

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan Villa Moors (gemeente Steenbergen)

AANLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Villa Moors” heeft ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na voorafgaande openbare bekendmaking vanaf 9 juli 2015 gedurende zes weken, tot en met 20 augustus 2015, voor een ieder ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl met het identificatienummer NL.IMRO.0851.sbgBPvillamoors-o001. Tijdens de periode van terinzagelegging konden zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.

Er zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, te weten:

z i e n s w i j z e n

1. Ingediend door de natuurlijke rechtspersoon dhr. S.J.J. Everaers, eigenaar van winkelpanden aan de Markt en Grote Kerkstraat te Steenbergen;
2. Ingediend door dhr. S.J.J. Everaers, directeur van Everimmo BV, eigenaar van winkelpanden aan de Markt en Grote Kerkstraat te Steenbergen;
3. Ingediend door dhr. K. de Bruin, voorzitter a.i. van Retail Platform Steenbergen;
4. Ingediend door Arag rechtsbijstand namens de bewoonster van de woning en schoonheidssalon aan de Lindenburghlaan 2 te Steenbergen;
5. Ingediend door de bewoner van de woning Vestinghlaan 5 Steenbergen, mede namens de bewoners van Vestinghlaan 1, 3, 7 9 en 11 en Lindenburghlaan 2 en 4;
6. Ingediend door Haans advocaten namens de bewoner van Vestinghlaan 1 te Steenbergen.

De zienswijzen zijn allen schriftelijk ingebracht. Niemand heeft kenbaar gemaakt zijn zienswijze mondeling naar voren te willen brengen.

ONTVANKELIJKHEID

Elk van de ingediende zienswijzen is ingekomen binnen de gestelde termijn en wordt derhalve in behandeling genomen.

LEESWIJZER

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen kort samengevat (*cursief*), waarbij wordt aangetekend dat ondanks de korte samenvatting van de zienswijze de afweging toch in volle omvang en zorgvuldigheid heeft plaatsgevonden.

Onder de korte samenvatting volgt de beantwoording c.q. reactie. Indien dit leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan is dat tekstdeel **grijs** gemarkeerd.

ZIENSWIJZEN

zienswijze 1 - de natuurlijke rechtspersoon dhr. S.J.J. Everaers

Indiener is, blijkens informatie van het kadaster, eigenaar/verhuurder van de panden gelegen aan de Markt 2 en 7 in Steenberg en haalt de volgende punten aan:

- 1.1 als eigenaar van winkelpanden in het zogenaamde assenkruis maakt indiener zich zorgen over het voornemen af te wijken van het concentratiebeleid voor detailhandel in dit assenkruis.*
- 1.2 er wordt gewezen op de leegstand in het assenkruis, waardoor het rendement onder druk komt te staan.*
- 1.3 door de uitbreiding van winkelruimte buiten het assenkruis met 1.000 m² verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) zal de leegstand verder toenemen. Aangezien de winkels in het assenkruis gemiddeld 80 m² v.v.o. hebben, bestaat het risico dat minimaal 12 winkels zich zullen verplaatsen van het assenkruis naar de nieuwe winkelruimte.*
- 1.4 het voorgaande wordt onderbouwd door te stellen dat meerdere huurders reeds geopteerd hebben voor winkelruimte in het plan Villa Moors.*
- 1.5 tenslotte wordt verwezen naar het plan de Vestetuin in de gemeente Tholen, dat werd doorgedrukt en de doodsteek heeft betekend voor de binnenstad na het vertrek van de Kruidvat. Dit ondanks waarschuwingen van gemeenteraadsleden en deskundigen.*

1.1 in de gemeentelijke Structuurvisie 2012 is aangegeven dat concentratie van winkels aan het assenkruis weliswaar het uitgangspunt vormt, maar ook dat de vestiging van grotere winkelvolumes elders eveneens mogelijk is in het geval daar geen ruimte voor is in het assenkruis. Primair is dit denkbaar wanneer het plan bijdraagt aan de doelstelling van het project StadHaven. In de Structuurvisie 2012 wordt in dat verband tevens verwezen naar de voorwaarden voor vestiging van detailhandel buiten het assenkruis, zoals opgenomen in de beleidslijn "Afwijkingenbeleid kruimelgevallen". Één van die voorwaarden is dat het moet gaan om detailhandelsformules van ten minste 500 m² bedrijfsvloeroppervlak. Deze voorwaarde is expliciet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de toelichting is tevens aangegeven dat het plan één van de stapstenen is uit het project StadHaven. Voor zover wordt afgeweken van het concentratiebeleid voor het assenkruis, gebeurt dit aldus op basis van de voor een dergelijke afweging gegeven kaders. Bovendien is in de vigerende situatie reeds sprake van een detailhandelsbestemming, zij het uitsluitend voor volumineuze detailhandel.

1.2 de leegstand in het assenkruis is bekend en sluit aan bij de algehele tendens van het leeg komen staan van winkels in (binnen)steden in Nederland. Daaruit voortvloeiende effecten op huurprijzen en rendement komen primair voort uit de huidige marktomstandigheden. Nieuwe initiatieven voor detailhandel die wel aansluiten bij de actuele marktvraag kunnen deze effecten niet worden aangerekend. Zelfs wanneer nieuwe detailhandelsruimte wel zou bijdragen aan de leegstand of ten koste gaat van andere winkels, betekent dit niet dat deze effecten vanzelfsprekend als onaanvaardbaar dienen te worden geacht. In dit verband wordt tevens verwezen naar een tweetal uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 9 september 2015 (201400623/1/R1) en 7 oktober 2015 (201500510/1/R3). In beide uitspraken wordt door de ABRvS gesteld dat het aanvoeren van bestaande leegstandscijfers ontoereikend is om te twijfelen aan de redelijkheid van het standpunt dat van onaanvaardbare (structurele) leegstand geen sprake is bij de vestiging van respectievelijk een bouwmarkt en een supermarkt.

