

ZIENSWIJZENNOTITIE

**ontwerpbestemmingsplan
“Son Centrum; Wilhelminalaan - Nieuwstraat”**

INHOUD

pagina

Inleiding	3
Zienswijzen	3
Samenvatting	6

Inleiding

In de periode 09 maart 2017 tot en met 19 april 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Son Centrum; Wilhelminalaan - Nieuwstraat” in het kader van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn 3 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Son Centrum; Wilhelminalaan - Nieuwstraat” bij de gemeente ingediend en ontvangen. Het betreft zienswijze van:

1. de heer K.H.M. Rovers, Wilhelminalaan 6, 5691 AZ te Son en Breugel;
2. de heer Van Erp, Emmastraat 16 5691 AV te Son en Breugel;
3. de heer Van Erp, Wilhelminalaan 8, 5691 AZ te Son en Breugel.

In deze zienswijzennotitie ontwerpbestemmingsplan “Son Centrum; Wilhelminalaan - Nieuwstraat” 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 Centrum; Wilhelminalaan - Nieuwstraat”

1. De heer Rovers

De heer Rovers brengt in zijn brief van 22 maart 2017 (ontvangen 27 maart 2017) de volgende zienswijzen naar voren:

- a. De heer Rovers begrijpt dat de locatie herontwikkeld wordt, maar kan zich niet verenigen met de voorgestane ontwikkeling met name vanwege de massale uitstraling en de zorg dat te dicht op de woning van de heer Rovers gebouwd gaat worden.
- b. De heer Rovers vreest dat zijn woning in waarde zal dalen en het woongenot behoorlijk zal worden aangetast.
- c. De heer Rovers is van oordeel dat van de 8 grondgebonden woningen er 4 heel dicht op zijn woning worden gesitueerd. De voorgevels van de 2 woningen aan de Wilhelminalaan worden met de voorgevel erg ver naar de straatzijde geprojecteerd. De voorgevel van de woning die gebouwd wordt naast de woning van de heer Rovers zal ongeveer 2 meter uitsteken ten opzichte van de voorgevel van de woning van de heer Rovers. Dit zorgt ervoor dat de heer Rovers straks tegen een blok stenen aankijkt. Het uitzicht zal beperkt worden net als de lichtinval. Vanuit het raam in de zijgevel van de woning zal het uitzicht geheel komen te vervallen en het zal daarnaast veel donkerder zijn in de woning.
- d. De heer Rovers maakt zich zorgen dat de sloop van de bestaande bebouwing schade oplevert aan zijn opstallen. Daarnaast bestaat de angst dat door de nieuwbouw tijdelijke (vanwege de bouw) en permanente (vanwege contactgeluid) overlast kan ontstaan.
- e. De heer Rovers geeft aan dat het pad dat achter zijn woning komt te liggen een ‘onguur’ steegje wordt. Daarnaast vreest hij inkijk in zijn tuin. Als de huidige bebouwing hier wegvalt, is er sprake van inkijk van de eigenaren van de toekomstige woningen in de tuin van de heer Rovers.
- f. Achter de tuin van de heer Rovers is een in-/uitrit naar het toekomstige binnenhofje voorzien. De heer Rovers vreest dat een doorgaande route in de nieuwe situatie veel meer overlast veroorzaakt dan bestemmingsverkeer in de huidige situatie.

Reactie

- a. De gemeente acht het initiatief goed inpasbaar. Het nieuwbouwplan zal een positief effect hebben op het straatbeeld en past binnen de structuur van de Boslaan – Wilhelminalaan - Veerstraat. Het nieuwbouwplan zorgt voor de invulling van de open ruimte in het straatbeeld. Het straatbeeld wordt gecompleteerd door het appartementengebouw op de hoek Nieuwstraat/Wilhelminalaan en de patiowoningen naast Wilhelminalaan 6. Bij het appartementengebouw is de keuze gemaakt om te refereren aan de appartementen /

commerciële ruimtes aan de overkant van de weg. Het gebouw krijgt een hoogte van 3 lagen. De begane grond wordt voorzien van een commerciële plint ten behoeve van dienstverlening en/of kantoorruimte met of zonder baliefunctie. In de twee bovenste lagen van het gebouw zijn 8 appartementen beoogd. De patiowoningen, gelegen naast Wilhelminalaan 6, refereren qua massa aan de naastgelegen woning. Deze woningen hebben een hoogte van 2 lagen, voorzien van een plat dak. De naastgelegen woning bestaat uit twee lagen waarvan de tweede laag wordt afgewerkt met een mansardekap.

