

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerp bestemmingsplan Sint Annastraat Oudenbosch

Datum: 20 december 2022 en 7 februari 2023

zaaknummer 296579



Ter inzage termijn ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de transformatie van het Sint Annacomplex en omgeving. De kapel van Sint Anna blijft daarbij behouden en maakt geen onderdeel uit van dit plan. De overige panden worden ofwel behouden en getransformeerd ofwel gesloopt waarna nieuwbouw plaatsvindt. Het bouwprogramma bestaat uit de realisatie van 35 appartementen en 16 grondgebonden woningen en de nieuwbouw van het parochiecentrum.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 22 september 2022 gedurende zes weken (tot en met woensdag 2 november 2022) ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 21 september 2022. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Op 4 oktober 2022 heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden in cultureel centrum Fidei et Arti in Oudenbosch. Tijdens deze bijeenkomst is een toelichting gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is uitleg gegeven over de herinrichting van de parkeerplaatsen rondom het gebied Sint Anna. Dit wordt verder als aparte ontwikkeling opgepakt.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. *Indiener 1, d.d. 31 oktober 2022, door ons ontvangen op 1 november 2022 (ons kenmerk: 446097)*
2. *Indiener 2, d.d. 31 oktober 2022, door ons ontvangen op 1 november 2022 (ons kenmerk: 446488)*
3. *Indiener 3, d.d. 18 oktober 2022, door ons ontvangen op 20 oktober 2022 (ons kenmerk: 438641)*
4. *Indiener 4, d.d. 31 oktober 2022, door ons ontvangen op 1 november 2022 (ons kenmerk: 446095)*
5. *Indiener 5, d.d. 26 oktober 2022, door ons ontvangen op 28 oktober 2022 (ons kenmerk: 444415)*
6. *Indiener 6, d.d. 25 oktober 2022, door ons ontvangen op 28 oktober 2022 (ons kenmerk: 444412)*
7. *Indiener 7, d.d. 31 oktober 2022, door ons ontvangen op 1 november 2022 (ons kenmerk: 446103)*

De zienswijzen zijn allen binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording zienswijzen

Alle ingediende zienswijzen zijn in hun volledigheid beschouwd.

• Indiener 1

Reactie 1.1

Indiener vreest geluidoverlast vanuit de Markt (wegverkeers- en spoorweglawaai) door toename van het verkeer en vanwege de hogere gevel die aan de overzijde wordt gerealiseerd waardoor het geluid gaat galmen. Het opgenomen onderzoek geeft een overschrijding van de toegestane normering aan. Daarnaast is het onderzoek gebaseerd op een onjuist wegdek.

Antwoord 1.1

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is gebaseerd op door de gemeente aangeleverde gegevens, waaronder ook het wegdektype open verharding klinkers/Elementenverharding keperverband. De wegen bestaan uit klinkers.

Ten aanzien van een toename van de geluidbelasting op de Markt moet worden gesteld dat in de bestaande situatie sprake is van verkeer over de Markt. De verwachte verkeersintensiteiten op de Markt in 2031 bedragen 4545 motorvoertuigen per etmaal. Er kan worden gesteld dat bij een verdubbeling (100 % toename) van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van deze bestaande intensiteiten, dit zal leiden tot een toename van 3 dB.

In overeenstemming met de berekening stikstofdepositie kan worden gesteld dat de verkeersgeneratie van het plan als volgt kan worden berekend:

- Plandeel 1 / 2: 13 + 15 appartementen, hiervoor is aangesloten bij 'koop, appartement, midden', wat resulteert in 5,0 - 5,8 bewegingen per woning per dag, gemiddeld 5,4 bewegingen. Totaal ca. 151 bewegingen;
- Plandeel 3/4/5: 10 + 1 + 4 woningen, hiervoor is aangesloten bij 'koop, woning, twee-onder-een-kap', wat resulteert in 7,2 - 8,0 bewegingen per woningen per dag, gemiddeld 7,6 bewegingen. Totaal ca. 114 bewegingen;
- Plandeel 4: 8 appartementen, hiervoor is aangesloten bij 'koop, appartement, midden', wat resulteert in 5,0 - 5,8 bewegingen per woning per dag, gemiddeld 5,4 bewegingen. Totaal ca. 44 bewegingen;
- Plandeel 4: parochiecentrum, hiervoor is aangesloten bij 'kantoor (zonder baliefunctie)', wat resulteert in 5,9 - 7,7 bewegingen /100 m2 bvo per dag. Uitgaande van bvo van 140 m2. Totaal ca. 10 bewegingen.

