

Bijlage 8

Zienswijzennotitie
Gemeente Son en Breugel,
17 maart 2016

ZIENSWIJZENNOTITIE

**ontwerpbestemmingsplan
“Son Zuid; Hiva A”**

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen	3
Samenvatting	10

Inleiding

In de periode 05 november 2015 tot en met 16 december 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Hiva A" in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en met toepassing van de Crisis- en herstelwet voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn drie zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Hiva A" bij de gemeente ingediend en ontvangen. Het betreft zienswijzen van:

1. inspreker A te Maastricht;
2. inspreker B te Son en Breugel;
3. inspreker C te Boxtel.

In deze zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Hiva A" wordt op de ontvangen zienswijzen ingegaan.

Zienswijzen

Onderstaand wordt kort op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Hiva A".

1. Inspreker A

Inspreker brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het gebouw aan het Wilhelminakanaal op ruim 10 meter van het kanaal is gelegen en de vrijwaringszone van het kanaal geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Dit is correct. Een deel van het plangebied is echter gelegen binnen het gebied waar de Waterwet van kracht is. Een deel van de geplande bebouwing valt binnen de begrenzing van het waterstaatswerk. In het telefonisch onderhoud dat heeft plaatsgevonden is om die reden gevraagd tijdig een Waterwetvergunning aan te vragen.

Antwoord

- a. de initiatiefnemer van het bouwplan, Kanaaldijk Noord B.V., heeft over het verzoek om een waterwetvergunning inmiddels telefonisch contact gehad met inspreker. Dit heeft er toe geleid dat de vereiste Waterwetvergunning op 5 januari 2016 is aangevraagd. Daarmee is voldaan aan het verzoek.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet te passen.

2. Inspreker B

Inspreker brengt namens de Vereniging Bewoners De Brugwachter / De Schuyt (hierna Vereniging Bewoners) de volgende zienswijzen naar voren. Hierbij zijn de twee zienswijzen van de Vereniging Bewoners (brieven van 11 december 2015 en van 30 december 2015) samengenomen:

- a. de Vereniging Bewoners verzoekt in de brief van 11 december 2015 een redelijke termijn te stellen waarbinnen de nadere gronden van het bezwaarschrift kenbaar gemaakt moeten worden. Uit het telefonisch contact dat hierover op 15 december 2015 heeft plaatsgevonden wil de Vereniging Bewoners meer tijd om het bezwaarschrift te onderbouwen en uit te breiden. De periode van zienswijzen (05 november 2015 tot en met 16 december 2015) is daarvoor te kort in verband met de feestdagen en de sluiting van de gemeente;
- b. de Vereniging Bewoners van de Brugwachter en de Schuyt maakt zich ernstig zorgen over de te verwachten ernstige verkeersoverlast en verkeersafwikkeling in de Molenstraat, Nieuwstraat, Kanaalstraat en de directe omgeving. Het bouwen van 78 appartementen zet de verkeersdoorstroming onder grote druk. De verkeersdruk is dagelijks

aanwezig als de brug over het Wilhelminakanaal is geopend. Door de realisatie van Hiva A zal de verkeersdruk toenemen. Ook door de drie in- en uitgangen aan de Molenstraat zal de verkeersdruk toenemen;