- b. Het bestemmingsplan 'Son Centrum; Wilhelminalaan – Nieuwstraat' is met zorgvuldigheid opgesteld. De gemeente is van oordeel dat de ontwikkeling goed inpasbaar is. De ontwikkeling wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Eventuele waardevermindering van individuele woningen maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Indien indiener van oordeel is dat hij door de vaststelling van het bestemmingsplan op onevenredige wijze schade leidt die niet tot het normaal maatschappelijk risico behoort, dan geldt hiervoor een afzonderlijke procedure.
- c. De situering van de nieuwe woningen ten opzichte van de woning van de heer Rovers is stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Bebouwing kan op dezelfde afstand van het perceel van de heer Rovers worden gerealiseerd als op basis van het vigerend bestemmingsplan reeds mogelijk is. De maximaal toegestane hoogte is in het nieuwe bestemmingsplan lager dan in het vigerend bestemmingsplan. Het is juist dat de nieuwe woning aan de Wilhelminalaan die gesitueerd is op het perceel grenzend aan het perceel van de heer Rovers verder naar voren gerealiseerd kan worden. Dit leidt echter niet tot een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie, maar past beter bij de rooilijnen van de overige woningen in de straat. Gelet op de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens van het perceel van de heer Rovers wordt het effect op de lichtinval en het uitzicht beperkt geacht. Omdat bij de uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat de voorgevel van de woning grenzend aan de woning van de heer Rovers minder ver naar de weg worden gesitueerd, wordt het bouwvlak hieraan aangepast. Het bouwvlak wordt ruim een meter teruggelegd.
Overigens is van een raam in de woning van de heer Rovers aan deze zijde niets bekend.
- d. Uiteraard wordt alles in het werk gesteld om schade aan omliggende bouwwerken te voorkomen. Zo zal in het geval een fundering op palen noodzakelijk is, gewerkt worden met zogenoemde schroefpalen die geen schade aan omliggende bouwwerken toebrengen. Zoals gebruikelijk bij bouwwerkzaamheden laat de ontwikkelaar alvorens te starten met de werkzaamheden door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau de nulsituatie in kaart brengen. In het geval de werkzaamheden toch leiden tot schade aan omliggende bouwwerken, worden deze hersteld dan wel vergoed door de ontwikkelaar.
- e. Als afscheiding zal een muur gerealiseerd worden. De ontwikkelaar staat ervoor open om het paadje dat uitkomt op de Nieuwstraat af te sluiten met een poort en zodoende alleen toegankelijk te maken voor de eigenaren van de betreffende woningen.
- f. We gaan er vanuit dat de heer Rovers met 'doorlopende verkeersstroom' het verkeer bedoelt dat geen bestemmingsverkeer betreft. Het ligt echter niet in de verwachting dat de bedoelde in-/uitrit als doorgaande verkeersroute gebruikt gaat worden, omdat zowel aan de zijde Wilhelminalaan als Emmastraat sprake is van uitritten waar voorrang dient te worden verleend aan bestuurders op de Wilhelminalaan respectievelijk Emmastraat. De route via het binnenhofje is niet noemenswaardig korter dan de huidige route. Ook maakt in de huidige situatie al geen substantiële hoeveelheid verkeer gebruik van de route vanaf de kruising H. Veenemanstraat – Wilhelminalaan – Nieuwstraat – Boslaan via de Wilhelminalaan rechtsaf de Emmastraat in (of tegengesteld). Er mag dus niet verwacht worden dat doorgaand verkeer (zonder herkomst of bestemming op het binnenhof) gebruik gaat maken van de te realiseren verbinding. Op het binnenhofje is het reëel te verwachten dat daar enkel verkeer met een bestemming bij één van de toekomstige panden zal komen.

