

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Koksteeg (ong.), Vinkel'

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Koksteeg (ong.), Vinkel')

I. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koksteeg (ong.), Vinkel' lag voor iedereen ter inzage van 9 november 2020 tot 21 december 2020 in het stadskantoor van de gemeente 's-Hertogenbosch en was tevens via internet raadpleegbaar. In die periode kon iedereen schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant en het Gemeentebled, beide op 6 november 2020.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Er zijn over het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend binnen de termijn van terinzagelegging. In deze nota zienswijzen wordt alleen gesproken van 'reclamanten'.

III. Samenvatting ingediende zienswijze en beoordeling zienswijze

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en in cursief van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, is betrokken bij de opstelling van de reactie erop en dat de zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

IV. Ingediende zienswijzen

Reclamant I:

Reclamant is van mening dat ter plaatse niet mag worden gebouwd, omdat dit het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorisch en landschappelijke waarden teniet doet. Hij baseert zich op de volgende overwegingen:

- 1) Reclamant stelt dat het kenmerkend is voor de lintbebouwingen dat deze vanuit de dorpskern naar buiten toe dunner worden en daarmee een afwisselend straatbeeld geven. Deze afwisseling verrijkt de belevingswaarde en daarmee de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie gemeente:

Er is enerzijds de noodzaak het aantal woningen te vergroten om in de woningbehoefte te voorzien, en anderzijds de wens de ruimtelijke kenmerken van het landschap te behouden. De

provincie Noord-Brabant heeft hiervoor duidelijke regels gesteld, door ruimte-voor-ruimtewoningen uitsluitend toe te staan in bebouwingsconcentraties om zo het open landschap te ontzien. Het plangebied ligt in een dergelijke bebouwingsconcentratie.

De gemeente 's-Hertogenbosch is van mening dat de landschappelijke belevingswaarde ter plaatse van het plangebied al beperkt is, omdat het achterliggende landschap is ingevuld met de sportvelden van sportpark De Zwaan en met een hoog opgaande groenbeplanting om het sportpark aan het zicht te onttrekken. Door de invulling met vier woningen worden geen doorzichten belemmerd waarmee de stedenbouwkundige opvulling aanvaardbaar wordt geacht.

- 2) Het plan leidt volgens reclamant tot extra verstening van het buitengebied, doordat de bebouwingslinten dieper in het buitengebied penetreren, waardoor de bestaande samenhang wordt versnipperd. Daarbij verdwijnt het bestaande afwisselende straatbeeld met open plekken die doorkijken bieden naar het achterland.

Reactie gemeente:

Onder 1 is al aangegeven dat de provincie regels heeft gesteld aan de locaties waar ruimte-voor-ruimtewoningen mogen worden gebouwd. Op provinciaal niveau heeft deze afweging al zorgvuldig plaatsgevonden. Het betreft locaties waar sprake is van een concentratie van bebouwing en waar een verdere verdichting verantwoord wordt geacht. Door het realiseren van ruimte-voor-ruimtewoningen op deze locaties wordt voorkomen dat woningen worden gebouwd midden in agrarische gebieden waar de compenserende sloopt plaats heeft gevonden. Met deze keuze wordt de impact van de nieuwe woningen op het landschap beperkt. Daar waar al sprake is van een bebouwingslint – zoals ter plaatse van het plangebied – is al sprake van een vorm van versnippering van het onbebouwde buitengebied. Van nieuwe versnippering van het buitengebied is naar mening van de gemeente dan ook nauwelijks sprake.

Aanvullend wordt opgemerkt dat voor de bouw van vier ruimte-voor-ruimtewoningen elders in de provincie ten minste 4.000 m² aan voormalige agrarische opstallen is verwijderd, waarmee substantieel is bijgedragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Tot slot merken wij op dat nagenoeg de gehele buitenrand van het plangebied momenteel al is omzoomd met opgaande beplanting waardoor er op dit moment ter plaatse al geen doorkijken tussen de bebouwde percelen naar het groene achterland bestaan.

- 3) Reclamant is van mening dat bebouwingslinten een ecologisch barrière-effect hebben, als gevolg van de bebouwing en de rustverstoring. Het plan gaat ten koste van de bestaande open ruimten tussen de woonpercelen.

Reactie gemeente:

De opmerkingen dat de bestaande open ruimten zullen verdwijnen is correct. De invulling met woonpercelen en met name de groensingels om die percelen leiden echter tot nieuwe biotopen die geschikt zijn voor soorten die op en om woonpercelen leven.

Door de aanwezigheid van de sportvelden en met name de afrastering daaromheen is er al sprake van een sterke barrièrewerking voor alle dieren die groter zijn dan de maaswijdte van het raster. De toevoegingen van woningen leidt niet tot een versterking van die barrièrewerking, te meer omdat er geen sprake is van een aaneengesloten gevelwand maar van vrijstaande bebouwing.

De rustverstoring is relatief beperkt omdat het om woningen gaat. De ruimtelijke effecten van het gebruik van een woning zijn relatief beperkt en in het gebied zijn reeds woningen aanwezig. Daarnaast liggen er in de directe nabijheid sportvelden waarvan het gebruik veel intensiever is en

daarmee de rustverstoring groter. De beperkte extra verstoring door de vier woningen wordt aanvaardbaar geacht.

- 4) Reclamant is van mening dat door het toevoegen van bebouwing op open plekken in de linten dichtslibbing van die linten plaatsvindt waardoor steeds meer sprake is van gesloten straatwanden. Dit heeft negatieve landschappelijk, recreatieve en ecologische gevolgen, hetgeen leidt tot een afname van de belevingswaarde.