- c. de Vereniging Bewoners maakt zich ernstig zorgen over het aanleggen van het aantal parkeerplaatsen. De Vereniging Bewoners vraagt welke parkeernorm is toegepast;
- d. de Vereniging Bewoners constateert dat er parkeervakken komen aan de zijkant van De Brugwachter richting Wilhelminakanaal waardoor de route die veel gebruikt wordt door bezitters van honden wordt afgesloten. De Vereniging Bewoners stelt voor om het aantal parkeervakken te verminderen;
- e. de Vereniging Bewoners geeft aan dat door de verhuurder (voorheen Domein, nu 'Thuis') is aangegeven dat er appartementen gebouwd zouden worden met een maximale hoogte van drie bouwlagen. Ook de gemeente heeft dezelfde informatie gegeven;
- f. de Vereniging Bewoners geeft aan dat in de archieven van de gemeente nauwelijks iets is terug te vinden over de invulling van het terrein (nu Hiva A);
- g. de Vereniging Bewoners stelt dat door de bebouwing van het Hiva-A terrein een prachtig uitzicht vanaf de appartementen aan de westgevel niet meer mogelijk is. Een blok van zes woonlagen gaat te ver. Geen bebouwing maar het realiseren van openbaar groen (waardoor de zogenaamde poort van Son een groene uitstraling krijgen) is kennelijk niet aan de orde. Ook drie woonlagen is niet aan de orde. Daarmee wordt het woongenot ernstig geschaad. De Vereniging Bewoners stelt voor om de te bouwen appartementen te verplaatsen naar de locatie van het nu onbebouwde terrein van Van Happen / Schuitema;
- h. de Vereniging Bewoners geeft aan dat bij de presentaties van de appartementen door de verhuurder rondom het complex een groenstrook (mede ingericht als zogenaamde Wadi) is uitgebeeld. Door de bebouwing op het terrein van Hiva A blijft van de groene omgeving niets meer over;
- i. de waarde van de huurappartementen zal door de uitvoering van Hiva A sterk in waarde dalen. De Vereniging Bewoners vraagt of de gemeente dan wel de verhuurder hiervoor compensatie verleent.

Reactie

- a. Naar aanleiding van het verzoek van 11 december 2015 om een langere termijn te krijgen om het bezwaarschrift nader te onderbouwen, is in het telefonisch contact dat op 15 december 2015 hierover met de heer van Vuuren heeft plaatsgevonden, aangegeven dat een uitstel mogelijk is.

De termijn waarbinnen een reactie op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente bekend zou moeten zijn was oorspronkelijk tot en met 16 december 2015. Hoewel het verzoek tot uitstel rijkelijk laat wordt gedaan is een verlenging van de wettelijke termijn van 6 weken waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend op een ontwerpbestemmingsplan mogelijk. Op basis van gangbare jurisprudentie is het in omstandigheden mogelijk om de wettelijke termijn van 6 weken waarbinnen eventuele zienswijzen tegen een ontwerpbestemmingsplan ingediend moeten worden, te verlengen met 14 dagen.

De Vereniging Bewoners heeft om die reden tot en met 30 december 2015 de tijd gekregen om de zienswijze aan te vullen en te onderbouwen. Een en ander is ook vastgelegd in een brief van 16 december 2015 aan de Vereniging Bewoners die op 16 december 2016 bezorgd is bij de Vereniging Bewoners. Daarmee heeft de Vereniging Bewoners totaál 8 weken de tijd (gehad) om een zienswijze in te dienen. Wij achten dat een meer dan redelijke termijn. Dit ook vanwege het feit dat de Vereniging Bewoners voorkennis had over de komende ontwikkeling naar aanleiding van een aantal voorgesprekken (zie hierna). Wij onderschrijven niet dat de gegeven termijn daarmee te kort is.

De weergave van de Vereniging Bewoners dat de gemeente (in verband met de feestdagen) gesloten zou zijn is onjuist. De gemeente is alleen gesloten geweest tijdens Eer-

ste Kerstdag (25 december 2015). De overige dagen was de gemeente open en bereikbaar.

Voor alle duidelijkheid willen wij hieraan toevoegen dat de Vereniging Bewoners voldoende op de hoogte was van het komende bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan. Er is in die zin sprake van voorzienbaarheid.

In de periode maart 2015 tot en met juni 2015 hebben diverse gesprekken met de Vereniging Bewoners plaatsgevonden. Bij deze gesprekken waren daarnaast vertegenwoordigers van de gemeente, Kanaaldijk Noord B.V. (als ontwikkelaar) en 'Thuis (als verhuurder van de appartementen De Brugwachter en De Schuyt) aanwezig. Er zijn drie gezamenlijke bijeenkomsten geweest. Tevens hebben enkele telefonische gesprekken plaatsgevonden. Eén van de drie bijeenkomsten (15 juni 2015) was een bijeenkomst waar ook andere omwonenden voor zijn uitgenodigd (en aanwezig waren) om input te leveren op de eerste ideeën met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied. In deze gesprekken is met de Vereniging Bewoners uitvoerig gesproken over het nieuwe bouwplan en inrichtingsplan van het openbaar gebied voor het deel Hiva A. Dit als vervolg op de realisatie van de appartementgebouwen De Kapteyn, De Brugwachter en De Schuyt en de inrichting van het bijbehorende openbare gebied.

