

ZIENSWIJZENNOTITIE

Ontwerpbestemmingsplan Son Zuid; Begoniastraat

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Extra participatieperiode 31 augustus 2020 t/m 08 maart 2021	3
Zienswijzen	4
Samenvatting zienswijzen	14
Ambtshalve aanpassingen	14

Inleiding

In de periode 26 maart 2020 tot en met 06 mei 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Begoniastraat" in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

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

1. ARAG, Postbus 230, 3830 AE te Leusden, namens [REDACTED];
2. ARAG, Postbus 230, 3830 AE te Leusden, namens [REDACTED];
3. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC te Apeldoorn, namens [REDACTED];
4. [REDACTED].

Extra participatieperiode 31 augustus 2020 tot en met 08 maart 2021

Op 26 maart 2020 is het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Begoniastraat" in procedure gebracht. Er zijn vier zienswijzen ingebracht tegen dit ontwerpbestemmingsplan dat toen nog uitging van een bouwinitiatief, bestaande uit 19 rijwoningen.

De raadscommissie grondgebiedzaken heeft op 31 augustus 2020 bij de bespreking van de concept zienswijzennotitie "ontwerpbestemmingsplan Son Zuid; Begoniastraat" en het concept bestemmingsplan "Son Zuid; Begoniastraat", gevraagd om een aantal alternatieven in beeld te brengen. De verdere besluitvorming over de concept zienswijzennotitie en het concept bestemmingsplan is daarbij niet meer aan de orde geweest.

In de periode tussen 31 augustus 2020 en 08 maart 2021 is door de initiatiefnemer, in samspraak met de omwonenden en in overleg met de gemeente, toegewerkt naar alternatieve plannen. Daarbij hebben de omwonenden zelf ook een aantal alternatieve plannen gepresenteerd en uiteindelijk een plan met 13 rijwoningen en meer groen ingediend.

De uitkomst van deze extra overlegperiode is, dat op 08 maart 2021 de raadscommissie gekozen heeft voor een bouwplan van 13 rijwoningen. Ook de omwonenden hebben, door het indienen van eigen planinitiatieven, zich ook uitgesproken voor het bouwplan met 13 rijwoningen.

Na een juridische beoordeling van de planopzet met 13 rijwoningen in vergelijking met de planopzet met 19 rijwoningen is geoordeeld om geen nieuw ontwerpbestemmingsplan (met daarin het bouwinitiatief met 13 rijwoningen) te laten opstellen en opnieuw in procedure te brengen. Er is voor gekozen om met een 'ambtshalve' aanpassing van het huidige concept bestemmingsplan als gevolg van de extra participatieperiode en een aanvulling van de concept zienswijzennotitie de vaststellingsprocedure voort te zetten. Het zal dan gaan om een 'gewijzigde' vaststelling.

Hoofdrede voor deze keuze is dat de structuur van het planinitiatief met 13 rijwoningen identiek is aan de oorspronkelijke planopzet met 19 rijwoningen:

- de rijstructuur van de woningen blijft gehandhaafd;
- de oriëntatie van de rijwoningen evenwijdig aan het kanaal blijft ongewijzigd;
- de situering van de woningen ten opzichte van de Begoniastraat en het kanaal blijft ongewijzigd;
- de woningen worden binnen dezelfde, al vigerende woonbestemming, gerealiseerd;
- de locaties van de parkeerkoffer en langsparkeren blijven ongewijzigd;

- het oorspronkelijke bouwblok met 10 rijwoningen links van de parkeerkoer wordt geknipt, zodat met dezelfde oriëntatie er sprake is van 2 bouwblokken met ieder 4 woningen. Er komen twee woningen minder ten gunste van een open ruimte tussen deze 2 bouwblokken. Het totale bestemmingsvlak 'wonen' blijft echter hetzelfde;
- het bouwblok rechts van de parkeerkoer wordt ingekort. In plaats van een bouwblok met 9 rijwoningen komt er één bouwblok met 5 rijwoningen. De ligging en oriëntatie van de rijwoningen blijft ongewijzigd;
- de ruimte die tussen het nieuw bouwblok met 5 rijwoningen en de bestaande woningen aan de Begoniastraat niet meer wordt benut voor de bestemming 'Wonen', wordt omgezet naar een bestemming 'Groen' (grasveld).

In deze zienswijzennotitie "Ontwerpbestemmingsplan Son Zuid; Begoniastraat" wordt op de ontvangen zienswijzen ingegaan, mede in relatie tot de aanpassingen die hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de ingelaste extra participatieperiode waarbij het planinitiatief is aangepast van 19 rijwoningen naar 13 rijwoningen.