- 1.3 in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat alleen winkelruimtes van 500 m² bedrijfsvloeroppervlak zijn toegestaan. Dit betekent dat het plan ruimte biedt voor maximaal 2 winkels. Het is dan ook niet mogelijk dat het genoemde aantal van minimaal 12 winkels zich zal verplaatsen naar Villa Moors. Voor zover de in Villa Moors te vestigen winkels verplaatsingen betreffen vanuit het assenkruis, dan zal het winkels betreffen die een zodanige groei doormaken dat handhaving in het assenkruis om bedrijfstechnische redenen niet langer wenselijk is. Vestiging in een geschikter pand in de zone rondom het assenkruis ligt dan voor hand.
- 1.4 het staat huurders vrij om, indien het assenkruis daartoe onvoldoende mogelijkheden biedt, te opteren voor winkelruimte elders. Villa Moors biedt daarvoor de ruimte en draagt er aan bij dat deze huurders voor Steenberg en behouden blijven. Bij onvoldoende aanbod aan geschikte winkelruimtes van 500 m² of groter bestaat immers de kans dat de betreffende huurders buiten de gemeente hun heil zoeken.
- 1.5 de vergelijking tussen het plan de Vestetuin in Tholen en Villa Moors in Steenberg en gaat niet op, gelet op de omvang, ligging en planologische basis van het plan de Vestetuin ten opzichte van het plan Villa Moors. Weliswaar gaat het hierbij eveneens om een plan voor detailhandel in combinatie met woningen, echter met het plan de Vestetuin worden 2 volwaardige supermarkten (totaal 2.850 m²) en nog eens 600 m² aan overige winkels mogelijk gemaakt, evenals 32 woningen. Dit is ruim 3 keer zoveel vierkante meters aan bedrijfsvloeroppervlak en het betreft eveneens meer woningen dan bij Villa Moors het geval is. Bovendien maakt het plan de Vestetuin onderdeel uit van een grotere herontwikkeling met nog meer woningen en winkels. Daarnaast is de maximaal toegestane bouwhoogte van 20 meter ruimschoots hoger dan hetgeen het bestemmingsplan "Villa Moors" toelaat. Wat betreft de ligging van beide plannen is te zien dat de Vestetuin buiten de binnenstad van Tholen is gelegen, op ruim 300 meter afstand van het kernwinkelgebied. De locatie Villa Moors is gelegen in de binnenstad van Steenberg en, in de schil direct om het kernwinkelgebied (het assenkruis). Gelet op de planologische basis geldt voor Villa Moors dat in de huidige situatie de gronden al voor (volumineuze) detailhandel en dienstverlening zijn bestemd, zij het op een te beperkte wijze om de plannen voor Villa Moors tot uitvoer te kunnen brengen. Het monumentale pand van Villa Moors staat er bovendien al. De voorheen aanwezige planologische situatie bij de Vestetuin betrof een bedrijventerrein, hetgeen betekent dat alle detailhandelsmogelijkheden in planologisch opzicht volledig nieuw zijn. Gelet op deze aanzienlijke verschillen tussen beide plannen en de gedegen afweging die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan "Villa Moors", is het zeer onwaarschijnlijk dat dit plan de doodsteek zal betekenen voor de binnenstad van Steenberg en. Voor zover er al sprake is van enig effect, zal deze beperkt zijn. Tenslotte wordt nog opgemerkt dat van het doordrukken van plannen of het negeren van adviezen van raadsleden of deskundigen bij Villa Moors geen enkele sprake is. De effecten van de plannen zijn uitgebreid onderzocht en aanvaardbaar bevonden. Voorts is het plan reeds akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant.

zienswijze 2 dhr. S.J.J. Everaers

Blijkens de statuten met kenmerk HK/CB/61557 / HK/110314/150414 handelt indiener namens de vennootschap EVERIMMO B.V., eigenaar/verhuurder van een aantal winkelpanden in de Kaaistraat en de Grote Kerkstraat in Steenberg en. De zienswijze van indiener is inhoudelijk identiek aan zienswijze 1, punten 1.1, 1.2, 1.3 en 1.5. Het onder 1.4 genoemde punt van zienswijze 1 is niet opgenomen in deze zienswijze.

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 1.1, 1.2, 1.3 en 1.5.

zienswijze 3 dhr. K. de Bruin

Indiener is voorzitter a.i. van Retail Platform Steenberg en haalt de volgende punten aan:

- 3.1 de belangen van de ondernemers in het centrum van Steenberg worden geschaad, aangezien als gevolg van het toestaan van reguliere detailhandel in Villa Moors de kracht van de koopdichtheid van het assenkruis in gevaar komt. Verplaatsing van kleinschalige detailhandel vanuit het centrum naar Villa Moors leidt tot leegstand van panden aldaar. Het toestaan van volumineuze detailhandel, zoals in het vigerende bestemmingsplan, zou wel een positieve uitwerking op het centrum kunnen hebben.*
- 3.2 ook uit diverse onderzoeken blijkt dat het assenkruis ingedikt moet worden en dat de behoefte binnen het assenkruis vooral te vinden is in ruimtes van 500 m² of meer. Overigens stammen deze onderzoeken van voor de recessie en is aan deze ruimtes momenteel nog geen behoefte.*
- 3.3 in 2009 is eerder een uitzondering gemaakt op de regel dat detailhandel alleen binnen het assenkruis gewenst is ten behoeve van de vestiging van een kringloopwinkel aan de Westdam in een ruimte groter dan 500 m². Nu wordt wederom een uitzondering gemaakt ten behoeve van het plan Villa Moors, waardoor de uitzondering regel lijkt te worden. Dit terwijl in het centrum van Steenberg voldoende ruimte beschikbaar is en de behoefte aan uitbreiding van het aantal kwantitatieve vierkante meters winkeloppervlak niet is aangetoond. Dit blijkt zelfs uit het ten behoeve van het plan uitgevoerde onderzoek van de Stec Groep.*
- 3.4 uit het onderzoek van de Stec Groep blijkt dat wel behoefte bestaat aan oppervlaktes van 500 m² of meer, maar dat deze een negatief effect kunnen hebben op het bestaande koopcentrum. De bewering dat er binnen het assenkruis geen ruimtes met deze oppervlakte zijn is onjuist. Het Retail Platform Steenberg heeft 3 drie leden met ruimtes van 500 m² of groter.*
- 3.5 om het voorgaande kracht bij te zetten, wordt gerefereerd aan het plan de Vestetuin in Tholen. Dat plan leidde tot een vertrek van winkels uit het centrum.*

3.1 het plan voor Villa Moors voorziet in winkelruimtes van minimaal 500 m² groot. Van een significante verplaatsing van kleinschalige detailhandel vanuit het centrum naar Villa Moors zal dan ook geen sprake zijn. Mochten er winkels zijn die de stap vanuit het centrum naar Villa Moors wel willen maken, dan zal het om winkels gaan die een dusdanige groei doormaken dat het assenkruis noch in kwantitatief, noch in kwalitatief opzicht een geschikte ruimte kan bieden aan deze winkels voor de gewenste groei. De nieuwe detailhandel in Villa Moors biedt juist kansen die er nog niet zijn en draagt bij aan de trend naar schaalvergroting, zoals uiteengezet in de geüpdate versie van het onderzoek van de Stec Groep (versie 2 d.d. 22 oktober 2015), welke bij deze Nota van zienswijzen is gevoegd. In geval van de vestiging van nog ontbrekende formules, draagt het plan bovendien bij aan zowel de versterking van het kernwinkelgebied als aan die van het cluster van grotere winkelpanden in Villa Moors en omgeving. De bewering dat het toestaan van volumineuze detailhandel wel een positieve uitwerking op het centrum kan hebben, is niet onderbouwd. De vervanging van detailhandel in volumineuze goederen door reguliere detailhandel in grote winkelruimtes van minimaal 500 m² is juist ingegeven door het feit dat aan volumineuze detailhandel geen behoefte bestaat. Het voorheen aanwezige keukencentrum heeft immers ruim 10 jaar leeggestaan. Voor de nieuwe ruimtes in Villa Moors bestaat juist wel al concrete belangstelling. Kwalitatief gezien is er op dit moment echter slechts een zeer beperkt aanbod van geschikte winkelruimten van

500 m² of groter in het winkelconcentratiegebied en het zoekgebied daaromheen. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt voorts verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 1.2.