Reactie gemeente:

Wederom wordt verwezen naar het provinciale beleid voor de bouwlocaties van ruimte-voor-ruimtewoningen, zoals genoemd onder 1. Wij merken op dat de vorming en verdichting van linten de ontstaansgeschiedenis vormt van de lintdorpen die zo kenmerkend zijn voor Brabant. Bij de situering van de individuele woningen en inrichting van de percelen, is aansluiting gezocht bij de kenmerken van het bebouwingslint Koksteeg, waarmee de impact op de belevingswaarde van het gebied is beperkt. Van een gesloten straatwand is geen sprake omdat er alleen vrijstaande bebouwing voorkomt.

- 5) Reclamant is van mening dat door het toevoegen van de woningen twee bebouwingsclusters samenklonteren, betreffende de kern Vinkel en de bebouwingsconcentratie ten oosten daarvan. Reclamant pleit eerder voor verwijdering van de bestaande woning Koksteeg 61 ter versterking van de ruimtelijke scheiding.

Reactie gemeente:

De ontwikkelingsrichting van de ruimtelijke structuren in het gebied zijn opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Maasdonk, die in paragraaf 4.3.1 van de toelichting is aangehaald. Daarin is opgenomen waar het behoud van open tussengebieden gewenst is. Ter plaatse van het plangebied is die openheid niet aangegeven. Toch waarborgt het sportpark het behoud van de open groene ruimte tussen de Koksteeg en de bebouwingsconcentratie ten oosten daarvan aan de Vinkelsestraat. De aanbeveling om de bestaande woonbebouwing Koksteeg te amoveren wordt niet realistisch en buiten het kader van het plan geacht.

- 6) Reclamant is van mening dat de houtwal de kenmerkende transparantie van het gebied aantast en onvoldoende zorgt voor compensatie of mitigatie van de nieuwe barrièrevorming.

Reactie gemeente:

Nagenoeg de gehele buitenrand van het plangebied is momenteel reeds omzoomd. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe barrièreschepping, temeer omdat er reeds sprake is van een vrij harde barrièrewerking door de afrastering rond het sportpark. Een verdere versteviging van de bestaande beplanting en het aanbrengen van twee houtwallen als groenafscheiding naar het perceel nr. 61 kan dan ook niet als een verder barrière worden beschouwd.

De nieuwe houtwallen dragen zorg voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing en zijn noodzakelijk om de woonkwaliteit ter plaatse ten opzichte van het sportpark te waarborgen. De gemeente is van mening dat de voorgestelde inpassing toereikend is. De houtwallen vormen daarnaast een ecologische meerwaarde door de toepassing van inheemse soorten, die een nieuwe biotoop voor natuurdoeltypen vormen.

Reclamant II:

Reclamant geeft aan in te kunnen stemmen met de bouw van de vier woningen. Reclamant constateert echter dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat ter hoogte van zijn woning vier nieuwe bomen zijn voorzien langs de Koksteeg. Reclamant geeft aan dat deze gronden echter onderdeel vormen van zijn voortuin, hoewel de kadastrale intekening anders uitwijst. Reclamant is van mening dat het feitelijke gebruik al dermate lang bestaat, dat gesproken moet worden van verjaring, waardoor de strook als eigendom van reclamant gezien moet worden. In dit laatste geval is aanplant alleen mogelijk wanneer deze zijn instemming geeft, hetgeen niet het geval zal zijn.

Reactie gemeente:

Algemeen wordt gesteld dat eigendom van gronden ondergeschikt is aan het bestemmingsplan. Of er sprake is van verjaring van de bestaande situatie kan daarom niet in het kader van het bestemmingsplan worden beslecht. Daarnaast kan worden gesteld dat de strook grond waar reclamant op doelt niet behoort tot het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De aanplant van vier de bomen is weliswaar in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, maar vormt geen voorwaardelijke verplichting voor de bouw van de woningen. De aanplant is overigens wel opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en kan daarin blijven behouden aangezien de exacte locatie aan de Koksteeg daarin niet beschreven is en de vier bomen op een andere, meer passende locatie aan de Koksteeg zullen worden geplant.

De zienswijze van reclamant geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen, door de aanplant van de vier bomen ter plaatse van de voortuin van reclamant uit de toelichting te verwijderen.

Conclusie

De ingebrachte zienswijzen van reclamant II heeft op onderdelen aanleiding gegeven het plan aan te passen. Deze aanpassingen zien op:

- Het verwijderen van de vier nieuwe bomen langs de Koksteeg van de inrichtingsschets, opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting en als afbeelding in hoofdstuk 3 van de toelichting.
- Het toevoegen van het zinsdeel “op nader te bepalen locaties aan de Koksteeg” aan paragraaf 3.3 van de toelichting waar het gaat om de aanplant van vier bomen langs de Koksteeg.
- Het verwijderen van plantvak 3 in het beplantingsplan dat als bijlage 2 bij de planregels is gevoegd.

Voor het overige zien wij, gelet op voorgaande overwegingen in de zienswijzen van reclamanten I en II geen aanleiding, om het plan aan te passen. Wij verklaren daarom de ingebrachte zienswijzen van reclamant II voor wat betreft de aanplant van vier bomen gegrond. Voor het overige verklaren wij de ingebrachte zienswijzen van reclamant I en II ongegrond.