Zienswijzen

Onderstaand wordt (kort) op de inhoud van de ingediende zienswijzen ingegaan, wordt een reactie gegeven door de gemeente en is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot bijstelling van het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Begoniastraat".

1. ARAG, namens [REDACTED]

Insprekers brengen de volgende zienswijze naar voren:

- voor een goede ruimtelijke ordening, die het woon- en leefklimaat van omwonenden betreft, dienen de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden te worden meegewogen. In plaats van de voorziene 8 woningen komen er 19 woningen. Door de realisatie van de 8 woningen zou al een groot deel van het groen vervallen. In het huidige bestemmingsplan is het resterende groen ter plaatse nog verankerd. Door de toename met 11 extra woningen zullen er nog meer bomen verdwijnen. Het ontwerpbestemmingsplan kenmerkt zich door rijen woningen en parkeerplaatsen. Er ontstaat een aanblik aan de voorzijde van de woning op stenen en rijen auto's. Ook is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee de geluidshinder. Door dit alles is er sprake van een nog drastischere verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het ontwerpplan geeft geen blik van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden zijn onvoldoende meegewogen. Om die reden wordt verzocht om meer groen te behouden en alternatieven te bekijken met bijvoorbeeld 15 woningen;
- het speelveld verdwijnt, zodat de kinderen nergens meer kunnen spelen;
- in de toelichting wordt aangegeven dat de bestemming 'tuin' aan zowel de achterzijde als aan de voorzijde zou gelden. Van een dergelijke verankering van de bestemming 'tuin' is op de verbeelding geen sprake. Daarop is alleen aan de achterzijde sprake van de bestemming 'tuin'. Verzocht wordt ook aan de voorzijde de bestemming 'tuin' op te nemen, zodat de bouw mogelijkheden voor de voorgevel zo veel mogelijk worden voorkomen;
- er bestaat vrees voor wateroverlast doordat veel groen is verdwenen en de waterafvoer beperkt is;
- op de locatie is sprake van onvoldoende parkeerruimte. Dit tekort neemt door de bouw van 11 extra woningen verder toe. Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vast te leggen, zodat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen;
- in de quickscan natuurwetgeving is aangegeven dat de bomenrij ten zuiden van het plangebied mogelijk fungeert als vliegroute / foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring te voorkomen mag er tot op een afstand van 10 meter geen vleermuisonvriendelijke verlichting worden geplaatst. Dit is echter niet in het bestemmingsplan gewaarborgd;
- verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen, gelet op de forse inbreuk op het woon- en leefklimaat.

Reactie

Vooraf stellen we vraagtekens in hoeverre u als bewoner van het pand [REDACTED] direct belang heeft bij een aantal zaken die u als 'zienswijze' indient. Uw zienswijze kent namelijk een algemeen karakter met betrekking tot de gemaakte afweging van een goed ruimtelijke ordening die uw woon- en leefklimaat zou beïnvloeden. Andere zaken gaan zeer specifiek in op het nieuwe bouwplan en de gegeven bestemming. Onder andere de punten c. of e. zien hierop toe, waarbij wij twijfelen of uw belang hier wordt geraakt. Dit mede gelet op de ligging van uw woning wat verder af van de nieuwbouw en de oriëntatie van uw woning de andere richting op. Vanuit de [REDACTED] heeft u geen direct uitzicht op de betreffende nieuwbouw.

Desondanks gaan wij onderstaand in op de door u ingediende zienswijze:

- a. de visie dat er geen goede afweging gemaakt is van de diverse belangen die in gebied spelen delen wij niet.

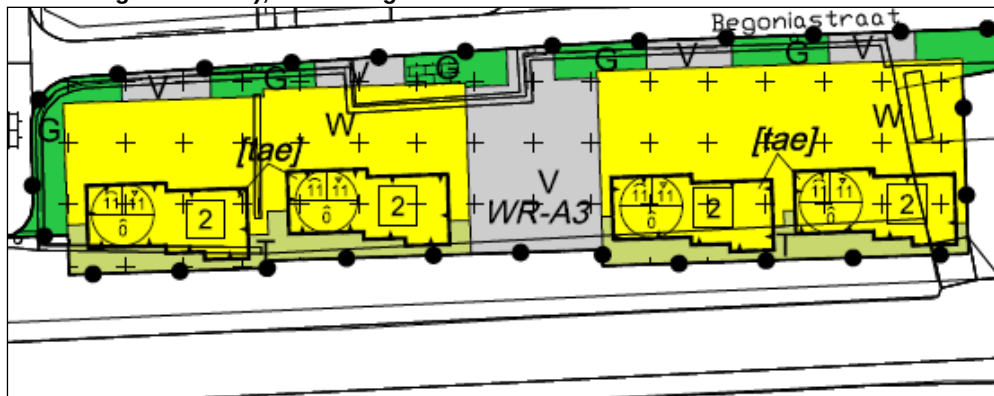
Er heeft een verantwoorde afweging plaatsgevonden tussen de toevoeging van woningen, het behouden van groen en bomen voor zover dat kan binnen de kaders van de woningbouw, de aanleg van de verlengde Begoniastraat, parkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen en een overcapaciteit aan parkeerplaatsen langs de Begoniastraat en dergelijke;