- 3.2 het is correct dat uit diverse onderzoeken is gebleken dat er behoefte bestaat aan winkelruimtes van 500 m² of groter. Nader bepaald betreft dit een kwalitatieve behoefte, welke mede voortkomt uit de trend naar schaalvergroting. Niet al deze onderzoeken dateren echter van voor de recessie. Zo is het ten behoeve van het planvoornemen uitgevoerde onderzoek door de Stec Groep (versie 1 d.d. 23 december 2014) bijvoorbeeld nog geen jaar oud. Teneinde uit te kunnen gaan van de meest actuele situatie is dit onderzoek bovendien recent geüpdatet (versie 2 d.d. 22 oktober 2015). Uit beide versie van het onderzoek blijkt dat behoefte aan grootschalige winkelpanden in Steenbergen te motiveren is en dat aanbod van geschikte winkelruimtes van minimaal 500 m² binnen het assenkruis of het daaromheen gelegen zoekgebied slechts zeer beperkt beschikbaar is. Van de potentiële locaties biedt de locatie van Villa Moors de beste mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe detailhandel in ruimtes van minimaal 500 m² groot. Ten opzichte van de overige beschikbare locaties zijn het vooral de aspecten 'omvang', 'ligging' en parkeren waar de locatie van Villa Moors voordelen biedt. In versie 2 van het Stec rapport is daarnaast tevens een tekst opgenomen over de trend naar schaalvergroting en is nader ingegaan op in opkomst zijnde nieuwe winkelconcepten. Al deze argumenten samen leiden tot het oordeel dat voldoende behoefte bestaat aan de nagestreefde winkelruimte en dat deze behoefte het best op de locatie van Villa Moors valt in te vullen.
- 3.3 de uitzondering die eerder is gemaakt ten behoeve van de kringloopwinkel en die nu wordt gemaakt ten behoeve van Villa Moors betreffen afwijkingen die mogelijk zijn op basis van de Structuurvisie 2012. Zie hiervoor tevens de beantwoording van punt 1.1 van zienswijze 1. Voor zover wordt afgeweken van het concentratiebeleid voor het assenkruis, gebeurt dit aldus op basis van de voor een dergelijke afweging gegeven kaders. Het betreft geen wijziging van de regel, maar een gefundeerde afwijking daarvan. In het rapport van de Stec Groep wordt, zoals indiener aangeeft, inderdaad gesteld dat er de komende tien jaar onvoldoende vraag is naar winkelmeters voor niet-dagelijkse producten in Steenbergen. Eveneens wordt echter gesteld dat kwalitatief er zeker enige nuance op deze conclusie mogelijk. In het assenkruis zijn juist onvoldoende locaties van 500 m² beschikbaar die geschikt (te maken) zijn voor kwalitatieve initiatieven die inspelen op actuele ontwikkelingen zoals schaalvergroting en nieuwe winkelconcepten, zo blijkt uit de geactualiseerde versie van het rapport van de Stec Groep (d.d. 22 oktober 2015). De locatie van Villa Moors is daarentegen wel geschikt te maken, hetgeen gebeurt aan de hand van het voorgenomen bouwplan. Bij de beantwoording van punt 3.1 en 3.2 is dit eveneens nader toegelicht.
- 3.4 in het (geactualiseerde) rapport van de Stec Groep wordt een tweeledig effect geschetst dat kan ontstaan door de realisatie van detailhandel in Villa Moors. Wanneer in Villa Moors vergelijkbare branches zoals reeds aanwezig in het centrum worden gevestigd, dan bestaat inderdaad het risico op een negatief effect. Zelfs een dergelijk effect kan echter aanvaardbaar worden geacht, zoals blijkt uit een uitspraak van de (ABRvS) van 9 september 2015 (201400623/1/R1). Zie hiervoor tevens de beantwoording van zienswijze 1 onder 1.2. Indien echter sprake is van een nieuwe formule kan deze juist een aantrekkende werking hebben op het centrum en dus een positieve bijdrage leveren. Het laatste is in onderhavig geval aan de orde, waarmee de kans op negatieve effecten zeer gering wordt geacht. In het geüpdate rapport van de Stec Groep (versie 2 d.d. 22 oktober 2015, bijgevoegd) zijn de beschikbare locaties van 500 m² of groter onderzocht op hun geschiktheid. Van de genoemde 3 leden met beschikbare panden groter dan 500 m² ligt er één zelf niet in assenkruis of het zoekgebied

(Blauwstraat 33-35). Een andere locatie reeds is (tijdelijk) in gebruik als winkel in tweedehands goederen, maar in principe wel beschikbaar (Grote Kerkstraat 15). Deze locatie is echter minder geschikt voor de gewenste formules door de slechte bereikbaarheid (parkeren voor de deur is niet mogelijk) en de beperkte omvang van net 500 m² (geen ruimte voor flexibiliteit). De derde potentieel beschikbare locatie betreft de voormalige lunchroom van de Hema, waarvan het beschikbare gedeelte echter aanzienlijk kleiner is dan 500 m². Alleen wanneer (een deel van) de rest van het pand van de Hema erbij wordt betrokken, zou sprake zijn van een voldoende grote ruimte. Daarnaast geldt ook voor deze locatie dat de bereikbaarheid slecht is en de hoofdorïentatie (volgens het vigerend bestemmingsplan Centrum Steenberg) op de Blauwstraat gericht moet zijn en dus door de Hema moet gaan. Concluderend is geoordeeld dat de locatie van Villa Moors als meest geschikt wordt geacht voor het realiseren van de gewenste winkelruimte.

3.5 Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 1.5.

zienswijze 4 Arag rechtsbijstand

Indiener brengt een zienswijze naar voren namens de bewoonster van de woning en schoonheidssalon aan de Lindendurghlaan 2 te Steenberg en haalt de volgende punten aan:

- 4.1 bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is onvoldoende aangetoond dat behoefte is aan de nieuwe functies. Uit het onderzoek dat is gedaan komt naar voren dat geen vraag is naar de beoogde bedrijfsruimten. De behoefte aan de woningen, de kantoren en de dienstverlening is niet onderzocht.*
- 4.2 het uitzicht zal verminderen door de nieuwbouw op een afstand van circa 25 meter vanaf de woning. Ook ontstaat hierdoor een onevenredige inbreuk op de privacy.*
- 4.3 de effecten van de plannen op de bezonning zijn onvoldoende onderzocht.*
- 4.4 niet is onderzocht of sprake zal zijn van lichtvervuiling.*
- 4.5 de vraag is in hoeverre sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mede gelet op het aspect geluidsoverlast. De akoestische effecten van het plan zijn weliswaar onderzocht, maar de vraag is of dit onderzoek deugdelijk is. Er bestaan twijfels over het Activiteitenbesluit als toetsingskader en de wijze van meten. Onduidelijk is ook of is bij de berekeningen is uitgegaan van een worst case scenario.*
- 4.6 de verkeersveiligheid zal verder verslechteren als gevolg van het plan.*
- 4.7 het bestaande parkeerprobleem wordt verder vergroot, aangezien sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen. Een bijdrage aan het parkeerfonds volstaat niet ter compensatie van het tekort. Bovendien is hiervoor geen voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, voor zover deze kan volstaan om het gebrek te compenseren.*
- 4.8 de plannen leiden tot een waardedaling van de woning. Ook al bestaat hiervoor de procedure voor planschade, toch dient de waardedaling ook in het bestemmingsplan te worden afgewogen.*
- 4.9 er is sprake van onevenredige belangenafweging. Cliënte van indiener is bereid met de ontwikkelaar in overleg te treden met betrekking tot het nemen van maatregelen die de overlast beperken.*

