

# Bijlage A

## **Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Wouwseweg – Schansbaan**



## **1. Inleiding:**

### **Toelichting:**

Vanaf 3 januari 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Wouwseweg – Schansbaan” gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

### **Doel:**

Het bestemmingsplan “Wouwseweg - Schansbaan” heeft betrekking een invulling van het perceel tussen de Wouwseweg en Schansbaan en is gericht op woningbouw. In 2013 is het bestemmingsplan 'De Schans 2013' vastgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere deelgebieden, waaronder deelgebied 'Schans, 5de fase. Dit deelgebied biedt ruimte aan een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woningtypen. Zo wordt de noord- en westzijde gekenmerkt door grondgebonden woningen in een landschappelijke setting, hier domineren rijwoningen, incidenteel onderbroken door vrijstaande woningen.

In het zuidelijke deel van het deelgebied staan vrijstaande en twee-aan-een gebouwde woningen. Op een drietal locaties waren dorpsvilla's (appartementengebouwen) geprojecteerd. Een van deze dorpsvilla's is al gerealiseerd. Deze ligt in het noordwestelijke punt van dit deelgebied. Het appartementengebouw in het zuidoosten van dit deelgebied zal niet worden ontwikkeld. In plaats van 14 appartementen worden er 14 vrijstaande, grondgebonden woningen ontwikkeld. Daarmee wordt enerzijds een nieuwe invulling nagestreefd van gronden die al geruime tijd braak liggen, anderzijds wordt met deze invulling ingespeeld op de actuele behoefte binnen de gemeente.

Het perceel valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Schans 2013' en heeft daarin de bestemming 'Wonen' en 'Groen'. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende planologisch kader en daarom dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Wouwseweg-Schansbaan' voorziet in de mogelijkheid voor deze ontwikkeling.

### **Zienswijzen:**

Het ontwerpbestemmingsplan “Wouwseweg-Schansbaan” heeft vanaf 3 januari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Hierop zijn twee zienswijzen binnengekomen, die hieronder inzichtelijk zijn gemaakt.

### **Opzet:**

Een uitwerking van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie treft u in hieronder aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens wordt per zienswijze de inhoudelijke reactie van de gemeente weergegeven. De zienswijzen zijn samengevat. Vooraf wordt opgemerkt dat waar onderdelen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en/of ambtelijke wijzigingen.