In deze gesprekken is aangegeven dat het plan Hiva A een logische invulling geeft (onder meer voor wat betreft de bouwhoogte en het feit dat er bebouwing zou komen) van de afspraken en informatie die in de voorliggende jaren (vanaf 2005) is gepresenteerd en is gepubliceerd dan wel openbaar bekend is bij zowel gemeente, Kanaaldijk Noord B.V., 'Thuis, omwonenden en andere belangstellenden.

Tevens heeft op 9 november 2015 een openbare informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar ingegaan is op het ontwerpbestemmingsplan, het bouwplan, de inrichting van het openbaar gebied en de procedure. De Vereniging Bewoners was daarover afzonderlijk voor uitgenodigd en was ook aanwezig. Als service is aan de Vereniging Bewoners een analoge versie van het ontwerpbestemmingsplan overhandigd (16 november 2015).

De Vereniging Bewoners beschikte dus zeer tijdig over de informatie van het plan, zodat de formele termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het kunnen indienen van een zienswijze (6 weken) inclusief de verlenging van 2 weken meer dan redelijk is te noemen.

- b. De Vereniging Bewoners maken zich zorgen over de te verwachte verkeerstoename op de Molenstraat, Nieuwstraat, Kanaalstraat en de directe omgeving. In het ontwerpbestemmingsplan is in de toelichting (zie onder meer paragraaf 2.2.3) beperkt aandacht besteed aan het verkeersaspect en de ontsluitingen. We kunnen ons daarom de reactie van de Vereniging Bewoners voorstellen. Om die reden is de uitwerking die ten grondslag ligt aan paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de ontsluiting en wegbelasting als aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Door de realisatie van het plan blijft er sprake van een acceptabele verkeersafwikkeling.

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan op dit punt aangepast.

- c. De gemeente heeft als vast beleid dat bij nieuwe ontwikkelingen er in het plan rekening wordt gehouden met de aanleg c.q. gebruik van de berekende benodigde parkeercapaciteit.

Ook ten behoeve van de ontwikkeling van het plan op Hiva A is op grond van de vaste systematiek het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend. Het aantal parkeerplaatsen wordt met name bepaald aan de hand van het aantal woningen, de typologie van de woningen en de typologie van het (deel)gebied. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is

vastgesteld op 102 parkeerplaatsen. Het planinitiatief voldoet in de realisatie van deze parkeerplaatsen. Een en ander is uitvoerig beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 2.2.3 inclusief het bijbehorende opgenomen onderzoeksrapport “Parkeeronderzoek Nieuwstraat Son en Breugel”).