4.1 uit het door de Stec Groep uitgevoerde behoefteonderzoek is aangegeven dat er de komende tien jaar onvoldoende vraag is naar winkelmeters voor niet-dagelijkse producten in Steenberg. Dit betekent niet dat er geen behoefte is aan de beoogde winkelruimtes in Villa Moors. De Stec Groep stelt in het geüpdate rapport (versie 2 d.d. 22 oktober 2015) immers dat er kwalitatief zeker enige nuance op deze conclusie mogelijk is en noemt daarbij

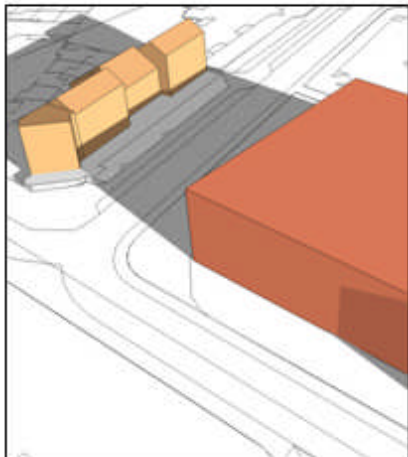
ondermeer de trend naar schaalvergroting en nieuwe winkelconcepten. Beschikbare (geschikte of geschikt te maken) ruimtes met een omvang van 500 m² of groter zijn niet of nauwelijks voorhanden in Steenberg. Van de beschikbare én geschikte (of geschikt te maken) locatie biedt de locatie voor Villa Moors de beste opties. Voor de aangeboden detailhandelsruimte bestaat reeds concrete belangstelling. Zie tevens de argumentatie bij de beantwoording van zienswijze 3 onder 3.2 en 3.3. De in het plan opgenomen woningen maken ofwel reeds onderdeel uit van de harde plancapaciteit, ofwel passen binnen de gemeentelijke woningbouwbehoefte, zoals tevens verwoord in de nieuwe gemeentelijke Woonvisie uit 2015 en zoals afgesproken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. De behoefte aan de woningen is daarmee voldoende onderbouwd. De behoefte aan de kantoren en dienstverlening is tevens inzichtelijk gemaakt in de toelichting van het bestemmingsplan, ook al is dit in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet vereist. Het vigerende bestemmingsplan staat daarnaast reeds kantoren en detailhandel toe in het bestaande gedeelte van de villa en dit betreffen derhalve in planologisch opzicht geen nieuwe functies.

- 4.2 de afstand van 25 meter tussen de woning aan de Lindenburghlaan 2 en de nieuwbouw van Villa Moors is een zeer gebruikelijke afstand tussen twee gevelwanden in een straat in een stedelijke omgeving zoals aan de Lindenburghlaan en de Vestinghlaan. Door de gedraaide positionering van de woning ten opzichte van de weg wordt vanuit de woning bovendien niet recht op de nieuwbouw gekeken. Ook indien dit wel het geval is, betekent de nieuwbouw in visueel opzicht bovenal een verbetering ten opzichte van de voorheen aanwezige aanblik op het rommelige terrein met vervallen bebouwing. Daarnaast geldt dat in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 oktober 2013 (201304029/1/R4) is gesteld dat een recht op een blijvend vrij uitzicht niet bestaat en dat dit derhalve geen argument kan zijn om de bouw van een appartementencomplex op 26 meter afstand van bestaande woningen tegen te gaan. De afstand tussen de woning en de nieuwe bebouwing is, net als in de genoemde casus, eveneens ruim voldoende om de privacy van zowel de bewoners van de bestaande als de nieuwe woningen te kunnen garanderen. Het betreft zogezegd een reguliere afstand, die op veel plaatsen in Steenberg zelfs aanzienlijk kleiner is. Overigens wordt het aspect privacy geregeld in het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:50) en niet door middel van een bestemmingsplan.
- 4.3 door Compositie 5 stedenbouw bv is een bezonningsstudie uitgevoerd, teneinde de schaduwwerking van de nieuwbouw op de woningen aan de Vestinghlaan en de Lindenburghlaan inzichtelijk te maken. Uit deze studie blijkt dat in de winterperiode inderdaad sprake is van een licht toegenomen mate van schaduwwerking, met name veroorzaakt door de dakopbouw van 14 meter (penthouses). Met name voor de woning aan de Lindenburghlaan 2 zijn deze effecten echter minimaal. Bovendien wordt voor deze en de andere woningen voldaan aan de richtlijnen van TNO met betrekking tot het aantal uren bezonning dat een gevel dient te ontvangen per etmaal. De volledige bezonningsstudie (referentie 141587bs10, 14 september 2015) wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

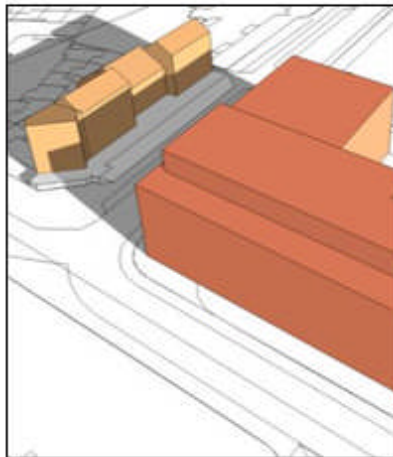
Ook al wordt voldaan aan de gestelde TNO-richtlijnen, toch wordt aan de bewoners van de woningen aan de Vestinghlaan en de Lindenburghlaan tegemoetgekomen door het beperken van het gedeelte van het bouwvlak waar tot 14 meter hoog de penthouses in de dakopbouw gebouwd mogen worden. Ter hoogte van de Vestinghlaan wordt de bouwhoogte derhalve maximaal 11 meter, hetgeen gelijk is aan de vigerende planologische situatie en aldus een zeer gering negatief effect op de schaduwwerking zal opleveren ten opzichte van de huidige planologische situatie. De verbetering die hierdoor optreedt in de bezonningsituatie is in onderstaande afbeeldingen weergegeven voor de kortste dag van het jaar (21 december,

worst case scenario). Deze afbeeldingen worden tevens in de toelichting opgenomen. De verschillende belangen afwegend acht het college de optredende mate van schaduwwerking acceptabel.