De totale verkeersaantrekkende werking van het plan bedraagt daarmee 319 verkeersbewegingen op basis van de kengetallen van het CROW.

Mocht ál het verkeer van- en naar het plangebied gebruik maken van de Markt, zullen de verkeersintensiteiten met 319 verkeersbewegingen ten gevolge van het plan toenemen. Dit is circa 7% van de bestaande intensiteiten. De bijdrage van een verslechtering van het akoestisch klimaat door deze extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt is daarmee dan ook verwaarloosbaar. 100% toename (verdubbeling) levert namelijk een geluidstoename van 3 dB op.

Mocht ál het verkeer van- en naar het plandeel aan het Doelpad (plandeel 3, 4 en 5) gebruik maken van het Doelpad, dan zullen de bestaande intensiteiten toenemen met 114 verkeersbewegingen ten gevolge van het plan. Dit is circa 16% van de bestaande intensiteiten.

Ook deze bijdrage van een verslechtering van het akoestisch klimaat door de extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt is daarmee verwaarloosbaar. Daardoor is er ook geen geluidsoverlast te verwachten en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat

In bovenstaande analyse is geen correctie doorgevoerd inzake de verkeersgeneratie die de huidige bestemming van het pensionaat en muziekschool al met zich meebrengt.

Reactie 1.2

Indiener is van mening dat parkeren onvoldoende is geregeld in het bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van een norm 1 parkeerplaats per woning. In de gemeentelijke beleidsregels staat dat enkel in bijzondere gevallen mag worden afgeweken van de norm. Er wordt niet gemotiveerd waarom voor dit plan een afwijkende norm mag worden aangehouden. Daarnaast wordt aangegeven in het bestemmingsplan dat de gemeente de inrichting van het openbare gebied van het Sint Annaplein voor haar rekening neemt en dat de gemeente zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit is verder nergens uitgewerkt.

Antwoord 1.2

Meerdere zienswijzen zijn gericht op parkeeraspecten. We hebben ervoor gekozen om de beantwoording te bundelen in Bijlage 1 Argumentatie Parkeren. We verwijzen voor de beantwoording van deze reactie dan ook naar deze bijlage.

Reactie 1.3

Indiener heeft zorgen over het verlies aan vrij uitzicht aan de zijde van het Markt enerzijds en anderzijds vreest hij voor inkijk op basis van de voorgestelde regels. Daarnaast is in de regels een afwijkingsbevoegdheid voor het college (artikel 5.3.1) opgenomen om de bouwhoogte van 19 meter te kunnen verhogen met 3 meter.

Antwoord 1.3

Er is in Nederland geen “recht” op vrij uitzicht volgens algemene jurisprudentie van de Raad van State (o.a. uitspraak 201707428/1/R1). Uiteraard moeten we als gemeente goed motiveren dat een plan verantwoord is ondanks dat een plan eventueel kan leiden tot vermindering van uitzicht, privacy en/of vermindering lichtinval.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van 14 januari 2021 zijn uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van het complex. Vertrekpunt is het erfgoed in zijn cultuurhistorische basis als uitgangspunt te nemen voor een uniek en aansprekend geheel. Het gebied vraagt om kloeke volumes met een alzijdige architectuur. De nieuwe volumes zijn ingepast binnen de contouren van de verdwenen gebouwen van Sint Anna zodat de oude carrévorm duidelijk afgekaderd en versterkt wordt. De carré leent zich voor verdichting van de gevelwanden langs de Markt, Sint Annastraat en Doelpad. Hierbij is met name ingezet op het versterken van de hoekpunten van het carrévorm, waarbij rekening is gehouden met de vanaf 1995 ontstane kwaliteiten in de vorm van openheid en doorzichten in het middengebied.

Met de bouw van de nieuwbouw appartementen aan de Markt ontstaat de mogelijkheid tot inkijk in de woningen aan de Markt. Door de verspringende gevel met ca. 3,5 meter wordt de inkijk iets teruggedrongen. Door de te handhaven ramen in het te behouden pensionaat van Sint Anna en de ramen in de te slopen Elemansvleugel was deze inkijk al reeds mogelijk.