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- d. In overleg met de initiatiefnemer (Kanaaldijk Noord B.V.) is de locatie van de parkeerplaatsen bepaald. Het plan voorziet in de ruimte en aanleg van de benodigde parkeerplaatsen.
- De Vereniging Bewoners verzoekt in dit kader om een aantal parkeerplaatsen aan de zijkant van De Brugwachter te laten vervallen om zo een ontstane wandelroute (er is feitelijk geen wandelpad aangelegd) over het gras in stand te houden. Indien de bedoelde parkeerplaatsen (in dit geval gaat het om 9 parkeerplaatsen aan de zijkant van De Brugwachter) zouden komen te vervallen, wordt niet meer voldaan aan de vereiste parkeerbehoefte.
- In het vooronderzoek is komen vast te staan dat er geen extra parkeerruimte binnen het te ontwikkelen plangebied van Hiva A aanwezig is.
- Tevens zijn in het omliggende gebied, waarbij de parkeerplaatsen nog op een acceptabele loopafstand van de woningen van Hiva A liggen, geen locaties beschikbaar om extra parkeerplaatsen aan te leggen.
- Voor een goede parkeerbalans is ook gebruik gemaakt van de aanwezige parkeerplaatsen op het voorterrein van De Brugwachter. De bezettingsgraad die hier op grond van onderzoek is vastgesteld (zie “Parkeeronderzoek Nieuwstraat Son en Breugel”) geeft voldoende aanleiding om het medegebruik van deze parkeerplaatsen door de komst van Hiva A toe te staan. Indien de parkeerplaatsen aan de zijkant van de Brugwachter zouden komen te vervallen, wordt het medegebruik van de bestaande parkeerplaatsen aan de voorzijde van De Brugwachter te hoog. Bewoners dan wel bezoekers van Hiva A moeten dan uitwijken naar andere parkeerplaatsen die of te ver weg liggen of voor andere gebruikers zijn bedoeld. Om derhalve de parkeerbalans in de directe nabijheid van Hiva A te waarborgen dienen de parkeerplaatsen aan de zijkant van De Brugwachter in stand te blijven.

De inrichting van het openbaar gebied met groen en de parkeerplaatsen is zodanig, dat er een looproute door het groen naar het kanaal mogelijk blijft. Voor een beeld verwijzen wij naar het inrichtingsplan openbare ruimte zoals dat in paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan is opgenomen. Een looproute naar het kanaal blijft mogelijk. Er is dus geen reden om af te zien van de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen aan de zijkant van De Brugwachter.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- e. De Vereniging Bewoners geeft aan dat zowel de verhuurder als de gemeente aangegeven zou hebben dat er op het terrein Hiva A bebouwing zou komen met maximaal 3 bouwlagen.
- Dit is onjuist. Bij de start van de herontwikkeling van het voormalige Hiva-terrein (vanaf 2004) zijn plannen gemaakt en naar buiten gebracht, waar ten behoeve van het deel Hiva A bebouwing is ingetekend met 7 bouwlagen. Zowel de verhuurder, de ontwikkelaar als de gemeente kennen deze ontwerpen zoals deze in 2004 zijn gemaakt. Daarbij is altijd sprake geweest van een gebouw op het deel Hiva A met 7 bouwlagen. Welke informatie door of namens de verhuurder bij de verhuur van de complexen De Schuyt en De Brugwachter aan aspirant huurders is verstrekt, is aan de verhuurder. Deze informatie zou echter niet anders kunnen zijn dan de plannen zoals die ook altijd bij de verhuurder

bekend waren, welke plannen altijd uitgingen van een invulling van het deel Hiva A met een gebouw met 7 bouwlagen.

Voor zover de gemeente informatie heeft gegeven over de invulling van het deel Hiva A, is altijd aangegeven dat daar bebouwing komt bestaande uit 7 bouwlagen.

Bij de verdere uitwerking van het deel Hiva A is uiteindelijk gekozen voor een aangepaste vormgeving van de bebouwing. Ook het aantal bouwlagen is gewijzigd. In plaats van de 7 bouwlagen is er nu sprake van 6 bouwlagen.