De zienswijze heeft ten aanzien van de punten a tot en met f geen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De verbeelding wordt aangepast aan het bouwplan, waarmee de voorgevel van de nieuw te realiseren woning direct grenzend aan de woning van de heer Rovers ruim een meter verder van de weg af komt te liggen.

2. De heer Van Erp (Emmastraat)

De heer Van Erp brengt in zijn brief van 14 april 2017 de volgende zienswijzen naar voren:

- a. De heer van Erp heeft verkeerskundige bezwaren tegen het plan. De heer van Erp is van oordeel dat er in het plan een tekort aan parkeerplaatsen is. Een parkeerkelder of centrale parkeerplaats met als uitrit Wilhelminalaan zou een volledige oplossing zijn geweest. In het plan is rekening gehouden met 18 parkeerplaatsen waarvan 3 in de Nieuwstraat. Niet duidelijk is waar de eigenaren, het personeel en cliënten van de commerciële ruimte moeten parkeren.
- b. De heer Van Erp vreest het ontstaan van zeer gevaarlijke situaties door de uit- en inrit aan de Emmastraat. Er wordt aan twee zijden geparkeerd, er is een trottoir, er spelen kinderen en er is fietsverkeer mogelijk. In de spitsuren wordt de Emmastraat gebruikt als sluiproute. De Emmastraat valt buiten het deel waar gestrooid wordt waardoor er bij gladheid nog meer hinderlijke en gevaarlijke situaties ontstaan.
- c. Verhuizingen en de bevoorrading van de commerciële ruimtes kunnen naar de mening van de heer Van Erp leiden tot problemen in de afwikkeling van het verkeer.
- d. De heer Van Erp maakt zich zorgen dat vanwege toenemend verkeer als gevolg van de voorziene uitrit de geluidsoverlast voor de bewoners sterk toeneemt.

Reactie

- a. In tegenstelling tot wat de heer Van Erp stelt, voorziet het plan in 21 nieuwe parkeerplaatsen, waarvan 3 openbare parkeerplaatsen in de Nieuwstraat. Daarnaast zijn er ongeveer 11 openbare parkeerplaatsen aanwezig in de zeer directe omgeving. Voor het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van objectieve normen (CROW publicatie 317). De uitgevoerde berekeningen tonen aan dat de ontwikkeling niet zal leiden tot extra parkeerdruk in de omgeving (zie toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Son Centrum; Wilhelminastraat – Nieuwstraat' pagina 18 en bijlage 1 'Parkeerbalans nieuwe situatie'). Dit wordt voornamelijk bereikt doordat op het binnenterrein 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waar de gebruikers van de nieuwe functies doorgaans zullen parkeren. Bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan 'Son Centrum; Wilhelminastraat – Nieuwstraat' en paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat ter verduidelijking een verschillenanalyse per moment van de week wordt toegevoegd.
- b. De in- en uitrit waar de heer Van Erp op doelt is een in- en uitrit die al sinds jaren aanwezig is. Er is geen sprake van een onveilige of gevaarlijke verkeerssituatie. Dit wordt niet anders met de beoogde ontwikkeling.
- c. De heer van Erp geeft aan problemen te verwachten met verhuizingen en bevoorrading van commerciële ruimten. Wat de concreet te verwachten problemen zijn, is niet vermeld. Verhuizingen zijn incidentele zaken. Eventuele problemen die ervaren worden bij een dergelijke verhuizing, zijn van zeer tijdelijke aard en daarmee niet relevant. Bevoorrading van commerciële ruimten zou een probleem vormen. Nu vindt bevoorrading zowel via de Nieuwstraat als de Wilhelminastraat plaats. Dit heeft dan m.n. betrekking op bevoorrading van de kringloopwinkel (en in het verdere verleden VOLVO-garage). In de toekomstige situatie vindt bevoorrading via het binnenterrein plaats. De functie 'commerciële ruimten' is voorzien op de hoek Wilhelminalaan / Nieuwstraat. De ingang naar de commerciële ruimte is aan de oostzijde van het gebouw. Aannemelijk is dus dat de bevoorrading van de commerciële ruimten op het binnenhof gaat plaatsvinden. Dit is ook de meest wenselijke locatie, omdat daar de meeste parkeerplaatsen zijn gelegen en een eventueel geparkeerde vrachtwagen de doorgang voor het autoverkeer op de Nieuwstraat, Wilhelminalaan of Emmastraat niet beïnvloedt.