Vanuit de gemaakte zonnestudie aan de Markt te Oudenbosch blijkt dat de nieuw op te richten bebouwing geen invloed heeft op de bezonning van de bestaande woningen aan de Markt.

De bestaande woningen liggen aan de zuidzijde van deze straat terwijl de nieuwbouw aan de noordzijde komt te liggen. Deze oriëntatie zorgt ervoor dat de nieuwbouw geen zonlicht wegneemt van de bestaande woningen.

De bezonningsstudie zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie 1.4

Indiener is van mening dat het voorgenomen plan stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is. De huidige hoogtes bedragen volgens indiener momenteel 7 tot 11 meter. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden deze opgehoogd tot 19 meter met een binnenplanse afwijkingsbevoegd (artikel 5.3.1) om nog 3 meter extra toe te staan. Dit is niet wenselijk.

Antwoord 1.4

Niet duidelijk is wat indiener bedoeld met “huidige hoogtes van 7 tot 11 meter”. In het bestemmingsplan “Kom Oudenbosch” geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum. In het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de verschillende bouwvlakken verschillende goot- en bouwhoogte aangeduid. Het is niet correct dat voor alle bebouwing een bouwhoogte van 19 meter geldt. De hoogte varieert tussen de 7,5 en 21 meter afhankelijk van de situering.

De bouwhoogtes van de nieuwe volumes, die op de bestemminginsplankaart staan, zijn stedenbouwkundig afgestemd op de historische te behouden gebouwen van Sint Anna (oude pensionaat en muziekschool) en de aangrenzende gebouwen in de omgeving. De Markt is een lint met gevarieerde en hogere bebouwing en het Doelpad met lagere bebouwing. Het bouwplan sluit hierop aan.

De nieuwbouw aan de Markt sluit aan op het oude pensionaat en de verwijzing naar de verdwenen historische bebouwing. De rooilijn is ten opzichte van de randvoorwaarden ca. 3,5 meter terug gelegd, zo ontstaat een ruimer profiel tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande (hogere) bebouwing aan de Markt. Langs de Sint Annastraat wordt een deel van de vleugel afgebroken en een lager volume van 2 lagen met kap terug geplaatst.

Het bouwplan is reeds verder uitgewerkt. Daardoor is duidelijk geworden dat de afwijkingsbevoegd om de bouwhoogte te kunnen verhogen met 3 meter niet nodig is. Deze afwijkingsbevoegdheid komt hiermee te vervallen en wordt weggelaten in het bestemmingsplan.

Reactie 1.5

Indiener constateert dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aan zijde van de Markt 8 meter breder is dan in het raadsbesluit van 14 januari 2021 vastgestelde randvoorwaarden. Niet gemotiveerd is waarom wordt afgeweken van de raadsbesluit.

Antwoord 1.5

Ontwikkelaar Van Agtmaal heeft het bouwplan dusdanig aangepast, dat grotendeels tegemoet gekomen wordt aan deze zienswijze. De nieuwbouw aan de Markt wordt met circa 7,4 meter ingekort. Het bouwvlak wordt aan de Marktzijde ingekort.

Reactie 1.6

Indiener is van mening dat het niet of onvoldoende onderbouwd is waarom er 51 extra woningen gerealiseerd moeten worden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat uit de woonvisie blijkt dat er een bevolkingsafname is. Er is ook geen zicht op de zachte en harde plancapaciteit binnen de gemeente. Ook is niet duidelijk of er behoefte is aan dit type woningen, een onderzoek naar de woningtypen ontbreekt.

Antwoord 1.6

In de gemeentelijke woonvisie Halderberge 2021-2025 (vastgesteld op 7 oktober 2021) zetten we in op binnenstedelijke transformatie. Inbreidingslocaties zijn er maar beperkt binnen de gemeente Halderberge. Er wordt ingezet op onder andere kleinere woningen, bereikbaar voor de doelgroep senioren en (door)starters en ook op het hogere segment. Er is dus bewust gekozen voor een mix aan woningtypen.