In de opmerking van de Vereniging Bewoners zien we geen aanleiding om het planinitiatief en daarmee het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- f. De Vereniging Bewoners geeft in de brief van 11 december 2015 aan een kopie te willen ontvangen van alle relevante stukken die op de beslissing van het ontwerpbestemmingsplan betrekking hebben. In het telefoongesprek dat hierover is gevoerd (14 december 2015) en de brief die hierover is gestuurd (brief van 16 december 2015) is aangegeven dat alle relevante stukken ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd bij de openbare balie van het gemeentehuis c.q. digitaal beschikbaar zijn gesteld op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In dezelfde brief is ook aangegeven dat, mocht de Vereniging Bewoners nog over andere documenten willen beschikken, dit dan zo concreet mogelijk aan te geven zodat deze aanvullende informatie verstrekt kan worden. Er is bij ons niet bekend dat een dergelijk verzoek is gedaan of ingediend, zodat wij er van uit gaan dat de Vereniging Bewoners voldoende informatie ter beschikking heeft.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- g. Zoals bij de reactie onder punt e. al is aangegeven, is er altijd uitgegaan om het deel Hiva A te ontwikkelen met bebouwing in 7 bouwlagen. Deze informatie is altijd gehanteerd, vanaf het moment dat de eerste concrete studies openbaar zijn gepresenteerd (vanaf 2005) ten aanzien van de invulling van het hele terrein van Hiva. Ook de toekomstige bewoners van De Kapteyn, De Schuyt en De Brugwachter hadden de beschikking over deze informatie c.q. hadden zich volledig hierover kunnen laten informeren omdat deze planstudies openbaar waren. Ook van toekomstige bewoners mag een actieve informatieplicht worden verwacht op het moment dat zij een woning kopen of huren. Het is jammer te constateren dat een aantal huurders verrast zijn dat het deel Hiva A wordt bebouwd en dat het gaat om bebouwing in de vorm van (nu) 6 bouwlagen.

Een aanpassing van het plan voor het deel Hiva A waarbij dit deel Hiva A gevrijwaard wordt van bebouwing, is niet aan de orde.

Bij de start van de verdere vormgeving en invulling van het deel Hiva A zijn aanvullende stedenbouwkundige studies uitgevoerd. Naast de vormgeving en situering van de bebouwing is steeds gekeken naar de maximale bouwhoogte die van toepassing kon zijn. Dit mede tegen de achtergrond van de tussen de gemeente en Kanaaldijk Noord B.V. gemaakte afspraken, de vanaf 2005 reeds gemaakte en gepresenteerde studies, de omliggende bebouwing (woningen langs het kanaal, aanwezigheid supermarkt, woningen aan de westzijde van de Nieuwstraat), de gewenste kwalitatieve uitstraling van de kanaalzone, de herontwikkeling van locaties aan de westzijde van de Nieuwstraat en dergelijke. Uit al deze overwegingen komt in de studies naar voren dat een bebouwing met 6 bouwlagen een goede inpassing vormt en invulling geeft aan het gebied.

De suggestie van de Vereniging Bewoners om maximaal 3 bouwlagen te realiseren is om vorenstaande redenen niet aan de orde. Het voorliggende plan valt binnen de studies

uit het verleden (toen 7 bouwlagen, nu 6 bouwlagen) en voldoet aan de afspraken die hierover eveneens zijn vastgelegd tussen de gemeente en Kanaaldijk Noord B.V.. Ook de consultatie die tussentijds heeft plaatsgevonden met de raad(scommissie) geeft een bevestiging van de thans voorliggende invulling. Sinds de start van het project in 2005 zijn daarnaast de benodigde investeringen gedaan (aankoop panden en gronden) door zowel de gemeente als Kanaaldijk Noord B.V.. Deze investeringen rechtvaardigen een minder intensiever gebruik van locatie niet.

De invulling met bebouwing tot maximaal 6 bouwlagen is nog steeds een acceptabele en gewenste afronding van het Hiva-terrein.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- h. de Vereniging Bewoners geeft aan dat door de bebouwing van het deel Hiva A niets overblijft van de groene omgeving.
Deze visie wordt niet gedeeld. De groene structuur van het gebied blijft als groenstructuur in tact. Er vindt tegelijkertijd een uitbreiding plaats van de groenstructuur door de toevoeging van het openbare groen rondom de bebouwing van Hiva A. De bestaande groenstructuur blijft als zodanig ook gehandhaafd omdat in deze groenstructuur voor de totale waterhuishouding van het gebied de waterberging vorm heeft gekregen in de genoemde wadi's. Het opheffen van de wadi's c.q. de capaciteit van deze wadi's kan niet worden verkleind (de capaciteit is feitelijk vergroot) om de waterbergingscapaciteit (een opgave van het Waterschap) te waarborgen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