De zienswijze ten aanzien van punt 1 leidt tot een aanpassing (verduidelijking) van Bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan 'Son Centrum; Wilhelminastraat – Nieuwstraat' en paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijze ten aanzien van de punten a tot en met c heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. De heer Van Erp (Wilhelminalaan)

De heer Van Erp brengt in zijn brief van 16 april 2017 de volgende zienswijzen naar voren:

- a. De heer Van Erp vreest dat de in- en uitrit aan de Wilhelminalaan die momenteel doodlopend is onder de nieuwe situatie zorgt voor een continue stroom van auto's. Deze stroom van auto's zal niet alleen zorgen voor enorme hinder, maar ook het milieu nadelig belasten.
- b. In het bestemmingsplan is vermeld dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voldoet aan de norm. De heer Van Erp merkt op dat de praktijk over het hoofd wordt gezien. De heer Van Erp vraagt zich af waar personeel en bezoekers van de commerciële ruimten hun auto moeten parkeren. Voorts maakt de heer Van Erp zich zorgen om de bevoorrading en verhuizingen die plaats zullen gaan vinden. Mensen zullen zo dicht mogelijk bij de woningen en de en de commerciële ruimten willen parkeren. In de huidige situatie is reeds sprake van een parkeerprobleem. Dit zal volgens de heer Van Erp alleen maar toenemen.
- c. De heer Van Erp vreest voor aantasting van zijn woongenot als gevolg van de ontwikkelingen.

Reactie

- a. Aangenomen wordt dat de heer Van Erp met doorlopende verkeersstroom verkeer dat geen bestemmingsverkeer betreft bedoelt. Het ligt echter niet in de verwachting dat de bedoelde in-/uitrit als doorgaande verkeersroute gebruikt gaat worden, omdat zowel aan de zijde Wilhelminalaan als Emmastraat sprake is van uitritten waar voorrang dient te worden verleend aan bestuurders op de Wilhelminalaan respectievelijk Emmastraat. De route via het binnenhofje is niet noemenswaardig korter dan de huidige route. Ook maakt in de huidige situatie al geen substantiële hoeveelheid verkeer gebruik van de route vanaf de kruising H. Veenemanstraat – Wilhelminalaan – Nieuwstraat – Boslaan via de Wilhelminalaan rechtsaf de Emmastraat in (of tegengesteld). Er mag dus niet verwacht worden dat doorgaand verkeer (zonder herkomst of bestemming op het binnenhof) gebruik gaat maken van de te realiseren verbinding. Op het binnenhofje is het reëel te verwachten dat daar enkel verkeer met een bestemming bij één van de toekomstige panden zal komen.
- b. Zie voor de beantwoording van dit onderdeel onze reactie bij inspreker 2, onderdeel c.
- c. Het bestemmingsplan 'Wilhelminalaan – Nieuwstraat' is met zorgvuldigheid opgesteld. De gemeente is van oordeel dat het bestemmingsplan goed inpasbaar is. De ontwikkeling wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

De zienswijze heeft ten aanzien van de punten a tot en met c geen aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Samenvatting zienswijzen

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

Bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan 'Son Centrum; Wilhelminastraat – Nieuwstraat' en paragraaf 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat ter verduidelijking een verschillenanalyse per moment van de week wordt toegevoegd. Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan is een aantal ambtshalve wijzigingen verricht ter verbetering. Het betreft de aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan met de resultaten van het nadere onderzoek naar vleermuizen. Daarnaast is het plan in overeenstemming gebracht met de aanpassingen die voortkomen uit het (ontwerp)plan 'Bebouwde kommen; herziening 2017' waardoor uniformiteit van de planregels behouden blijft. Het betreft onder meer de toevoeging van een aantal begrippen en de aanpassing van de parkeerregeling.

Als laatste is het bouwplan iets gewijzigd waardoor de voorste grens van het bouwvlak aan de Wilhelminalaan ruim een meter is teruggelegd.

~~*****~~