## **2. Beantwoording zienswijzen.**

| <b>Reclamant 1</b>                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ontvangstdatum: 01- 11-2018</b>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                |
| <b>Inhoud zienswijze:</b>                                                                                                                                                        | <b>Beantwoording gemeente:</b>                                                                                                                                                 |
| a. Reclamant stelt dat de voorgestelde verkeersafwikkeling tot een vreemde ontsluiting gaat leiden. Het bestemmingsverkeer van 12 woningen moet op het kruispunt van de Kapitein | a. Het gebied betreft een 30 km-zone en gezien de lage verkeersintensiteit worden er geen problemen verwacht.<br>De bocht is ruim voldoende gedimensioneerd voor alle verkeer. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Lentingsingel/ Kapitein Haasstraat een 180 graden bocht maken om van of naar de ontsluitingsweg (Schansbaan) te rijden. Reclamant vreest dat dit gaat leiden tot een toename van gevaarlijke situaties.</p> <p>b. Het plan levert een doodlopende straat op wat er voor zorgt dat het aantal verkeersbewegingen op het kruispunt extra verhoogd. De voertuigen die de straat inrijden, ook weer via deze kant uit moeten rijden, los van bv bezorgdiensten.</p> <p>c. Door de wijziging van 14 appartementen naar 14 vrijstaande woningen neemt het aantal verkeersbewegingen fors toe. Reclamant denkt dat het gaat om een verdubbeling van het aantal voertuigbewegingen.</p> <p>d. Reclamant stelt voor om tijdens de bouw het woongenot te behouden een tijdelijke aansluiting te maken naar de Schansbaan of de Wouwseweg tot het moment dat de woningen gereed zijn.</p> <p>e. Reclamant vraagt om een centrale coördinatie van bouwmaterialen, afvalstromen en bouwvoorzieningen mee te nemen in de plannen anders zal ieder aannemer zijn eigen kampement gaan opbouwen Eigen pipowagen, eigen cementmolen, maar vooral eigen aan- en afvoer van materialen.</p> | <p>b. Zie a.</p> <p>c. Bij vrijstaande kavels zal het aantal verkeersbewegingen iets hoger zijn dan bij appartementen, maar de wegen zijn voldoende gedimensioneerd en zal dus geen problemen opleveren.</p> <p>d. Dit staat los van de bestemmingsplan-procedure. Voor er wordt begonnen met de bouw kan worden bekeken of een aparte weg voor het bouwverkeer kan worden aangelegd.</p> <p>e. Dit staat los van de bestemmingsplan-procedure. Het is haast onmogelijk om dit te coördineren omdat niet van te voren is te voorzien welke kavels wanneer worden verkocht en wanneer met de uitvoering van deze woningen wordt begonnen.</p> <p>Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Ruimte voor Ruimte Beheer BV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ontvangstdatum: 06-11-2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Inhoud zienswijze:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Beantwoording gemeente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>a. Reclamant kan zich niet verenigen met het woningbouwprogramma en het ruimtegebruik dat beoogd wordt met het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant constateert dat op grond van het beoogde bestemmingsplan 14 kavels worden gerealiseerd in oppervlakte variërend van ca 500 m<sup>2</sup> tot ca 1300 m<sup>2</sup>. Hiermee is het plan gericht op dezelfde doelgroep van het project Ruimte voor Ruimte.</p> <p>b. Het plan sluit niet aan bij de doelstellingen uit het Beleidsplan Wonen 2014-2018 en de behoefte in het beleidsplan richt zich met name op huurwoningen en koopwoningen in het goedkopere segment. In het beleidsplan wordt met name ingegaan op de mismatch op de woningmarkt. Hieruit blijkt een grote mismatch in de categorie</p> | <p>a. De gemeente is vrij in haar keuze voor een gewenste vorm van woningbouwprogramma binnen de bebouwde kom. Hierin gelden geen restricties richting ontwikkelende partijen die op andere plaatsen woningen ontwikkelen.</p> <p>b. De ontwikkeling van vrijstaande kavels is passend bij deze wijk die vooral een combinatie vormt van twee-onder-een-kapwoningen en vrije kavelbouw. Grote kavels zijn passend bij een dorpse stedenbouw zoals hier wordt beoogd. Daarnaast is er een grote behoefte aan kavels voor vrije woningbouw in Halsteren.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>'ééngezins-duur', er is elk planjaar een overschot is van deze woningen.</p> <p>c. Het is in dat kader niet voorstelbaar dat bij de onderbouwing van het voorgenomen programma niet overeenkomstig het beleidsplan wordt gehandeld. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting wordt ingegaan op het beleidsplan Wonen, echter wordt uitsluitend beoordeeld dat deze locatie aangemerkt is als prioriteitslocatie voor ontwikkeling tot 2020.</p> <p>d. De 14 appartementen zijn vervangen door 14 grondgebonden woningen. Kwantitatief betekent dit geen wijziging, maar dit past niet in de kwalitatieve toets op grond van het beleidsplan Wonen. Er wordt niet gemotiveerd waarom in afwijking van dit beleidsplan ter plaatse deze woningen moeten komen en dat daarmee voldaan wordt aan de behoefte in de markt. Dit lijkt ook niet mogelijk nu voor deze categorie al enkele jaren een overschot is in de markt. Het plan zal moeten voorzien in een andere woningbouwcategorie ter voorkoming van leegstand in de gemeente.</p> <p>e. In de provincie Noord-Brabant is een belangrijke doelstelling dat binnen het bestaand stedelijk gebied het beleid gericht is op duurzaam gebruik van de ruimte voor woningbouw. Wanneer er ook sprake is van een belangrijk aanbod in de directe omgeving en in het buitengebied van Ruimte voor Ruimte-kavels, is de gemeente gehouden zorgvuldig om te gaan met de schaars beschikbare ruimte voor woningbouw binnen het stedelijk zoekgebied. De omzetting van 14 appartementen naar 14 zeer ruime kavels kan de toets van duurzaam ruimtegebruik niet doorstaan.</p> <p>f. Reclamant is niet a priori tegen het bestemmingsplan met woningbouwontwikkeling, maar wel tegen de voorgestelde invulling met vrije sector kavels. Op grond van het bovenstaande verzoekt reclamant het bestemmingsplan met het voorliggende woningbouwprogramma en ruimtegebruik niet vast te stellen.</p> | <p>Daarmee sluit het programma aan op de vraag zoals ook het beleidsplan Wonen stelt.</p> <p>c. Doel van het beleidsplan Wonen is een complete stad waarbij plaats is voor alle woonvormen in een divers aanbod dus niet alleen maar huur en woningen in het goedkopere segment, maar ook het hogere segment. Variatie in het woningbouwaanbod is van belang om ruimte te bieden voor alle groepen in de samenleving.</p> <p>d. Door verandering van het programma is geen sprake van een kwantitatieve toevoeging van woningbouw aan de markt. Op de woningbouwmarkt in Halsteren is geconstateerd dat er een grote behoefte is aan kavels voor vrije woningbouw. Daarmee sluit het programma aan op de vraag zoals ook het beleidsplan Wonen stelt.</p> <p>e. De woningbouw vindt plaats op een locatie die ook in het provinciale beleid is aangewezen als stedelijk uitbreidingsgebied. De locatie heeft op dit moment reeds een woningbouwbestemming. In die zin is geen sprake van het omzetten van natuur/landbouwgrond naar wonen en voldoet deze ontwikkeling aan de criteria voor duurzaam ruimtegebruik.</p> <p>f. Gegeven de bovenstaande argumenten delen wij de mening van reclamant niet.</p> <p>Wij stellen u voor de zienswijze ongegrond te verklaren.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **3. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan**

Omdat beide zienswijzen ongegrond worden verklaard zal het plan niet worden gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen.

### **4. Ambtelijke wijzigingen**

Er is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan een aantal omissies. Voorgesteld wordt deze te corrigeren door het doorvoeren van de volgende ambtshalve wijzigingen. Voor een inzicht in deze wijzigingen wordt u verwezen naar bijlage B, behorend bij dit bestemmingsplan.