- i. Wij nemen kennis van de door de Vereniging Bewoners gememoreerde waardedaling. Op geen enkele wijze wordt deze waardedaling onderbouwd.
Aanvullend wordt opgemerkt dat de woningen van De Brugwachter en De Schuyt eigendom zijn van en worden verhuurd door 'Thuis'. 'Thuis' heeft bij de gesprekken en het besluit als toekomstig verhuurder van het van Kanaaldijk Noord B.V. aangekochte deel van Hiva A voor de realisatie van 30 wooneenheden zelf een inhoudelijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het onderhavige plan. Op geen enkele wijze heeft 'Thuis' kenbaar gemaakt dat door de beoogde ontwikkeling sprake zou zijn van een waardedaling van de huurappartementen. De gemeente ziet derhalve geen enkele aanleiding voor de gewenste compensatie.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

3. Inspreker C

Inspreker brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is geen sprake geweest van overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en inspreker. Verzocht wordt in de toekomst inspreker in het voortraject van het bestemmingsplan te betrekken, zodat er in het planproces de waterbelangen vroegtijdig meegenomen kunnen worden;
- b. inspreker kan het functioneren van het beoogde waterhuiskundige systeem evenals de effecten hiervan op de omgeving onvoldoende beoordelen. Verzocht wordt om alsnog de waterhuishoudkundige consequenties van het plan in overleg en afstemming met het waterschap inzichtelijk te maken en de inhoudelijke opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken. Het gaat om:
 - a. de verhouding van het verhard oppervlak (daken, terreinverharding) en onverhard terrein nu en toekomstig;

- b. een beschrijving wat voor type half-verhard oppervlak er op de parkeerplaatsen wordt aangelegd;
- c. een beschrijving van de gekozen oplossingsrichting voor het bergen en infiltreren van de maatgevende hoeveelheid hemelwater;
- d. de gekozen oplossingsrichting voor het bergen/infiltreren van de maatgevende hoeveelheid hemelwater dient nader te worden uitgewerkt met behulp van een situatieschets. Hieruit moet blijken waar de voorziening wordt gesitueerd, waar de overloopvoorziening komt en welk ruimtebeslag benodigd is. Berging dient boven de GHG plaats te vinden;
- e. de grondwaterstand is ingeschat op 1,5 meter beneden maaiveld. Verzocht wordt dit inzichtelijk te maken met behulp van gegevens uit een infiltratie-onderzoek;
- f. er dient een verwijzing in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen te worden naar de Keur 2015, de algemene regels en de beleidsregels en de verplichtingen die daaruit voortkomen;
- g. aandacht wordt gevraagd voor de eventuele tijdelijke grondwateronttrekking en de lozing van dit grondwater voor de aanleg van de parkeerkelder en de nieuwbouw. Dit gezien het feit dat het plangebied is gelegen in een keurattentiegebied. Tevens dient rekening te worden gehouden met de eventuele kwel- en waterdruk vanuit het Wilhelminakanaal;
- h. in de planregels 'wonen' en 'verkeer' dient de toename van het verhard oppervlak te worden verankerd door het volgende op te nemen *"...het gebruik conform de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' is toegestaan indien voldoende waterberging boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand wordt gerealiseerd en in stand gehouden ..."*