In het bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" is tussen de inritten/parkeermogelijkheden voor de 8 tweekappers het resterende groen (met al dan niet bomen) opgenomen met de bestemming 'Groen'

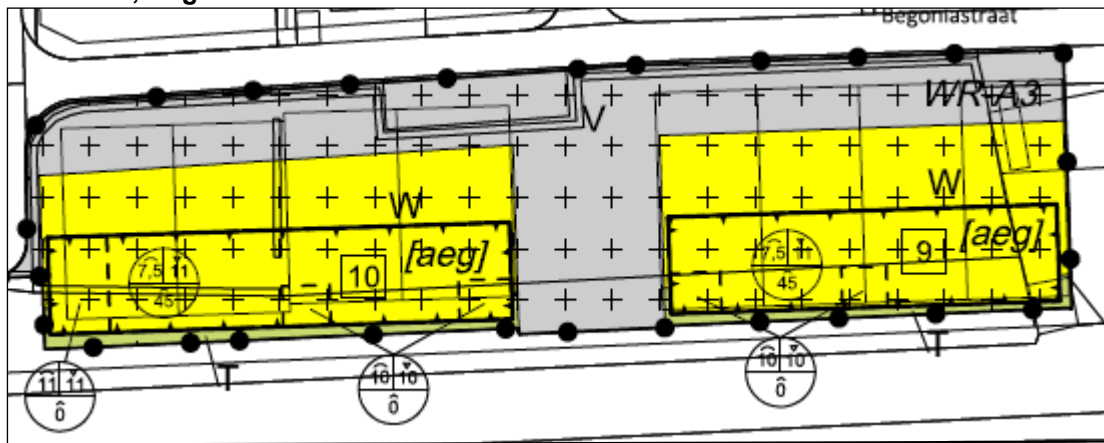
Onherroepelijk bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" (onherroepelijk d.d. 16 augustus 2018); totaal



Onherroepelijk bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" (onherroepelijk d.d. 16 augustus 2018); uitsnede gedeelte



“Son Zuid; Begoniastraat”



In het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; Begoniastraat” zijn de inritten/parkeermogelijkheden van de voormalige tweekappers, omgezet naar haaksparkeren aan de Begoniastraat (zie onderstaande tekening). In het nieuwe profiel van de Begoniastraat is nog steeds ruimte voor ‘groen en bomen’. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan komen er zelfs meer bomen terug aan de Begoniastraat. Uw visie dat er nog meer bomen moeten worden gekapt is ten opzichte van het oorspronkelijk plan niet juist. Er hoeven geen extra bomen meer te worden gekapt.

Ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; Begoniastraat”; toekomstige situatie ‘parkeren en groen’ (toelichting pag. 4)



Om voldoende ruimte voor de parkeerplaatsen te krijgen is de diepte aangepast ten koste van de voormalige ‘woonbestemming’, niet ten koste van het groen. In de breedte is, om voldoende ruimte te krijgen voor de benodigde parkeerplaatsen, de ruimte voor ‘groen’ wel iets aangepast. Er blijft echter voldoende ruimte over voor ‘groen’ zoals bovenstaande tekening laat zien.

Kortom: de hoeveelheid groen wordt door de nieuwe opzet van de woningen, zoals vertaald in het ontwerpbestemmingsplan, nauwelijks aangetast.

Het groen is echter niet meer als afzonderlijke bestemming ‘Goen’ opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De aanleg van ‘groen’ is nog steeds mogelijk in de bestemming ‘Verkeer’ omdat binnen deze bestemming de gronden ook bestemd zijn als ‘groenvoorzieningen’ (zie artikel 4 lid 4.1 onder b van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; Begoniastraat”).

Om het groen te waarborgen wordt het groen, net zoals dat is gebeurd in het (oorspronkelijke) onherroepelijke bestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat –

Kanaaldijk Noord” waar dit plangebied als deelgebied onder viel, als bijstelling opnieuw bestemd als groen.

Aanpassingen n.a.v. de extra participatieperiode 31 augustus 2020 tot en met 08 maart 2021

Naar aanleiding van de extra participatieperiode is het aantal woningen van het planinitiatief gewijzigd van 19 rijwoningen naar 13 rijwoningen. De ruimte die aan de rechterzijde van het blok van 5 rijwoningen niet meer wordt benut voor de woningbouw, krijgt in het aangepaste bestemmingsplan niet meer de bestemming ‘Wonen’ maar wordt omgezet naar de oorspronkelijke bestemming ‘Groen’ (overeenkomstig het oorspronkelijke bestemmingsplan “Son Zuid”).