Volgens de provinciale prognose zal tot 2030 het aantal inwoners groeien binnen de gemeente Halderberge en tot 2035 het aantal huishoudens. De gemeente Halderberge heeft een ambitie voor het realiseren van 1000 woningen tot 2025. Er wordt ingezet op versnellen woningenbouw in kwalitatieve en kwantitatieve zin. In het kader van regionale afspraken wordt gesteld dat uit het oogpunt van duurzame verstedelijking er ruim baan geboden wordt aan binnenstedelijke ontwikkellocaties.

Er zijn 81 woningen opgenomen voor het project religieus erfgoed in het woningbouwprogramma, de 51 woningen in het plan Sint Anna zijn passend hierin.

De zin "Voor de locatie Sint Anna zijn 46 woningen in de regionale programmering opgenomen voor de periode 2025 t/m 2029. Omdat er meer woningen gerealiseerd worden dan in het programma is opgenomen zal hierover regionaal overleg plaatsvinden", in H3.2 van de toelichting is achterhaald in de tussentijd. Deze zin wordt aangepast in het bestemmingsplan.

In het definitieve bestemmingsplan zullen we de prognose en doelgroep behoefte nader toelichten.

Reactie 1.7

Indiener constateert dat de benodigde gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming ontbreekt in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord 1.7

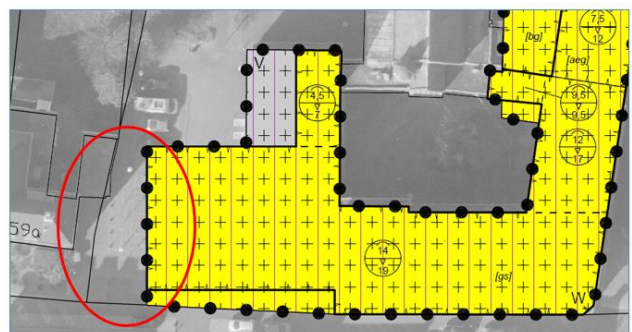
Inmiddels is de gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming verleend. Deze zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze 1

De afwijkingsbevoegdheid voor het college van 3 meter extra bouwhoogte, opgenomen in artikel 5.3.1 wordt verwijderd uit de planregels. De gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Sint Annastraat. Aan de toelichting zal het geactualiseerde parkeeronderzoek worden toegevoegd en een nadere toelichting worden gegeven op de woningbouwbehoefte. Ook zal de bezonningsstudie worden opgenomen als bijlage bij de toelichting. Het bouwblok aan de Markt wordt circa 7,4 meter ingekort aan deze zijde van de Basiliek. Zie onderstaande afbeeldingen.



Verbeelding uit ontwerpbestemmingsplan



Voorstel gewijzigde verbeelding, bouwblok wordt smaller naar aanleiding van zienswijze

Voor het overige geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Indiener 2**

Reactie 2.1

Indiener heeft zorgen over het verlies aan vrij uitzicht enerzijds en anderzijds vreest zij voor inkijk op basis van de voorgestelde regels. Ook wordt gevreesd voor vermindering van lichtinval. Daarnaast is indiener van mening dat het voorgenomen plan stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is. Indiener constateert het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aan zijde van de Markt breder is dan in het raadsbesluit van 14 januari 2021 vastgestelde randvoorwaarden. Er was vastgesteld dat de bestaande afstand tussen eigendommen Basilek en bestaande bebouwing en gemeentehuis niet kleiner mag worden. Niet gemotiveerd is waarom wordt afgeweken van de raadsbesluit.

Antwoord 2.1

Er is in Nederland geen “recht” op vrij uitzicht volgens algemene jurisprudentie van de Raad van State (o.a. uitspraak 201707428/1/R1). Uiteraard moeten we als gemeente goed motiveren dat een plan verantwoord is ondanks dat een plan eventueel kan leiden tot vermindering van uitzicht, privacy en/of vermindering lichtinval.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van 14 januari 2021 zijn uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van het complex. Vertrekpunt is het erfgoed in zijn cultuurhistorische basis als uitgangspunt te nemen voor een uniek en aansprekend geheel. Het gebied vraagt om kloeke volumes met een alzijdige architectuur. De nieuwe volumes zijn ingepast binnen de contouren van de verdwenen gebouwen van Sint Anna zodat de oude carrévorm duidelijk afgekaderd en versterkt wordt. De carré leent zich voor verdichting van de gevelwanden langs de Markt, Sint Annastraat en Doelpad. Hierbij is met name ingezet op het versterken van de hoekpunten van het carrévorm, waarbij rekening is gehouden met de vanaf 1995 ontstane kwaliteiten in de vorm van openheid en doorzichten in het middengebied.