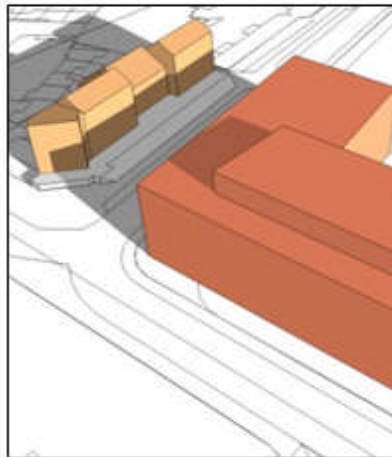
Vigerende bestemmingsplan
Centrum Steenberg



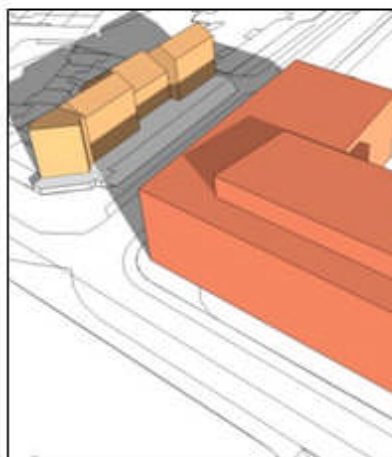
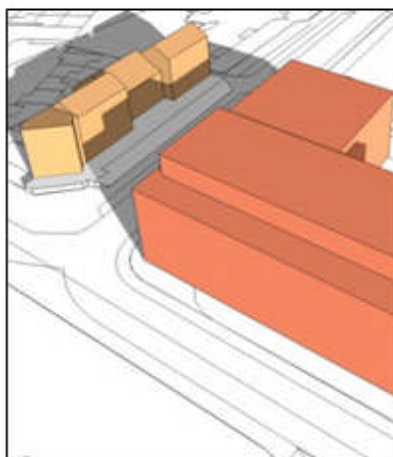
Ontwerp bestemmingsplan
Villa Moors



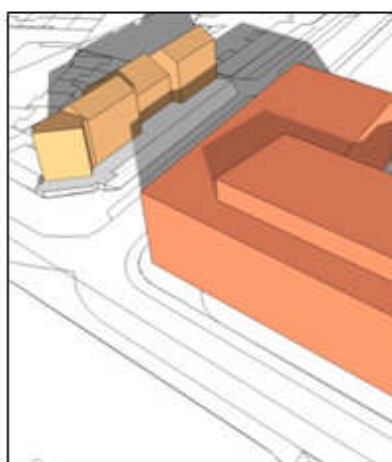
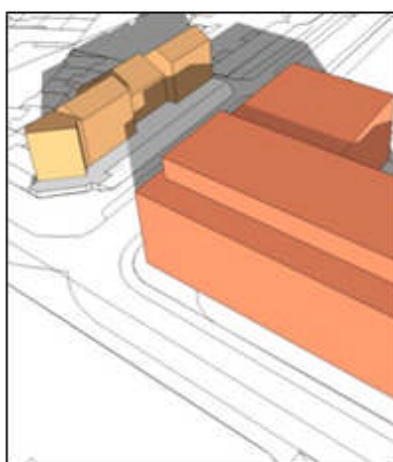
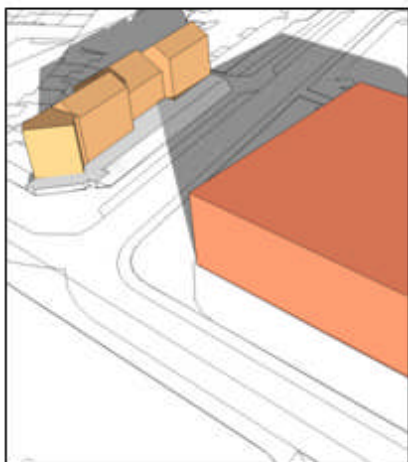
Vast te stellen
bestemmingsplan Villa Moors



21 december 12:00 uur



21 december 13:00 uur



21 december 14:00 uur

- 4.4 de locatie is gelegen in de binnenstad van Steenberg, waar diverse lichtbronnen aanwezig zijn. Vanuit het bouwplan bestaat de grootste kans op lichthinder door de etalages van de te realiseren winkelruimtes. Eventuele lichthinder vanuit de appartementen zal niet groter zijn dan elders in Steenberg waar aan twee zijden van de weg woonbebouwing aanwezig is.
- 4.5 ter verduidelijking van de uitgangspunten bij het uitgevoerde akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï is door Wematech Milieu Adviseurs B.V. een aanvullende memo opgesteld, waarin wordt ingegaan op de door indiener aangehaalde aspecten. Deze memo (met kenmerk RV60140349.M001-1) wordt in de bijlage bij de toelichting opgenomen.
- 4.6 de gevels van de nieuwe bebouwing liggen op circa 3 meter afstand van het openbare gebied en op ruim 4,5 meter vanaf de rijbaan. Hierdoor is komende vanuit de Vestinghlaan voldoende zicht mogelijk op aankomend verkeer uit de Lindenburghlaan en vice versa. Het zicht zal zelfs beter zijn dan in de voorheen aanwezige situatie, waarbij tot op de perceelsgrens staande beplanting potentieel zichtbelemmerend werkte. Ten gevolge van het planvoornemen treedt in ieder geval geen verslechtering van de verkeersveiligheid. De inrichting van de kruising is voorts niet een aspect dat in het bestemmingsplan geregeld dient te worden.
- 4.7 parkeren in een binnenstedelijke omgeving is niet vergelijkbaar met parkeren in een overwegend woongebied, waar doorgaans op eigen perceel dan wel voor of vlakbij de eigen woning kan worden geparkeerd. In een binnenstad is doorgaans sprake van een aantal geconcentreerde grotere parkeervoorzieningen voor de diverse functies in de ruimere omgeving. Dergelijke parkeervoorzieningen worden bekostigd vanuit een gezamenlijk parkeerfonds en vaak wordt dubbel ruimtegebruik als uitgangspunt genomen. Van deze methodiek wordt in onderhavig geval eveneens gebruik gemaakt ten behoeve van dat deel van de benodigde parkeerplaatsen dat niet op het terrein van Villa Moors zelf gerealiseerd kan worden.
- Ter waarborging van de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen en de bijdrage aan het parkeerfonds wordt de reeds in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van parkeervoorzieningen verder aangescherpt. Dit gebeurt door het opnemen van de parkeerbalans in de bijlagen van de regels en het bepalen dat het voorgenomen gebruik in het plangebied slechts toegestaan is indien is voldaan aan de normen uit de parkeerbalans en ook de bijdrage aan het parkeerfonds heeft plaatsgevonden en dat deze bijdrage bindend ten goede komt aan het parkeren in het centrum.
- 4.8 zowel de belangen van de initiatiefnemer als de belangen van de omwonenden als het algemene belang zijn tegen elkaar afgewogen bij de planvorming voor Villa Moors. Uit deze afweging is naar voren gekomen dat het planvoornemen aanvaardbaar wordt geacht. Kosten die samenhangen met de eventuele waardedaling van omliggend vastgoed maken deel uit van de totale voorziene ontwikkelingskosten en zijn derhalve reeds gedekt. Voorts bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot vergoeding van geleden planschade.
- 4.9 ook bij de ontwikkelaar is de bereidheid tot onderling overleg aanwezig. Inmiddels heeft dit overleg plaatsgevonden tussen indiener en de ontwikkelaar, waarbij de effecten van het planvoornemen zijn besproken.

zienswijze 5 de bewoner van de woning Vestinghlaan 5 in Steenberg

Indiener brengt een zienswijze naar voren namens de bewoners van Vestinghlaan 1, 3, 7, 9 en 11 en Lindenburghlaan 2 en 4 in Steenberg en haalt de volgende punten aan:

- 5.1 de vraag is welke meerwaarde het heeft om de gerestaureerde villa mee te nemen in het bestemmingsplan, aangezien de verbouwing reeds is gerealiseerd.*
- 5.2 de vraag is of de gebiedsomschrijving correct is.*
- 5.3 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012 schrijft voor dat beoordeeld moet worden of toekomstige woningbouw bijdraagt aan een verbetering van de leefomgeving. Dat is hier niet het geval gezien de nieuwe bebouwing van 11 tot 14 meter hoog op 20 meter afstand van de bestaande woningen en de toenemende verkeersintensiteit.*
- 5.4 in het kader van de SVIR moet ook worden aangetoond dat sprake is van een (regionale) behoefte aan de commerciële ruimtes. Voor zover deze behoefte al aanwezig is, zijn in het assenkruis zowel aan de Blauwstraat 33-35 als aan de Grote Kerkstraat 15 panden beschikbaar van minimaal 500 m² om deze behoefte op te vangen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om door de samenvoeging van meerdere kleine winkelruimtes grotere winkelruimtes te creëren. Voorts zijn de genoemde formules waarvan wordt gesteld dat er concrete behoefte aan is en die nog niet gevestigd zijn in Steenberg wel al aanwezig of er bestaat geen behoefte aan. Verder zal het aanvaardbaar achten van de eventuele toename aan leegstand de doodsteek betekenen voor het gehele winkelhart.*
- 5.5 het is niet duidelijk waar de in het gemeentelijk beleid opgenomen stelling dat er potentie is voor een groter verzorgingsgebied op is gebaseerd. Met de komst van de A4 zal de centrumfunctie eerder afnemen.*
- 5.6 in het gemeentelijke economische beleidsplan wordt winkelconcentratie als uitgangspunt genoemd. Een winkeltrekker buiten het winkelgebied past daar niet bij.*
- 5.7 als gevolg van de nieuwe planologische situatie wordt dag- en zonlicht ontnomen en vindt een onacceptabele inbreuk op de privacy plaats. De plannen dienen te worden afgestemd op de vigerende bouwregels.*
- 5.8 door het plan neemt de verkeersintensiteit toe en komt de verkeersveiligheid in gevaar. De vraag is hoe de gemeente dit denkt te voorkomen of te compenseren.*
- 5.9 het plan StadHaven spreekt niet over commerciële ruimtes. De vraag is waarom van de oorspronkelijke gedachten uit dat plan wordt afgeweken.*
- 5.10 aangegeven wordt dat de villa in een vrije ruimte komt te staan. Dit is onjuist, aangezien vanaf de Vestinghlaan en de Lindenburghlaan een groot deel van de villa aan het zicht wordt onttrokken.*
- 5.11 de opgenomen parkeerbalans voldoet niet aan de regelgeving omtrent parkeren. Hierdoor ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen voor de huidige bewoners. In de verkoopbrochure van de geplande appartementen wordt gesteld dat sprake is van een eigen parkeerplaats. Dit rijmt niet met het streven naar dubbel ruimtegebruik.*
- 5.12 de voorzien bebouwing past niet bij de bestaande bouw, die volledig in het niet valt bij de nieuwbouw. Samen met de inbreuk op de privacy betekent dit een afbreuk op de economische waarde van de woningen.*
- 5.13 tot slot wordt als suggestie gegeven dat zorginstelling SDW zich op de locatie van Villa Moors kan vestigen. Dit kan door middel van laagbouw bovenop een ondergrondse parkeergarage.*

5.1 de restauratie van de villa is door de gemeente als voorwaarde gesteld om de rest van de locatie te mogen ontwikkelen. De gerestaureerde villa wordt in het plan als geheel geïntegreerd, met inachtneming van de bestaande bouwregels. Het gebruik ter plaatse van de

bestaande villa wijzigt echter wel. Het voorgenomen gebruik past niet langer in het vigerende bestemmingsplan, waardoor het noodzakelijk is de villa in het nieuwe bestemmingsplan te betrekken.

- 5.2 de gebiedsomschrijving omvat meer dan alleen de directe omgeving van het plangebied. Ook de bredere omgeving is beschouwd. Hieruit valt op te maken dat sprake is van diverse functies in de omgeving en derhalve van een gemengd gebied.
- 5.3 toetsing van het plan aan de SVIR beperkt zich hoofdzakelijk tot het nagaan of sprake is van strijdigheid met nationale belangen. Dit is niet het geval. Voor de toetsing aan de door indiener aangehaalde punten dient met name naar de lokale situatie te worden gekeken. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 4 onder 4.2, 4.3 en 4.7 en deze zienswijze onder 5.7 en 5.8.
- 5.4 het samenvoegen van bestaande kleine winkelruimtes tot één grote ruimte van minimaal 500 m² is alleen haalbaar indien sprake is van meerdere aaneengesloten leegstaande (en beschikbare) panden. Mede uit het door de Stec Groep uitgevoerde onderzoek (versie 2 d.d. 22 oktober 2015, bijgevoegd) blijkt dat een dergelijke situatie niet aanwezig is in het assenkruis. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze voorts de beantwoording van zienswijze 3 onder 3.4.
- 5.5 de genoemde stelling komt uit de gemeentelijke Structuurvisie 2012 en dient in samenhang met het project StadHaven te worden beschouwd. De locatie van Villa Moors kan dienen als overbrugging tussen enerzijds het winkelconcentratiegebied en anderzijds de haven. Dit schept ruimte voor nieuwe formules in grotere winkelvolumes die het winkelconcentratiegebied zelf niet kan bieden. Dit zorgt aldus een aanvulling in de breedte op het totale winkelaanbod van Steenberg. De A4 draagt er aan bij dat dit bredere en completere aanbod beter bereikbaar wordt gemaakt.
- 5.6 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van de zienswijzen 1 onder 1.1 en 3 onder 3.1.
- 5.7 zie voor de beantwoording van deze zienswijze primair de beantwoording van zienswijze 4 onder 4.2 en 4.3. De afstand van 20 meter tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen is gangbaar voor een in een binnenstad gelegen locatie. De toegestane bouwhoogte van de bestaande woningen bedraagt 9 meter. De hoofdbouw van de nieuwe bebouwing wordt 11 meter hoog, hetgeen gelijk is aan de vigerende planologische situatie. De effecten van het planvoornemen op de privacy zijn dan ook minimaal. Het momenteel aanwezige vrije uitzicht komt alleen voort uit het feit dat het plangebied nu grotendeels onbebouwd is. Op basis van het vigerende bestemmingsplan mag echter ook nu al een gebouw tot 11 meter hoog worden opgericht. Aan het huidige uitzicht kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Ten aanzien van het ontnemen van zonlicht wordt verwezen naar de door Compositie 5 stedenbouw bv uitgevoerde bezonningsstudie. Uit deze studie blijkt dat in de winterperiode inderdaad in planologisch opzicht sprake is van een licht toegenomen mate van schaduwwerking voor de nieuwe woningen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door de dakopbouw van 14 meter (penthouses). Voor de woningen wordt voldaan aan de richtlijnen van TNO met betrekking tot het aantal uren bezonning dat een gevel dient te ontvangen per etmaal. De volledige bezonningsstudie (referentie 141587bs10, 14 september 2015) wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Ook al wordt de mate van privacy voldoende geacht en wordt voldaan aan de gestelde TNO-richtlijnen voor bezonning, toch wordt aan de bewoners van de woningen aan de Vestinghlaan en de Lindenburghlaan tegemoetgekomen door het beperken van het gedeelte van het bouwvlak waar tot 14 meter hoog de penthouses in de dakopbouw gebouwd mogen worden. Ter hoogte van de Vestinghlaan wordt de bouwhoogte derhalve maximaal 11 meter,

hetgeen gelijk is aan de vigerende planologische situatie en aldus een zeer gering negatief effect op de privacy en de schaduwwerking zal opleveren ten opzichte van de huidige planologische situatie. De verschillen tussen de vigerende en nieuwe bouwregels acht het college acceptabel.