Aangepast planinitiatief met 13 rijwoningen “Son Zuid; Begoniastraat”; toekomstige situatie ‘parkeren en groen’



Door de aanpassing van het bouwininitiatief naar 13 woningen, wordt de niet gebruikte woonbestemming aan de rechterzijde van het bouwblok met 5 rijwoningen in het aangepaste bestemmingsplan omgezet naar een groenbestemming. De vermindering van het aantal woningen van 19 naar 13 woningen en het omzetten van een deel van de woonbestemming naar een groenbestemming betekent ons inziens dat dit de leefbaarheid en woonkwaliteit van de woonomgeving ten goede komt.

De overige opzet ten aanzien van parkeren en groen blijft ongewijzigd.

Ten aanzien van de extra verkeersbewegingen wordt verwacht dat 75% van de verkeersbewegingen via de Nieuwstraat gaat verlopen en 25% via De Bontstraat richting de rijksweg A50. Met het voornemen zal de hoeveelheid verkeer op de smallere woonstraten (vaak ingericht zonder trottoirs), te weten Ranonkelstraat, Spirestraat, Cameliastraat en Jasmijnstraat niet toenemen.

Naar aanleiding van de totale woningbouwontwikkelingen (deelgebied met 10 woningen aan de De Bontstraat, deelgebied met 21 appartementen op de hoek Nieuwstraat-Kanaaldijk Noord en de oorspronkelijke 8 tweekappers aan de Begoniastraat) is voor de totale ontsluiting vastgelegd dat de bestaande

Begoniastraat verlengd wordt met een nieuw wegdeel dat aansluit op De Bontstraat. Dit nieuwe verlengde deel van de Begoniastraat is inmiddels aangelegd. Met deze verlengde aansluiting is sprake van een goede ontsluitingstructuur voor de totale ontwikkeling met woningbouw. Het verlengde deel van de Begoniastraat en daarmee de totale Begoniastraat heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar alle nieuwbouw te verwerken. De nieuwe infrastructuur zorgt er bovendien voor dat de smalle straten (zoals Jasmijnstraat) niet extra worden belast met verkeer.

Daarnaast geeft het uitgevoerde geluidonderzoek aan dat naar aanleiding van de nieuwbouw van de woningen, de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde geluid uitkomt. Er zijn dan ook geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen. Ook hier is goed rekening gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Met inachtneming van het voorafgaande zijn en blijven wij van oordeel dat er een goede afweging is gemaakt waarbij er, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Son Zuid; Son Zuid – Kanaaldijk Noord”, sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat. De aanpassing van het plan van 19 woningen naar 13 woningen levert daarnaast een extra bijdrage aan de verbetering van het woon- en leefklimaat.

Uw zienswijze leidt in die zin alleen tot aanpassing van het concept bestemmingsplan voor wat betreft de weergave van het groen. Het groen is in het concept bestemmingsplan als bestemming “Groen” opgenomen. Daarvoor is de plankaart aangepast en zijn de planregels uitgebreid met een artikel “Groen” en daarbij horende planregels.

- b. Het oorspronkelijke speelveld is inderdaad verdwenen (lag op de plaats waar de oorspronkelijke 8 tweekappers gebouwd zouden worden). Als gevolg van de oorspronkelijk gedachte bouw van de 8 tweekappers zijn de speeltoestellen in het plangebied verplaatst richting het grasveld op de hoek van de Begoniastraat en Spireastraat.

Het trapveldje zelf valt buiten het kader van dit ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; Begoniastraat”. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt dit tevens toegelicht.

Hierover merken we wel het volgende op.

Het trapveldje is in het kader van het onherroepelijke bestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord” (onherroepelijk d.d. 16 augustus 2018) en de beoogde ontwikkeling van de 8 tweekappers reeds verplaatst naar de locatie ten oosten van de woningen Begoniastraat 2 (ook wel nr. 18A) en Kanaaldijk Noord 18.

Naar aanleiding van de nieuwe planopzet voor de woningen van 8 tweekappers naar 19 rijwoningen zou het trapveldje op deze plaats blijven liggen. Het ontwerpbestemmingsplan “Son Zuid; Begoniastraat” zoals dat in procedure is geweest, wijzigt dus niets met betrekking tot het trapveldje zoals dat al geregeld was in het onherroepelijke bestemmingsplan “Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord”.

Door de aanpassing van het plan naar 13 rijwoningen, verschuift het trapveldje nu naar het terrein direct naast het woonblok met 5 rijwoningen. Het terrein van het trapveldje krijgt een invulling als buurttuin.

