie waar de woningen gerealiseerd worden, dient bekeken te worden of er bij het onderhavige plan sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ in de context die het Bro en de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ beschrijven.

In het Bro is aangegeven dat, de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bepaald wordt door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving (fysiek ruimtebeslag en/of wijziging of toevoeging van functies). Op grond van de inmiddels hierover ontstane jurisprudentie is bepaald dat vanaf 12 woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die vervolgens getoetst moet worden aan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

Dit is nader beoordeeld voor de onderhavige 3 deellocaties ‘De Bontstraat’, ‘Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord’ en ‘Kanaaldijk Noord’.

In geen van deze gevallen is sprake van een zodanige netto toevoeging van het aantal woningen. Het gaat dan om een vergelijking tussen het aantal woningen dat op grond van het vigerende bestemmingsplan “Son Zuid” voor de deellocaties mogelijk is, met het aantal woningen dat per deellocatie mogelijk wordt gemaakt op basis van het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord”, respectievelijk of er sprake is van een dermate functiewijziging, dat de grens waarbij sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (die op basis van de jurisprudentie gelijk aan of meer dan 12 woningen is) wordt overschreden. In geen van de deellocaties is er sprake van een netto toevoeging van meer dan 12 woningen. Ook is er in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake van een functiewijziging van het vigerende bestemmingsplan “Son Zuid” dat er om die reden sprake is van een netto toevoeging van meer dan 12 woningen. Er is om die reden geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ overeenkomstig het Bro, jurisprudentie en de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’.

Uw conclusie dat er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt hiermee niet gesteund. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van de in het Bro en ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ bedoelde ‘stedelijke ontwikkeling’.

- De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;
- m. u geeft aan dat de onbenutte plancapaciteit niet inzichtelijk is gemaakt.

Wij verwijzen voor een reactie naar hoofdstuk 3.1.2 van het (ontwerp)bestemmingsplan waar op pagina 13 uitvoerig is beschreven welke capaciteit er nu aanwezig is (aantal woningen), welke capaciteit verdwijnt (sloop bestaande woning), welke capaciteit het vigerende bestemmingsplan "Son Zuid" mogelijk maakt gelet op bestemmingen en planregels, en welke capaciteit het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" mogelijk maakt via bestemmingen en planregels. Daaruit is op te maken dat de 'onbenutte capaciteit' op de deellocaties 'De Bontstraat' en 'Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord' geheel wordt benut dan wel neerwaarts wordt bijgesteld. Voor de deellocatie aan Kanaaldijk Noord is er geen sprake van onbenutte capaciteit.

Wij zijn dan ook van mening dat de onbenutte capaciteit goed in beeld is gebracht.

De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- n. u bent van mening dat op grond van het onderzoek over de flora en fauna een ontheffing ten onrechte niet wordt verleend.

Het onderzoek dat ten behoeve van de flora en fauna is opgesteld (het onderzoeksrapport maakt als bijlage onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan) geeft op geen enkele wijze aan dat er sprake zou moeten zijn van een ontheffingsprocedure. Een en ander is ook verantwoord in hoofdstuk 4.7 'Natuur' van het (ontwerpbestemmingsplan).

Er is dus geen sprake van de noodzaak van een ontheffing.

De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan;

- o. inspreker verzoekt om een minder ingrijpend bouwplan naast de woning van cliënt.

Wij merken op dat er helemaal geen sprake is van een direct naast de woning Cameliastraat 14 te realiseren nieuw bouwplan. De nieuw te realiseren tweekappers worden op ruime afstand gebouwd van de bestaande woning Cameliastraat 14. De meest rechtse woning ligt op circa 20 meter afstand van de bestaande woning. De tweekappers staan ook geheel los van de woning Cameliastraat 14. De woning Cameliastraat 14 wordt daarnaast ook nog gescheiden van de nieuw te realiseren tweekappers, door in ieder geval het groen en de bestaande weg Begoniastraat. In die situatie wijzigt niets. Wij verwijzen daarnaast ook naar onze reactie bij onderdeel d.

De zienswijze leidt niet tot een verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat - Kanaaldijk Noord" zijn geen andere aspecten naar voren gekomen die aanleiding vormen tot aanpassing.

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

- aanpassing van de verbeelding door het opnemen van het maximaal toegestane te realiseren woningen op de deellocaties De Bontstraat (maximaal 10 woningen), Nieuwstraat - Kanaaldijk Noord (maximaal 21 woningen) en Kanaaldijk Noord (maximaal 2 woningen per bouwvlak);
- aanpassing van artikel 6.2.1, lid b onder 1 t/m 3 van de planregels door het opnemen van het maximaal toegestane te realiseren woningen op de deellocaties De Bontstraat, Nieuwstraat - Kanaaldijk Noord en Kanaaldijk Noord;
- opnemen van de "Bezonningsstudie Kanaalzone" (d.d. 08 mei 2018) als bijlage van het bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord".

~~*****~~