Met de bouw van de nieuwbouw appartementen aan de Markt ontstaat de mogelijkheid tot inkijk in de woningen aan de Markt. Door de verspringende van ca. 3,5 meter wordt de inkijk iets teruggedrongen. Vanuit het te behouden pensioonaat van Sint Anna was deze inkijk al reeds mogelijk. De bestaande ramen worden gehandhaafd.

Vanuit de gemaakte zonstudie aan de Markt te Oudenbosch blijkt dat de nieuw op te richten bebouwing geen invloed heeft op de bezonning van de bestaande woningen aan de Markt. De bestaande woningen liggen aan de zuidzijde van deze straat terwijl de nieuwbouw aan de noordzijde komt te liggen. Deze oriëntatie zorgt ervoor dat de nieuwbouw geen zonlicht wegneemt van de bestaande woningen.

De bezonningsstudie zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie 2.2

Indiener is van mening dat het voorgenomen plan stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is. De huidige hoogtes bedragen volgens indiener momenteel 7 tot 11 meter. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden deze opgehoogd tot 19 meter met een binnenplanse afwijkingsbevoegd (artikel 5.3.1) om nog 3 meter extra toe te staan.

Antwoord 2.2

Niet duidelijk is wat indiener bedoeld met “huidige hoogtes van 7 tot 11 meter”. In BP Kom Oudenbosch geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de verschillende bouwvlakken verschillende goot-en bouwhoogte aangeduid. Het is niet correct dat voor alle bebouwing een bouwhoogte van 19 meter geldt. De hoogte varieert tussen de 7,5 en 21 meter afhankelijk van de situering.

De bouwhoogtes van de nieuwe volumes, die op de bestemminginsplankaart staan, zijn stedenbouwkundig afgestemd op de historische gebouwen van Sint Anna (oude pensionaat en muziekschool) en de aangrenzende gebouwen in de omgeving. De Markt is een lint met gevarieerde en hogere bebouwing en het Doelpad met lagere bebouwing. Het bouwplan sluit hierop aan.

De nieuwbouw aan de Markt sluit aan op het oude pensionaat en de verwijzing naar de verdwenen historische bebouwing. De rooilijn is ten opzichte van de randvoorwaarden ca. 3,5 meter terug gelegd, zo ontstaat een ruimer profiel tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande (hogere) bebouwing aan de Markt. Langs de Sint Annastraat wordt een deel van de vleugel afgebroken en een lager volume van 2 lagen met kap terug geplaatst.

Het bouwplan is reeds verder uitgewerkt. Daardoor is duidelijk geworden dat de afwijkingsbevoegd om de bouwhoogte te kunnen verhogen met 3 meter niet nodig is. Deze afwijkingsbevoegdheid komt hiermee te vervallen en wordt weggelaten in het bestemmingsplan.

Reactie 2.3

Indiener constateert het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan aan zijde van de Markt breder is dan in het raadsbesluit van 14 januari 2021 vastgestelde randvoorwaarden. Er was vastgesteld dat de bestaande afstand tussen eigendommen Basiliek en bestaande bebouwing en gemeentehuis niet kleiner mag worden. Niet gemotiveerd is waarom wordt afgeweken van de raadsbesluit.

Antwoord 2.3

Ontwikkelaar Van Agtmaal heeft het bouwplan dusdanig aangepast, dat grotendeels tegemoet gekomen wordt aan deze zienswijze. De nieuwbouw aan de Markt wordt met circa 7,4 meter ingekort. Het bouwvlak wordt aan de Marktzijde ingekort.

Reactie 2.4

Door dit plan wordt de Basiliek qua zicht verstopt voor bezoekers en toeristen die vanaf het station of de bushalte komen.