Uw zienswijze leidt niet tot verdere aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- c. Aan de zijde van het kanaal is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen ten behoeve van voortuinen. Aan de achterzijde van de woningen, aan de zijde van de Begoniastraat, is aan de achterzijde geen bouwvlak aanwezig. Dit betekent dat hier enkel

bijgebouwen mogen worden gebouwd. Het overige deel kan worden ingericht als tuin. Deze bepaling sluit aan op regels voor de omliggende bebouwing zoals deze ook wordt gehanteerd bij de bestaande woningen in de straat en het daar vigerende bestemmingsplan.

Paragraaf 2.2 van de toelichting is op dit punt in het concept bestemmingsplan aangepast.

- d. In paragraaf 4.9.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uiteengezet dat plannen waar sprake is van herontwikkeling en/of nieuwbouw van woningen binnen de gemeente Son en Breugel dienen te voldoen aan het HNO-principe (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen). Hemelwater wordt hergebruikt of het hemelwater trekt ter plaatse de bodem in via hemelwater verwerkende voorzieningen zoals infiltratiekolken, bermen, wadi's en vijverpartijen.
- In de toekomstige situatie is sprake van een toename aan verharding. In het kader van de totale ontwikkeling van het bouwplan De Nieuwe Vloed (deelgebied met 10 woningen aan de De Bontstraat, deelgebied met 21 appartementen op de hoek Nieuwstraat-Kanaaldijk Noord en de oorspronkelijke 8 tweekappers aan de Begoniastraat) zoals deze ontwikkeling is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" is een rioleringsplan opgesteld. Uit dit rioleringsplan blijkt dat met de ontwikkeling van de Begoniastraat het verhard oppervlakte toeneemt met 1.587 m² (plan 19 woningen) c.q. 1.086 m² (plan 13 woningen). Daarnaast wordt ook een deel van de openbare ruimte nabij de woningen aangepast. In de openbare ruimte is voor het gehele gebied van De Nieuwe Vloed ook sprake van een toename aan verharding. Op basis van het beleid van het Waterschap mag de bestaande verharding van de toekomstige ontwikkeling worden afgetrokken. Echter op basis van het beleid van de gemeente Son en Breugel is dit niet toegestaan. Het beleid van de gemeente Son en Breugel is dan ook 'strenger' dan het beleid van het Waterschap.
- Uit het rioleringsplan blijkt dat voor het gehele gebied sprake is van een waterbergingsopgave van 345,1 m³ (plan 19 woningen) c.q. 319,95 (plan 13 woningen). Voor de woningen aan de Begoniastraat geldt een waterbergingsopgave van 79,4 m³ (plan 19 woningen) c.q. 54,25 m³ (plan 13 woningen). Door middel van de aanleg van infiltratiekratten met een inhoud van 83,9 m³ (plan 19 woningen) c.q. 60,8 m³ (plan 13 woningen) wordt voorzien in deze waterbergingsopgave voor de woningen aan de Begoniastraat. Voor de openbare ruimte is een infiltratievoorziening met drainzand en 30% holle ruimte voorzien.
- In totaal wordt er in het gebied een waterbergingsvoorziening van 372 m³ (plan 19 woningen) c.q. 348,9 m³ (plan 13 woningen) aangelegd. Het plan voldoet dus, zoals uiteengezet in paragraaf 4.9.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (aangepast in paragraaf 4.9.4. n.a.v. plan 13 woningen) en de daar opgenomen berekening, aan de gestelde eisen omtrent waterinfiltratie en hiermee het voorkomen van wateroverlast.
- De door u genoemde 'recente overstroming van het speelveldje op de kruising tussen de Spireastraat en Begoniastraat was het gevolg van het leegpompen van het bouwterrein aan de Nieuwstraat – De Bontstraat. Het water is toen per abuis in het nieuwe aangelegde infiltratieriool geloosd, zodat de overstortvoorziening is volgelopen. Dit was een incident en inmiddels opgelost. De overstroming is dus niet het gevolg van onvoldoende wateropvangcapaciteit. Deze is zoals hiervoor vermeld voldoende en voldoet aan de voorwaarden.
- Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- e. Langs de Begoniastraat zijn in de bestaande situatie 9 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Deze worden verwijderd en in totaal worden 48 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan er 31 benodigd zijn voor de nieuwe ontwikkeling. De overige parkeerplaatsen, te weten 17 parkeerplaatsen, kunnen gebruikt worden door de

bewoners van de bestaande woningen. Met de huidige parkeerdruk is dus al rekening gehouden in het nieuwe plan door de aanleg van 17 nieuwe openbare parkeerplaatsen in plaats van de huidige 9 openbare parkeerplaatsen (kortom: 8 extra openbare parkeerplaatsen). Dit alles gebaseerd op het plan met 19 woningen.