Reactie

- a. de gemeente heeft het concept ontwerpbestemmingsplan op 23 oktober 2015 op de gebruikelijke digitale wijze voor een reactie aan inspreker aangeboden. Hierop is geen reactie ontvangen. Hierover heeft meerdere malen telefonisch overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en inspreker waarin dit is geconstateerd. Tevens is in die gesprekken aangegeven dat bij alle (ontwerp)bestemmingsplannen door de gemeente c.q. de initiatiefnemer een watertoets (al dan niet in overleg met inspreker) wordt uitgevoerd die daarna met het volledige (ontwerp)bestemmingsplan aan inspreker wordt aangeboden. Er is sprake van een standaard procedure bij de gemeente op een zodanig tijdstip (voor aan in het hele proces) dat de waterbelangen altijd worden meegenomen. Afgesproken is om in een overleg oplossingen te bespreken en conclusies te trekken;
- b. over de diverse aspecten zijn in een overleg tussen gemeente, Kanaaldijk Noord B.V. en inspreker, dat op 14 januari 2016 heeft plaatsgevonden, nadere afspraken gemaakt. De gevraagde gegevens zijn door Kanaaldijk Noord B.V. ingevuld en de gemaakte keuzes zijn vastgelegd. Deze zaken vallen buiten het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan, zodat ten aanzien van deze aspecten geen aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan hoeft plaats te vinden.
Met betrekking tot de onderdelen 6. en 8. is afgesproken om het (ontwerp)bestemmingsplan hierop aan te passen. In paragraaf 4.7 wordt een verwijzing naar de Keur 2015 opgenomen. Daarnaast wordt in artikel 4 (Verkeer) en artikel 5 (Wonen) de gewenste toevoeging aan de planregels opgenomen. Daarmee wordt het waterbelang in het (ontwerp)bestemmingsplan en straks bij de realisatie van het bouwplan naar tevredenheid van een ieder gewaarborgd.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op andere punten aan te passen.

Samenvatting

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan voorgestaan:

1. aan paragraaf 2.2.3 wordt ten aanzien van het onderdeel 'ontsluiting en parkeren' de volgende tekst toegevoegd:

" ...

Verkeerstoename

In het ontwerp bestemmingsplan wordt de realisatie van 78 woningen mogelijk gemaakt. Het betreft 30 huurwoningen (etage, goedkoop/midden segment) en 48 koopappartementen (etage, middelduur segment). Deze woningen genereren, gebruik makend van gegevens uit het ASVV2012 met betrekking tot de hiervoor genoemde woningcategorieën en indeling van de gemeente Son en Breugel op basis van de CBS-indeling in weinig stedelijk gebied, een verkeersgeneratie tussen 380 en 442 (worst case) motorvoertuigen per etmaal.

In de bestaande planologische situatie was al sprake van een viertal rijwoningen (koopsector), 2 vrijstaande koopwoningen en maximaal 634 m² commerciële dienstverlening (kantoorruimte met baliefunctie). Deze functies genereren, gebruik makend van gegevens uit het ASVV2012 met betrekking tot de hiervoor genoemde categorieën en indeling op basis van de CBS-indeling Son en Breugel in weinig stedelijk gebied, een verkeersgeneratie tussen 141 en 161 motorvoertuigen per etmaal.

Er is kortom op basis van het benodigde planologische vergelijk sprake van een verkeerstoename van 239 tot 282 motorvoertuigen per etmaal.

Ontsluiting

In de huidige vigerende situatie ontsluiten de 4 rijwoningen langs het kanaal op de Kanaaldijk-Noord (maximaal 31 verkeersbewegingen). De overige functies (maximaal 130 motorvoertuigen per etmaal) ontsluiten op de Nieuwstraat.

In paragraaf 2.2.3 is een beeld opgenomen van het plan. Het infrastructurele netwerk behoeft voor inpassing van het plan geen grootschalige ingrepen. De aanpassingen beperken zich tot het opheffen, toevoegen en verplaatsen van inritten naar de parkeerplaatsen op maaiveld en de locatie van de in-/uitgang van de 78-parkeerplaatsen vanuit parkeerkelder. Het infrastructurele netwerk is enkele jaren geleden reeds aangepast en destijds voorbereid voor de inmiddels gerealiseerde woningen en het geplande ruimtelijke plan Hiva A. Van de 102 bij dit plan benodigde parkeerplaatsen zijn er 11 parkeerplaatsen gelegen aan de Nieuwstraat. De overige 91 parkeerplaatsen ontsluiten op het westelijke deel van de Molenstraat. Er van uitgaande dat alle parkeervakken gemiddeld even vaak worden gebruikt, zal sprake zijn van maximaal 394 motorvoertuigen per etmaal die gebruik gaan maken van de Molenstraat. De overige verkeersbewegingen (48 motorvoertuigen per etmaal) ontsluiten op de Nieuwstraat.

