
BESTEMMINGSPLAN BUITEN DE VESTE-BASTION EN DIJK

Nota van zienswijzen

Inleiding

In het kader van het planologisch proces ten behoeve van de ontwikkeling van 20 geschakelde woningen en twee vrijstaande woningen op het bouwperceel gelegen tussen Oost-Havendijk en Bastion in Steenberg, is het ontwerpbestemmingsplan terinzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buiten de Veste – bastion en dijk" heeft vanaf 9 juni 2016 zes weken terinzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen kenbaar maken. Bij de gemeente zijn gedurende deze periode 16 zienswijzen ingediend.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Zienswijze 1: Waterschap Brabantse Delta

Zienswijze 2: bewoner(s) Oost-Havendijk 4 te Steenberg, ook namens medeondertekenaars

Zienswijze 3: bewoner(s) Waterlinie 4 te Steenberg

Zienswijze 4: bewoner(s) Waterlinie 6 te Steenberg

Zienswijze 5: bewoner(s) Waterlinie 14 te Steenberg

Zienswijze 6: bewoner(s) Bastion 1 te Steenberg

Zienswijze 7: bewoner(s) Bastion 3 te Steenberg

Zienswijze 8: bewoner(s) Bastion 7 te Steenberg

Zienswijze 9: bewoner(s) Bastion 9 te Steenberg

Zienswijze 10: bewoner(s) Bastion 13 te Steenberg

Zienswijze 11: bewoner(s) Bastion 15 te Steenberg

Zienswijze 12: bewoner(s) Bastion 17 te Steenberg

Zienswijze 13: bewoner(s) Bastion 21 te Steenberg

Zienswijze 14: bewoner(s) Bastion 25 te Steenberg

Zienswijze 15: bewoner(s) Bastion 29 te Steenberg

Zienswijze 16: bewoner(s) Bastion 31 te Steenberg

De zienswijzen 3 tot en met 16 zijn inhoudelijk identiek en worden gezamenlijk beantwoord. De zienswijzen worden samengevat en vervolgens beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Zienswijzen

Zienwijze nummer 1:

Samenvatting

Reclamant dient een zienswijze in vanwege de beleidsmatige onuitvoerbaarheid van het plan gezien de ligging van de bouwvlakken in de waterkeringszone.

Op basis van het beleid worden in principe geen nieuwe permanente bouwwerken toegestaan binnen de zone voor de waterkering. Het uitgangspunt voor de waterkering is 'onbebouwd blijft onbebouwd'. Dit om de waterkerende functie te beschermen, maar ook om toekomstige dijkversterking mogelijk te maken. Onder strikte voorwaarden biedt het beleid enige ruimte voor het bouwen in de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte van de waterkering, maar niet in de waterkeringszone.

Reclamant betreurt het dat er in het ontwerpbestemmingsplan niet wordt ingegaan op het wateradvies wat eerder is afgegeven in het kader van het vooroverleg en hoe in dit plan rekening is gehouden met de gevolgen van de waterhuishouding. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet voldoet aan de wettelijke voorschriften zoals gesteld in het Bro.

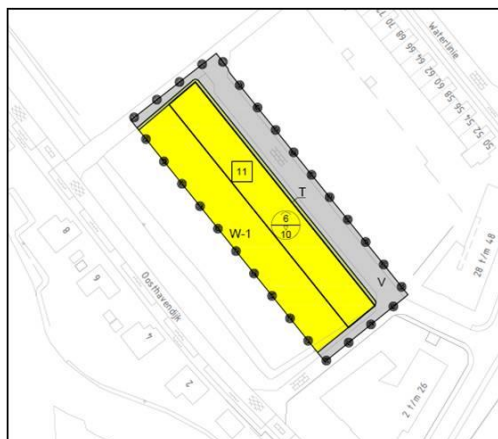
Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze is overleg gevoerd met het Waterschap. Daarin zijn de belangen van beide partijen uiteengezet. Op het moment van formulering van deze beantwoording is er nog discussie tussen gemeente en reclamant over de bouw mogelijkheden in de waterkeringzone voor de langs de Oost-Havendijk geprojecteerde woningen.