5.8 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 4 onder 4.6.

5.9 de functies die zijn genoemd in het document 'Bouwstenen voor StadHaven' betreffen voorbeelden van een mogelijke invulling in geval van herontwikkeling van de locatie. Het betreft geen concrete plannen voor specifiek de genoemde ontwikkelingen. Hetgeen dat vaststaat is dat de locatie kansen voor herontwikkeling dient aan te grijpen. Het nieuwe bestemmingsplan betreft een dergelijke kans en sluit aan bij de uitgangspunten van StadHaven. Los hiervan blijkt uit een uitspraak van de ABRvS van 9 september 2015 (201403992/1/A1) dat vermeden moet worden dat in de regels termen worden gebruikt die niet eenduidig zijn dan wel niet gangbaar binnen de ruimtelijke ordening. In dit geval betrof het de term 'hypermarkt', die niet nader was omschreven in de begrippen. Ook de term 'commerciële ruimte' betreft een dergelijke term en dient vermeden te worden.

Het begrip 'commerciële ruimte(n)' is niet eenduidig / gangbaar binnen de ruimtelijke ordening en wordt om die reden in de regels vervangen door het begrip 'ruimte(s) voor detailhandel met daaraan gerelateerde ondergeschikte nevenactiviteiten'. In de toelichting wordt nader omschreven wat met deze nevenactiviteiten wordt bedoeld.

5.10 met de term 'vrije ruimte' wordt in dit geval bedoeld dat de nieuwbouw fysiek los komt te staan van de bestaande bebouwing van de villa. Er is nooit sprake van geweest dat de villa na de restauratie in een open, van alle zijden zichtbare terrein zou komen te staan. De hele restauratie zou bovendien nooit financieel mogelijk zijn geweest zonder de realisatie van de woningen en de ruimtes voor detailhandel, dienstverlening en kantoren. Zonder ingrijpen zou de villa uiteindelijk volledig zijn vervallen, hetgeen pas echt afbreuk zou hebben gedaan aan de monumentale status.

5.11 het klopt dat de appartementen in de nieuwbouw zullen beschikken over eigen parkeerplaatsen. Deze in totaal 18 parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de aankoop van de appartementen en betreffen derhalve geen openbare parkeerplaatsen. De mogelijkheden voor dubbel ruimtegebruik hebben dan ook enkel betrekking op de overige te realiseren parkeerplaatsen. Voor het bepalen van het feitelijke tekort aan parkeerplaatsen binnen het plangebied is dit echter niet relevant. Dit tekort wordt zogezegd gecompenseerd door een bijdrage in het parkeerfonds, ongeacht de mogelijkheden die dubbel ruimtegebruik biedt. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is afgestemd op de te hanteren parkeernorm voor de gewenste winkelformules. Voorts wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 onder 4.7.

5.12 de bouwhoogte van de woningen aan de Vestinghlaan en de Lindenburghlaan bedraagt 9 meter. De bebouwing van de bestaande villa is 11 meter hoog. Ook de hoofdbebouwing van de nieuwbouw krijgt een maximale bouwhoogte van 11 meter, zoals reeds toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Voor de penthouses in de dakopbouw en de liftopbouw wordt een maximale bouwhoogte van respectievelijk 14 en 15 meter aangehouden. Deze bouwdelen liggen echter terug (set back) ten opzicht van de hoofdbebouwing en zijn daardoor vanaf de straatzijde niet of nauwelijks zichtbaar. Wat betreft bouwmassa sluit het bouwplan dan ook volledig aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Indien indiener van mening is dat sprake is van planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek bij de gemeente.

5.13 de suggestie wordt voor kennisgeving aangenomen.

zienswijze 6 Haans advocaten

Indiener brengt een zienswijze naar voren namens de bewoner van Vestinghlaan 1 te Steenberg en haalt de volgende punten aan:

- 6.1 de reden dat de reeds gerestaureerde villa wordt meegenomen in het bestemmingsplan ontgaat de cliënt van indiener.*
- 6.2 er is geen behoefte aan de nieuwe winkelruimte, zoals ook het uitgevoerde onderzoek concludeert. Met aanvullende argumenten wordt getracht de conclusies van het onderzoek onderuit te halen.*
- 6.3 het is niet duidelijk waar de in het gemeentelijk beleid opgenomen stelling dat er potentie is voor een groter verzorgingsgebied op is gebaseerd. Met de komst van de A4 zal de centrumfunctie eerder afnemen.*
- 6.4 het planvoornemen is strijdig met het streven naar winkelconcentratie. Er is geen vraag naar nieuwe winkelruimte en evenmin behoefte aan nieuwe woningen.*
- 6.5 in het kader van de SVIR moet ook worden aangetoond dat sprake is van een (regionale) behoefte aan de commerciële ruimtes. Voor zover deze behoefte al aanwezig is, zijn in het assenkruis zowel aan de Blauwstraat 33-35 als aan de Grote Kerkstraat 15 panden beschikbaar van minimaal 500 m² om deze behoefte op te vangen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om door de samenvoeging van meerdere kleine winkelruimtes grotere winkelruimtes te creëren. Voorts zijn de genoemde formules waarvan wordt gesteld dat er concrete behoefte aan en die nog niet gevestigd zijn in Steenberg wel al aanwezig of er bestaat geen behoefte aan. Verder zal het aanvaardbaar achten van de eventuele toename aan leegstand de doodsteek betekenen voor het gehele winkelhart.*
- 6.6 de ontwikkeling is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, aangezien de stijl van de nieuwe bebouwing detoneert met de bestaande villa en deze schaadt. Laagbouw op basis van het vigerende bestemmingsplan zou beter zijn geweest.*
- 6.7 het vrije uitzicht op de villa en de historische bomen zal verdwijnen door de nieuwe bebouwing verdwijnen. Ook is sprake van verlies aan privacy en een verminderde bezonning.*
- 6.8 de beoogde bebouwing zal leiden tot lichthinder.*
- 6.9 de uitgangspunten ten aanzien van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn onjuist. er ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen waardoor voor de cliënt van indiener niet altijd meer een parkeerplaats beschikbaar zal zijn. Om dit te voorkomen zal moeten worden volstaan met minder oppervlakte aan commerciële ruimte en minder appartementen en meer parkeerplaatsen, desnoods ondergronds.*
- 6.10 de verkeersveiligheid komt in het geding door de toename aan verkeersbewegingen.*
- 6.11 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012 schrijft voor dat beoordeeld moet worden of toekomstige woningbouw bijdraagt aan een verbetering van de leefomgeving. Dat is hier niet het geval gezien de nieuwe bebouwing van 11 tot 14 meter hoog op 20 meter afstand van de bestaande woningen en de toenemende verkeersintensiteit.*
- 6.12 het nieuwe plan zal een toename aan geluidsoverlast me zich meebrengen. daardoor neemt de kwaliteit van de leefomgeving als bewoner af.*
- 6.13 het plan StadHaven spreekt niet over commerciële ruimtes. De vraag is waarom van de oorspronkelijke gedachten uit dat plan wordt afgeweken.*

6.1 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 5 onder 5.1.