Na ingebruikname van de woningen zal de kans op onderlinge ontmoetingen (conflicten) op de aansluiting Nieuwstraat / Kanaaldijk-Noord door het wegvallen van autoverkeersbewegingen op de Kanaaldijk-Noord afnemen. In de Nieuwstraat neemt het aantal conflicten ter hoogte van het nieuwbouwplan eveneens af (van circa 130 mvt/etmaal naar circa 48 mvt/etmaal). Dit komt de verkeersveiligheid op de Nieuwstraat ter hoogte van het plan ten goede.

Zodra het plan in gebruik is genomen zal in de Molenstraat en Nieuwstraat het verkeer in totaliteit toenemen. In de Molenstraat is dat een toename van circa 394 motorvoertuigen per etmaal. De Molenstraat is een licht belaste woonstraat die in de praktijk enkel

bestemmingsverkeer Molenstraat verwerkt. De reeds aanwezige infrastructuur kan het extra verkeer eenvoudig verwerken. Het gebruik van de zwaarder belaste route Nieuwstraat - Kanaalstraat neemt als gevolg van dit plan ook enigszins toe. Aangenomen dat de helft van de aankomsten en vertrekken in noordelijke richting zijn en de andere helft in zuidelijke richting, is sprake van circa 221 extra motorvoertuigen per etmaal in de Nieuwstraat tussen de hefbrug en de De Bontstraat. Ditzelfde aantal geldt vervolgens ook ongeveer voor de Kanaalstraat.

Het drukstbereden gedeelte van de Nieuwstraat (nabij de hefbrug) en Kanaalstraat per gemiddelde dag (op basis van het gemiddeld jaargemiddelde) verwerkt in 2015 circa 9.000 motorvoertuigen. De doorstroming via deze route wordt logischerwijs tijdelijk wel onderbroken indien de hefbrug wordt bediend. De toename met 221 motorvoertuigen per etmaal is op het totale dagelijkse verkeersaanbod geen substantiële toevoeging. De autonome groei van het verkeer in 10 jaar tijd is circa 1.500 motorvoertuigen, waardoor in 2025 circa 10.884 motorvoertuigen per etmaal zijn te verwachten. De verkeerstoename als gevolg van dit plan is dus niet van invloed op de totale verkeersafwikkeling. Het extra verkeer wordt als het ware opgenomen in het reeds aanwezige verkeersbeeld op de Nieuwstraat en Kanaalstraat.

Hefbrug Son

De Nieuwstraat en Kanaalstraat zijn van elkaar gescheiden door de hefbrug Son, die aanwezig is vanwege het Wilhelminakanaal. Als de hefbrug wordt bediend, ontstaat een tijdelijke wachtrij in de Kanaalstraat en Nieuwstraat. In de praktijk blijkt dat deze rijvorming, zodra de hefbrug weer voor het autoverkeer beschikbaar is, snel oplost. Ook in de spitsuren op werkdagen is dit het geval. Dit betekent dat de aanwezige infrastructuur rondom de hefbrug ruimschoots over voldoende restcapaciteit beschikt. De beweegbare brug wordt in de zomerperiode, bij een toename van de pleziervaart, wat frequenter bediend dan in de winter, de herfst en het voorjaar. De hoeveelheid vrachtboten is het gehele jaar door beperkt. Juist in de periode dat de brug wat frequenter bediend wordt, is sprake van een beduidend lager verkeersaanbod over de wegen dan hiervoor genoemd.

Conclusie is dat met de realisatie van de 78 woningen aan de Molenstraat er vanuit verkeerskundig oogpunt sprake blijft van een acceptabele verkeersafwikkeling...”

2. In de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 4.7 (onderdeel Water) als volgt aan te passen “... Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets, waarbij de Keur 2015 van toepassing is ...”.
3. Aan artikel 4 (Verkeer) respectievelijk artikel 5 (Wonen) aan de planregels toe te voegen “... het gebruik conform de bestemming ‘Verkeer’ resp. ‘Wonen’ is toegestaan indien voldoende waterberging boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand wordt gerealiseerd en in stand gehouden ...”.