Als gevolg van deze zienswijze wordt het plangebied van het bestemmingsplan verkleind, zodat het bestemmingsplan niet meer binnen de waterkeringszone is gelegen. De zuidwestelijke plangrens wordt daartoe verschoven in noordoostelijke richting.



Ontwerp



Vastgesteld

Doordat het plangebied wordt verkleind, kunnen alleen de woningen aan de zijde van Bastion worden gerealiseerd. Het totaal aantal woningen in het plan wordt daardoor verkleind van 22 naar 11 woningen. De toelichting, regels en verbeelding worden hierop aangepast.

Door de plangrenswijziging vervalt de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering'. Deze wordt uit de toelichting en regels verwijderd. In de regels wordt artikel 7 tot en met artikel 12 vernummerd.

De noordoostelijk gelegen plangrens blijkt niet goed aan te sluiten bij het geldende bestemmingsplan "Bastion 2". Dit wordt alsnog gecorrigeerd, door de plangrens in noordoostelijke richting te verplaatsen. Deze ambtshalve wijziging heeft inhoudelijk geen gevolgen, omdat de betreffende gronden reeds bestemd zijn als 'Verkeer' in het bestemmingsplan "Buiten de Veste".

Zienschijze nummer 2:

Samenvatting

1. Voorliggend bestemmingsplan betekent ten opzichte van het huidige bestemmingsplan van 2006 voor de bewoners van Oost-Havendijk-westzijde een achteruitgang. Het conceptbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om woningen vrijstaand, tweeaaneen en meer aaneengebouwd te bouwen. Concreet ligt er nu een bouwplan voor met aan Oost-Havendijk-oostzijde 10 geschakelde 2-onder-1 kapwoningen en 1 vrijstaande woning (totaal 11 woningen). Het huidige bestemmingsplan biedt ruimte aan 5 vrijstaande woningen.
2. De huidige bewoners van Oost-Havendijk worden benadeeld door de verslechtering van uitzicht en zoninval (doorzicht tussen ruim gelegen vrijstaande woningen versus een muur van 11 woningen) en een achteruitgang ten opzichte van de oorspronkelijke ruime opzet van de wijk.
3. Reclamanten zullen een verzoek om planschadevergoeding indienen zodra het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van zienschijze nummer 1 wordt het plangebied verkleind. Dit heeft tot gevolg dat de geplande woningen aan de Oost-Havendijk uit het plan worden gehaald. De oude bestemming, ten behoeve van 5 vrijstaande woningen, blijft daardoor gehandhaafd.
2. Zie beantwoording onder 1. Doordat de oude bestemming ten behoeve van 5 vrijstaande woningen gehandhaafd blijft, is er geen sprake van een verslechtering van uitzicht en zoninval meer.
3. De wet voorziet in een aparte regeling voor een tegemoetkoming in planschade, wanneer als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen financieel nadeel wordt geleden. Daarbij worden de maximale planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden tussen de oude en nieuwe situatie vergeleken. Hier geldt een drempel van minimaal 2%, die op basis van de wet voor rekening van een benadeelde blijft. Een verzoek om planschade kan worden ingediend nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.

Zienschijze nummer 3 tot en met nummer 16:

Samenvatting

1. De aansluiting van de weg Vesting op de Oost-Havendijk is in het bestemmingsplan niet opgenomen als doorgaande weg. Als dit wel gebeurt, is er een veel betere verkeersroutering en ontsluiting van het schoolverkeer, waardoor men niet kris kras door de wijk hoeft te rijden. Dit komt de verkeersveiligheid van de 27 woningen aan Bastion ten goede.
2. Het aantal parkeerplaatsen aan Bastion is veel te laag, doordat het aantal woningen aan de oostzijde Bastion met 7 woningen is toegenomen en aan de westzijde Bastion met 6 woningen. In het oude bestemmingsplan Bastion 2 is onder punt 1.3.2 opgenomen dat er 25 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarvan 16 aan de zijde van de rijwoningen en 9 aan de overzijde. Omdat aan de westzijde Bastion nog 11 woningen worden gebouwd, moeten er extra parkeerplaatsen voor gevonden worden aan het Bastion.
3. In artikel 5.2.1 lid c staat dat woningen vrijstaand, tweeaaneen en meer aaneengebouwd mogen worden. Men kan bij te weinig animo voor de twee-onder-een-kap woningen alsnog overgaan op de bouw van rijwoningen. Dat zal de waarden van de huidige woningen en het aanzien van de wijk een heel ander beeld geven. Reclamanten verzoeken in het bestemmingsplan alleen op te nemen dat er vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen gebouwd gaan worden.