6.2 Uit het onderzoek is gebleken dat geen kwantitatieve behoefte aan meer winkelruimte, maar dat daarop wel een nuancering is te plaatsen wanneer wordt gekeken naar het kwalitatieve aanbod. Daaruit blijkt dat aan unieke winkelformules in ruimtes van minimaal 500 m² groot een tekort bestaat. De aanvullende argumenten betreffen een nadere toelichting op deze

- nuancering, waarbij behalve puur economische motieven ook een ruimtelijke, beleidsmatige en juridische onderbouwing wordt aangedragen. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze voorts de beantwoording van zienswijze 3 onder 3.2.
- 6.3 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 5 onder 5.5.
- 6.4 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van de zienswijzen 1 onder 1.1, 3 onder 3.1 en 4 onder 4.1.
- 6.5 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 5 onder 5.4.
- 6.6 Voor de nieuwbouw is met opzet een andere stijl gekozen dan van de villa zelf. Hierdoor springt de villa juist tussen de rest van de bebouwing uit, in plaats van daar in op te gaan. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze voorts de beantwoording van zienswijze 5 onder 5.10.
- 6.7 Reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om binnen het plangebied bebouwing tot 11 meter hoog op te richten. aan de huidige situatie, waarbij na de sloop van de vervallen aanbouwen geen bebouwing meer aanwezig is behoudens de villa, kunnen dan ook in planologisch opzicht geen rechten worden ontleend. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze voorts de beantwoording van de zienswijzen 5 onder 5.7 en 4 onder 4.2 en 4.3.
- 6.8 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 4 onder 4.4.
- 6.9 voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de algemene uitgangspunten van het CROW gebruikt voor het type winkels en het type woningen die worden nagestreefd in het plangebied. Het aantal vierkante meters detailhandel, dienstverlening, kantoren en appartementen is afgestemd op het kostendekkend krijgen van de herontwikkeling van de locatie in het algemeen en de restauratie van de villa in het bijzonder. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze voorts de beantwoording van de zienswijzen 4 onder 4.7 en 5 onder 5.11.
- 6.10 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 4 onder 4.6.
- 6.11 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 5 onder 5.3.
- 6.12 teneinde de akoestische effecten van het planvoornemen inzichtelijk te maken, is akoestisch onderzoek verricht. Uit de resultaten daarvan is gebleken dat binnen de voor geluid gestelde normen wordt gebleven. De rapportages van de akoestische onderzoeken zijn als bijlagen bij het bestemmingsplan gevoegd.
- 6.13 zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze 5 onder 5.9.

AANPASSINGEN

De toelichting zal op dit punt aangevuld worden:

- toevoegen van een paragraaf over bezonning, met de bezonningsstudie als bijlage en de afbeeldingen van de aangepaste situatie in de tekst.
- vervangen van de in de bijlage opgenomen versie van de rapportage van de Stec Groep (d.d. 23 december 2014) door de geactualiseerde versie (versie 2 d.d. 22 oktober 2015).
- toevoegen van de aanvullende memo van Wematech ten aanzien van het aspect industrielawaai als bijlage.
- toevoegen van de vastgestelde Nota van Zienswijzen als bijlage.
- nader omschrijven wat wordt verstaan onder ondergeschikte nevenactiviteiten bij detailhandel.
- het afstemmen van de beoordeling bij paragraaf '5.2 Archeologie' op de meest recente onderzoeksgegevens: de meest actuele versie van het rapport van Oranjewoud dateert van oktober 2006 en niet van september 2006.

De regels zullen op dit punt aangevuld worden:

- de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 3.1.2 wordt verder aangescherpt en zal als volgt luiden:

3.1.2 Waarborging voldoende parkeergelegenheid

- a. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - b. het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden waarop de onder a. bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is slechts toegestaan wanneer voldoende parkeergelegenheid in stand wordt gehouden;
 - c. onder voldoende parkeergelegenheid als genoemd onder a. en b. wordt verstaan dat:
 1. wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van minimaal 56 parkeerplaatsen, conform de parkeerbalans zoals opgenomen in bijlage 1, en;
 2. een bijdrage ter grootte van 16 parkeerplaatsen is gedaan in het gemeentelijke parkeerfonds, waarbij is verzekerd dat deze bijdrage ten goede komt aan het parkeren in het centrumgebied van Steenbergen.'
- in relatie tot het vorige punt wordt aan artikel 3.4 een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd die als volgt luidt:

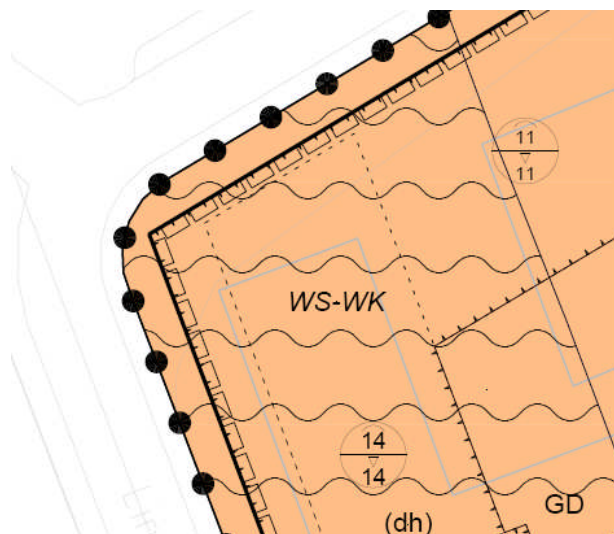
3.4.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.2 onder c., indien nieuwe gemeentelijke parkeernormen zijn vastgesteld.

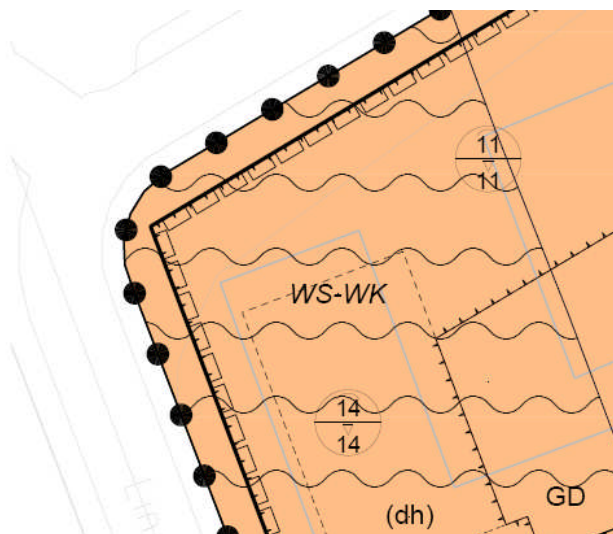
- de term 'commerciële ruimte(n)' wordt vervangen door de term 'ruimte(s) voor detailhandel met daaraan gerelateerde ondergeschikte nevenactiviteiten'.
- toevoegen van de parkeerbalans als bijlage.

De verbeelding zal op dit punt worden gewijzigd:

- het verkleinen van het maatvoeringsvlak waarbinnen tot 14 meter hoog gebouwd mag worden op de navolgende wijze:



Uitsnede verbeelding ontwerp BP



Uitsnede verbeelding vast te stellen BP

Vastgesteld op 28 januari 2016 in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Steenberg.