In het plan met 13 woningen blijft het parkeren binnen de parkeerkoffer ongewijzigd. Het gaat hier nog steeds om 16 parkeerplaatsen. Om verder te voldoen aan de nieuwe parkeernorm voor 13 rijwoningen in het middeldure koopsegment worden aan de Begoniastraat ter hoogte van de 13 rijwoningen extra (haaks)parkeerplaatsen gerealiseerd. Het gaat om de aanleg van 24 parkeerplaatsen. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen uit op 40 parkeerplaatsen, zodat ruim voldaan wordt aan de hier geldende parkeernorm die ligt tussen 1,8 en 2,4 parkeerplaats per woning. Voor de realisatie van nu 13 rijwoningen zouden 21 parkeerplaatsen nodig zijn. Er is derhalve sprake van 19 parkeerplaatsen extra die door andere bewoners gebruikt kunnen worden. Dit betekent 10 extra openbare parkeerplaatsen ten opzichte van de vigerende situatie.

Vastgesteld wordt dat er voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwbouwwoningen ontstaat. Daar boven op komen er meer parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hoewel een eventuele parkeerdruk in het totale gebied niet ten laste komt c.q. opgelost hoeft te worden door de bouwinitiatief, wordt er wel een positieve bijdrage geleverd aan de totale parkeerbalans of parkeerdruk.

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

- f. De zone langs het Wilhelmakanaal valt buiten het onderhavige bestemmingsplan. De zone is echter in de huidige situatie reeds groen ingericht. Deze structuur blijft in de toekomstige situatie behouden. De Kanaaldijk Noord heeft ter hoogte van het plangebied, net als in de huidige situatie, geen functie voor de ontsluiting voor auto's. Dit deel van de Kanaaldijk Noord heeft alleen een functie voor langzaam verkeer (voetgangers en (brom-)fietsers).

Het is correct dat in het rapport "Quickscan natuurwetgeving, Faunaconsult" is aangegeven om, om verstoring van vleermuizen te voorkomen, er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting mag worden geplaatst (incl. technische vereisten).

De voorwaarde hiertoe, is aanvullend opgenomen in de planregels. Daarnaast zal bij het plan ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied hierop worden toegezien en getoetst.

Uw zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting (paragraaf 2.2.3) en van de toevoeging van artikel 10.3 van de planregels van het concept bestemmingsplan in verband met de vleermuisvriendelijke buitenverlichting.

- g. Voor een uiteenzetting dat er wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat, waardoor de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde kan zijn, verwijzen wij u naar de reactie onder punt a.

2. ARAG, namens [REDACTED]

Inspreker brengt de volgende zienswijze naar voren:

- a. voor een goede ruimtelijke ordening, die het woon- en leefklimaat van omwonenden betreft, dienen de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat van omwonenden te worden meegewogen. In plaats van de voorziene 8 woningen komen er 19 woningen. Door de realisatie van de 8 woningen zou al een groot deel van het groen vervallen. In het huidige bestemmingsplan is het resterende groen ter plaatse nog verankerd. Door de toename met 11 extra woningen zullen er nog meer bomen verdwijnen.

Het ontwerpbestemmingsplan kenmerkt zich door rijen woningen en parkeerplaatsen. Er ontstaat een aanblik aan de voorzijde van de woning op stenen en rijen auto's. Ook is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen en daarmee de geluidshinder. Door dit alles is er sprake van een nog drastischere verslechtering van het woon- en leefklimaat. Het ontwerpplan geeft geen blijk van een goede ruimtelijke ordening. De belangen van omwonenden zijn onvoldoende meegewogen.

Om die reden wordt verzocht om meer groen te behouden en alternatieven te bekijken met bijvoorbeeld 15 woningen;

- b. het speelveld verdwijnt, zodat de kinderen nergens meer kunnen spelen;
- c. in de toelichting wordt aangegeven dat de bestemming 'tuin' aan zowel de achterzijde als aan de voorzijde zou gelden. Van een dergelijke verankering van de bestemming 'tuin' is op de verbeelding geen sprake. Daarop is alleen aan de achterzijde sprake van de bestemming 'tuin'. Verzocht wordt ook aan de voorzijde de bestemming 'tuin' op te nemen, zodat de bouw mogelijkheden voor de voorgevel zo veel mogelijk worden voorkomen;
- d. verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen, gelet op de forse inbreuk op het woon- en leefklimaat.

Reactie

- a. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.a.
- b. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.b.
- c. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.c.
- d. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.g.

