1501983

RAAD / CIE
dd nr

Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam
Bezoekadres: Onderwijsboulevard 206-224, 's-Hertogenbosch Telefoon via Amsterdam

Gem. STEENBERGEN
- 1 MEI 2015
Kopie aan: GF LvdH.
Vertrouwelijk
B'Med. H.M.

AANTEKENEN
Gemeente Steenbergen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 6
4650 AA STEENBERGEN

Bij antwoord vermelden:	**Behandeld door:**	**Datum:**
CHF.2.15.016100	MB	29 april 2015
	Telefoon: 020-6518888	**Fax:** 020-6914737
	e-mail: mm.breukers@das.nl	

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Zuidwal 2"

Geachte mevrouw, heer, leden van de raad,

Namens mijn cliënt, de heer W. Knop, wonende te Steenbergen aan de Van Gaverenlaan 45 (4651CS) dien ik bij deze een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan “Zuidwal 2”. De zienswijze luidt als volgt.

Initiatiefnemer SDW wenst aan de Zuidwal in Steenbergen een woonzorgcomplex ten behoeve van het begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking te realiseren. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt het hiertoe de planologische mogelijkheden te bieden.

Blijkens de verbeelding rust op het betreffende perceel de bestemming “Wonen” met de functieaanduiding ‘maatschappelijk’. Artikel 3.1 van het ontwerpplan bepaalt dat de voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen in woningen;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens een bijzondere woonvorm voor mensen met een verstandelijke beperking die een zorgafhankelijkheid hebben van een zorginstelling met de eventuele daarbij behorende dagactiviteiten;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

Cliënt is, met verwijzing naar hetgeen onder 'a' wordt bepaald, van oordeel dat het perceel niet uitsluitend kan worden gebruikt voor het realiseren van een woonzorgcomplex, doch ook voor het realiseren van reguliere woningen met een bouwhoogte van, afhankelijk van de op de verbeelding aangeduide maatvoering, 7 of 11 meter.

Mede gezien de (mogelijke) toepassing van de Crisis- en Herstelwet dient duidelijk te zijn in hoeveel woningen het ontwerpplan beoogt te voorzien.

Blijkens de toelichting beoogt het ontwerpplan te voorzien in 18 zelfstandige woningen en 2 onzelfstandige woningen voor begeleid wonen. Los van de omstandigheid dat het ontwerpplan zich gezien de verbeelding en de redactie van artikel 3.1 van de voorschriften in het geheel niet tot dergelijke woonvormen beperkt, moet kennelijk worden uitgegaan van 20 woningen. De Crisis- en Herstelwet is aldus van toepassing.

Los daarvan is cliënt van mening dat bij een verdere beoordeling van de ruimtelijke impact van het plan, uit dient te worden gegaan van hetgeen het plan maximaal mogelijk maakt. Daarbij dient dus in ieder geval uit te worden gegaan van (minimaal) twintig reguliere woningen, al dan niet in de vorm van appartementen.

In de toets aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro wordt, ten aanzien van de eis van het bestaan van een actuele regionale behoefte, in de plantoelichting opgemerkt dat er behoefte bestaat aan specifieke vormen van wonen. Met 'specifieke vorm van wonen' wordt dan kennelijk gedoeld op de woon- en zorgcombinatie zoals de initiatiefnemer dat wenst te realiseren. De conclusie luidt dat die behoefte er is. Los van de omstandigheid dat deze conclusie geenszins is onderbouwd, moet worden geconstateerd dat, nu het ontwerpplan zich noch qua verbeelding, noch qua voorschriften, beperkt tot een dergelijke specifieke vorm van wonen, onderzocht had moeten worden of behoefte bestaat aan (in ieder geval) twintig reguliere woningen. Nu uit de toelichting niet blijkt dat zulks is onderzocht, laat staan dat hieromtrent een (positieve) conclusie kan worden getrokken, moet worden vastgesteld dat de toelichting niet voldoet aan de eerste trede van de duurzaamheidsladder van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Ten aanzien van de beoordeling van de parkeerbehoefte is in lijn met het voorgaande eveneens ten onrechte niet uitgegaan van de parkeerbehoefte bij reguliere woningen (in beginsel 1,5 parkeerplaats per woning) doch van de behoefte bij aanleunwoningen (1,1 parkeerplaats per woning) en de behoefte bij 'clientkamers' (0,6 parkeerplaats per clientkamer, uitgaande van acht kamers). Nu het uitgangspunt bij de beoordeling aan de CROW-parkeerkencijfers niet correct is en evenmin met zekerheid kan worden vastgesteld in hoeveel (reguliere) woningen het ontwerpplan voorziet, kan evenmin met recht worden gesteld dat parkeerbehoefte 29 parkeerplaatsen bedraagt.

Daarbij wordt eveneens ten onrechte uitgegaan van dubbelgebruik. Nu, zoals hiervoor betoogd, uit moet worden gegaan van uitsluitend reguliere woningen, kan van dubbelgebruik geen sprake zijn en is het volstrekt onaannemelijk dat binnen het plangebied in het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden voorzien.

De suggestie dat restcapaciteit aanwezig is op het parkeerterrein aan de noordzijde van de Zuidwel blijft zonder onderbouwing en dezerzijds wordt op voorhand betwist dat die restcapaciteit afdoende is.

Los van het voorgaande biedt het ontwerpplan geen waarborg dat in het plangebied überhaupt parkeerplaatsen worden aangelegd. Weliswaar volgt uit artikel 3.1 sub c dat binnen de bestemming "Wonen" tevens parkeervoorzieningen mogen worden aangelegd, maar gezien het uitgangspunt van de toelatingsplanologie kan niet worden afgedwongen dat zulks ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de discussie omtrent de parkeervoorzieningen in het plangebied zich verplaatst naar de fase van de vergunningverlening waarbij niet kan worden uitgesloten dat het college gebruik maakt van haar bevoegdheid om ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening. De mogelijkheden om daar met succes tegen op te komen zijn beperkt. In dit licht bezien zou het meer voor de hand liggen om een gedeelte van het plangebied expliciet en uitsluitend te bestemmen voor de aanleg van parkeervoorzieningen.

Voor het overige ziet cliënt de kwaliteit van zijn huidige woon- en leefomgeving met name bedreigd door de hoogbouw. In de fase van het voorontwerp heeft cliënt gewezen op de alternatieve locatie in de Ravelijnstraat, gelegen ten oosten van het park. Aldaar is sprake van een groter perceel waar reeds drie verdiepingen hoog gebouwd mag worden en volop parkeermogelijkheden aanwezig zijn. Bovendien ligt deze locatie eenzelfde afstand van het centrum van de stad als de Zuidwal. Zoals uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dient een concreet alternatief dat tot een gelijkwaardig resultaat leidt maar op minder bezwaren stuit, uitdrukkelijk bij de afweging te worden betrokken. Cliënt verzoekt u dan ook dat alsnog te doen.

Op grond van het voorgaande verzoekt cliënt u het ontwerpplan zoals het thans ter inzage legt, niet vast te stellen.

Ik vertrouw erop dat u cliënt en/of ondergetekende rechtstreeks informeert over uw definitieve besluit.

Met vriendelijke groet,

DAS

Dhr. mr. M.M.Breukers

CHF 215 016100

R NL Aangetekend G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Post op rekening

3SRRC03803508

DAS

Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

330-024