Beantwoording

1. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd voor welke bestemming gronden gebruikt mogen worden. Zo worden wegen en woonstraten bestemd als 'Verkeer'. In een bestemmingsplan wordt echter niet vastgelegd op welke manier de weg gebruikt wordt. Daarvoor kan een verkeersbesluit worden genomen. De aansluiting van Vesting op de Oost-Havendijk is nu aangelegd als bouwstraat en bestemd als Verkeer. Het is daarmee in principe mogelijk deze weg te gebruiken ten behoeve van het doorgaande verkeer naar de Oost-Havendijk. Naar onze mening functioneert de bouwstraat goed voor de routing van het schoolverkeer en is er vooralsnog ook geen aanleiding om hier verandering in aan te brengen.
2. In verband met de aangepaste plangrenzen (zie beantwoording onder zienswijze nummer 1), wordt het aantal woningen binnen dit bestemmingsplan teruggebracht naar maximaal 11. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met twee parkeerplaatsen per woning. Ondanks dat deze norm hoger is dan normaal (1,6 per woning), voldoet het plan aan de hogere norm. De vrijstaande woning voorziet volledig op eigen terrein in de parkeernorm. Bij de nieuw te realiseren twee-onder-een-kap woningen wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Tussen twee inritten is steeds voldoende ruimte voor twee voertuigen. Verder kan direct om de hoek worden geparkeerd op de straten Fort en Vesting. Aan de oostzijde van Bastion (waar de rijwoningen zijn gerealiseerd) wordt in de eindsituatie, nadat alle bouwwerkzaamheden gereed zijn, een parkeerstrook aangelegd ten behoeve van 16 parkeerplaatsen. Dit alles zorgt voor een sluitende parkeerbalans voor de woningen aan Bastion. Overigens is binnen acceptabele loopafstand ruimschoots parkeergelegenheid beschikbaar op nabij gelegen wegen en het parkeerterrein voor het gemeentehuis.
3. De in het verleden opgestelde bestemmingsplannen zijn niet flexibel genoeg gebleken om in te kunnen spelen op de veranderende woningmarkt. Voorliggend plan is opgesteld om die flexibiliteit te kunnen bieden. De bouwplannen zijn op dit moment echter zodanig concreet, dat duidelijk is dat er geen aaneengebouwde woningen gerealiseerd zullen worden aan de westzijde van Bastion. Daarom wordt tegemoet gekomen aan de wens van reclamanten en wordt de mogelijkheid voor het bouwen van meer aaneengebouwde woningen (rijwoningen) verwijderd uit de regels.

Conclusie

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zo wordt het plangebied van het bestemmingsplan verkleind, zodat het bestemmingsplan niet meer is gelegen binnen de waterkeringszone. De zuidwestelijke plangrens wordt daartoe verschoven in noordoostelijke richting. Doordat het plangebied verkleind wordt, kunnen alleen de woningen aan de zijde van Bastion worden gerealiseerd. Het aantal woningen in het plan wordt verkleind van 22 naar 11 woningen. Dit wordt aangepast op de verbeelding, in de regels en toelichting. Omdat het aantal woningen wordt verlaagd, worden relevante passages in de toelichting en artikelen in de regels hierop aangepast. Door de plangrenswijziging vervalt de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering'. Deze wordt uit de toelichting en regels verwijderd. In de regels wordt artikel 7 tot en met artikel 12 vernummerd. Het bouwen van meer aaneengebouwde woningen wordt uit de regels verwijderd. Artikel 5.2.1 lid c en lid e worden hierop aangepast. Tot slot blijkt de noordoostelijk gelegen plangrens niet goed aan te sluiten bij het geldende bestemmingsplan "Bastion 2". Dit wordt alsnog gecorrigeerd, door de plangrens in noordoostelijke richting te verplaatsen. Deze ambtshalve wijziging heeft inhoudelijk geen gevolgen, omdat de betreffende gronden reeds bestemd zijn als 'Verkeer' in het bestemmingsplan "Buiten de Veste".