3. St. Achmea Rechtsbijstand, namens [REDACTED]

Insprekers brengen de volgende zienswijze naar voren:

- a. in het huidige bestemmingsplan is het groen ter plaatse nog behouden door de verschillende groenstroken die planologisch waren verankerd. Deze groenstroken zijn in het huidige plan volledig 'wegbestemd'. Daarmee wordt de groene uitstraling geheel teniet gedaan;
- b. er bestaat vrees voor wateroverlast doordat veel groen is verdwenen en de waterafvoer beperkt is;
- c. de 19 aaneen gebouwde woningen passen niet in de ruimtelijke structuur. Er is geen sprake meer van een duidelijke overgang tussen stedelijk en niet stedelijk;
- d. de toename van 11 woningen leidt, in vergelijking met het vorige plan, tot een toename van geluid, onder meer door de toename van verkeer;
- e. op de locatie is sprake van onvoldoende parkeerruimte. Dit tekort neemt door de bouw van 11 extra woningen verder toe. Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vast te leggen, zodat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen;
- f. in de quickscan natuurwetgeving is aangegeven dat de bomenrij ten zuiden van het plan-gebied mogelijk fungeert als vliegroute / foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring te voorkomen mag er tot op een afstand van 10 meter geen vleermuisonvriendelijke verlichting worden geplaatst. Dit is echter niet in het bestemmingsplan gewaarborgd;
- g. in de laatste bijeenkomst stond nog een trapveldje tussen de woning aan de Begoniastraat 2 en de woningen aan de Kanaaldijk Noord. In het huidige ontwerpbestemmingsplan is dit trapveldje niet meer terug te vinden. Insprekers willen dit trapveldje niet;
- h. insprekers vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het plan;
- i. verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen, gelet op de forse inbreuk op het woon- en leefklimaat.

Reactie

- a. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.a.

b. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.d.

c. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt binnen het stedelijk gebied conform de interim omgevingsverordening van de Provincie Noord Brabant en is aangewezen als stedelijk concentratiegebied. Vanuit het principe 'zorgvuldig ruimtegebruik' vindt een stedelijke ontwikkeling in beginsel plaats binnen stedelijk gebied, waarbij de bestaande ruimte zo goed mogelijk wordt benut. Alle woningen worden gerealiseerd binnen deze bestaande stedelijke ruimte.

Daarnaast vallen de 19 rijwoningen al, en na aanpassing van het plan, alle 13 rijwoningen binnen de ontwikkelingsruimte waar in het kader van het onherroepelijke bestemmingsplan "Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord" een woonbestemming onherroepelijk is vast komen te staan. In onderhavig geval is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling gezien het aantal nieuw toe te voegen woningen (het huidige bestemmingsplan staat immers al toe dat 8 woningen gerealiseerd kunnen worden). Er is echter wel rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik en het gegeven dat de locatie is gelegen binnen stedelijk gebied.

De nieuwe woningen sluiten qua omvang aan op de omliggende woningen in de omgeving. De bestaande ruimtelijke kwaliteit wordt in stand gehouden en versterkt door rekening te houden met de bestaande stedenbouwkundige opzet. Hiermee wordt de Begoniastraat op een gewenste manier verdicht.

Deze argumentatie blijft ook overeind als gevolg van de aanpassing van het planinitiatief van 19 rijwoningen naar 13 rijwoningen.

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

d. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.a.

e. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.e.

f. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.f.

g. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.b.

h. Bij de ontwikkeling van het plan heeft een verantwoorde ruimtelijke afweging plaatsgevonden tussen de toevoeging van woningen, het behouden van groen en bomen voor zover dat kan binnen de kaders van de woningbouw, de aanleg van de verlengde Begoniastraat en parkeervoorzieningen. Wij zijn dan ook van mening dat voor deze locatie onderhavige ontwikkeling een goede afronding van het gebied is waarbij alle belangen goed zijn afgewogen. Dit zowel voor het oorspronkelijke planinitiatief met 19 rijwoningen, als voor het aangepaste planinitiatief naar 13 rijwoningen.

Planschade is een afzonderlijke procedure op basis van de geldende wet- en regelgeving. Mocht u van mening zijn dat sprake is van waardedaling waarbij u van mening bent dat er een planschadevergoeding aan de orde zou moeten komen, dan kunt u hiervoor een planschadeverzoek indienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit eventuele verzoek om planschade is nu niet relevant en aan de orde.

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

i. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.g

4. [REDACTED] a

Insprekers brengen de volgende zienswijze naar voren:

- a. in het huidige bestemmingsplan is het groen ter plaatse nog behouden door de verschillende groenstroken die planologisch waren verankerd. Deze groenstroken zijn in het huidige plan volledig 'weg bestemd'. Daarmee wordt de groene uitstraling geheel teniet gedaan;
- b. in de huidige opzet van de buurt, is in de huidige situatie al veel te weinig parkeerruimte en de parkeerdruk is hoog, mede door de appartementen gelegen aan de Bontstraat. Veel bewoners hiervan parkeren niet in de parkeergarage maar in de zijstraten (Jasmijnstraat, Cameliastraat, Ranonkelstraat, Spireastraat). Met het voornemen om 19 woningen te bouwen neemt de parkeeroverlast waarschijnlijk drastisch toe. ;
- c. door de toename van 11 woningen zal er zeker een toename zijn van extra verkeer en zal de geluidsoverlast ook toenemen;
- d. de twee blokken met 19 woningen passen niet in de ruimtelijke structuur. Er ontstaat geen duidelijke overgang tussen stedelijk en niet stedelijk;
- e. voor een boom van de 1^e grootte zou een streefafstand van het hart van de boom naar de gevel van de woning 10 meter moeten bedragen. Vraag is of deze streefafstand van toepassing blijft;
- f. door het opruimen van bosschages en mezenkasten zal er meer last ontstaan van processierupsen. Aangenomen wordt dat er geen reden meer is om verder bomen te rooien;
- g. in de quickscan natuurwetgeving is aangegeven dat de bomenrij ten zuiden van het plangebied mogelijk fungeert als vliegroute / foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring te voorkomen mag er tot op een afstand van 10 meter geen vleermuisonvriendelijke verlichting worden geplaatst. Dit is echter niet in het bestemmingsplan gewaarborgd;
- h. er bestaat vrees voor wateroverlast doordat veel groen is verdwenen en de waterafvoer niet toereikend is;
- i. insprekers vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het plan.

Reactie

- a. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.a.
- b. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.e.
- c. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.a.
- d. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 3.c.
- e. De bomen staan op een dermate afstand van de woningen, dat dit geen belemmering vormt voor dit bouwplan en van invloed is op het ontwerpbestemmingsplan. Tegelijkertijd heeft de ontwikkelaar in overleg met Rijkswaterstaat (eigenaar van de grond en bomenstrook) afspraken gemaakt over het netjes snoeien van de bomen;
Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- f. Het opruimen van bosschages en dergelijke in relatie tot de processierups valt buiten het karakter, inhoud en de orde van dit ontwerpbestemmingsplan.
Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- g. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.f.
- h. Voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.d.
- i. voor onze reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 3.h.

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

- aanpassing van paragraaf 2.2 'toekomstige situatie' van de toelichting, zodanig dat de beschrijving van de bestemmingen overeenstemt met de verbeelding;
- aanpassing van paragraaf 6.2.3 'Hoofdstuk 3 – Algemene regels' in verband met de vleermuisvriendelijke buitenverlichting;
- aanpassing van paragraaf 6.3 'Beschrijving van de bestemmingen' als gevolg van de toevoeging van de bestemming 'Groen';
- aanpassing van de verbeelding waarop de bestemming 'Groen' is opgenomen;
- aanvulling van de planregels door de toevoeging van een artikel 3 "Groen" en daarbij horende planregels;
- hernummering van artikel 3 tot en met 13 in artikel 4 tot en met 14 van de planregels;
- toevoegen van een nieuw artikel 10.3 in de planregels in het kader van de vleermuisvriendelijke buitenverlichting.

Ambtshalve aanpassingen

Na het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Son Zuid; Begoniastraat" en de behandeling van de concept zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan Son Zuid; Begoniastraat en het concept bestemmingsplan "Son Zuid; Begoniastraat" is er een extra participatieperiode ingelast.

Naar aanleiding hiervan is het planinitiatief aangepast van 19 rijwoningen in 2 bouwblokken naar een planinitiatief van 13 rijwoningen in 3 bouwblokken. De structuur, ligging en oriëntatie van de woningen is daarbij niet aangepast. De ruimte die niet meer benut wordt voor woningbouw krijgt de oorspronkelijke bestemming groen terug.

Op grond van de extra participatieronde zijn de volgende zaken naar voren gekomen die leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- het aantal woningen is aangepast van 19 rijwoningen naar 13 rijwoningen;
- de bebouwingsstructuur is van 2 bouwblokken van resp. 10 rijwoningen en 9 rijwoningen aangepast in 3 bouwblokken van resp. 4 rijwoningen, 4 rijwoningen en 5 rijwoningen;
- de bestemming 'Wonen' direct gelegen naast het blok met 5 rijwoningen dat niet meer wordt benut voor woningbouw, is omgezet naar de bestemming 'Groen';
- hiermee zijn de toelichting en de verbeelding aangepast zodanig dat deze in overeenstemming zijn met het planinitiatief van 13 rijwoningen.

= = = = =