Antwoord 2.4

Bij de ontwikkeling van Sint Anna hoort ook het amoveren van de huidige Pastorie en bijbehorende garage waarbij de vrijkomende ruimte wordt betrokken bij het Basiliekplein. De Pastorie staat in de huidige situatie als een ruimtelijk onlogisch solitair gebouw vlak voor de Basiliek welke het zicht op de Basiliek vanaf de Markt juist belemmert. Door de nieuwbouw ontwikkeling van Sint Anna met de sloop van de Pastorie en het herstellen van het Basiliekplein wordt het zicht op de Basiliek met de bijbehorende ruimtelijke samenhang tussen Basiliek en de Markt verbeterd.

Reactie 2.5

Indiener is van mening dat het niet of onvoldoende onderbouwd is waarom er 51 extra woningen gerealiseerd moeten worden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat uit de woonvisie blijkt dat er een bevolkingsafname is. Er is ook geen zicht op de zachte en harde plancapaciteit binnen de gemeente. Ook is niet duidelijk of er behoefte is aan dit type woningen, een onderzoek naar de woningtypen ontbreekt. Als er 13 woningen vervallen, dan zijn er 13 parkeerplaatsen minder nodig, dat is gunstig qua parkeernomen.

Antwoord 2.5

In de gemeentelijke woonvisie Halderberge 2021-2025 (vastgesteld op 7 oktober 2021) zetten we in op binnenstedelijke transformatie. Inbreidingslocaties zijn er maar beperkt binnen de gemeente Halderberge. Er wordt ingezet op kleinere woningen, bereikbaar voor de doelgroep senioren en (door)starters en ook op het hogere segment. Er is dus bewust gekozen voor een mix aan woningtypen.

Volgens de provinciale prognose zal tot 2030 het aantal inwoners groeien binnen de gemeente Halderberge en tot 2035 het aantal huishoudens. De gemeente Halderberge heeft een ambitie voor het realiseren van 1000 woningen tot 2025. Er wordt ingezet op versnellen woningenbouw in kwalitatieve en kwantitatieve zin. In het kader van regionale afspraken wordt gesteld dat uit het oogpunt van duurzame verstedelijking er ruim baan geboden wordt aan binnenstedelijke ontwikkellocaties.

Er zijn 81 woningen opgenomen voor het project religieus erfgoed in het woningbouwprogramma, de 51 woningen in het plan Sint Anna zijn passend hierin.

De zin "Voor de locatie Sint Anna zijn 46 woningen in de regionale programmering opgenomen voor de periode 2025 t/m 2029. Omdat er meer woningen gerealiseerd worden dan in het programma is opgenomen zal hierover regionaal overleg plaatsvinden", in H3.2 van de toelichting klopt niet. Deze zin wordt weggehaald in het bestemmingsplan.

In het definitieve bestemmingsplan wordt de prognose en doelgroep behoefte nader toegelicht.

Reactie 2.6

Indiener vreest geluidsoverlast aan het Markt (wegverkeers- en spoorweglawaai) door toename van het verkeer en vanwege de hogere gevel die aan de overzijde wordt gerealiseerd waardoor het geluid gaat galmen. Het opgenomen onderzoek geeft een overschrijding van de toegestane normering aan. Daarnaast is het onderzoek gebaseerd op een onjuist wegdek.

Antwoord 2.6

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is gebaseerd op door de gemeente aangeleverde gegevens, waaronder ook het wegdektype open verharding klinkers/Elementenverharding keperverband. De wegen bestaan uit klinkers.

Ten aanzien van een toename van de geluidbelasting op de Markt moet worden gesteld dat in de bestaande situatie sprake is van verkeer over de Markt. De verwachte verkeersintensiteiten op de Markt in 2031 bedragen 4545 motorvoertuigen per etmaal. Er kan worden gesteld dat bij een verdubbeling (100 % toename) van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van deze bestaande intensiteiten, dit zal leiden tot een toename van 3 dB.

In overeenstemming met de berekening stikstofdepositie kan worden gesteld dat de verkeersgeneratie van het plan als volgt kan worden berekend:

- Plandeel 1 / 2: 13 + 15 appartementen, hiervoor is aangesloten bij 'koop, appartement, midden', wat resulteert in 5,0 - 5,8 bewegingen per woning per dag, gemiddeld 5,4 bewegingen. Totaal ca. 151 bewegingen;
- Plandeel 3/4/5: 10 + 1 + 4 woningen, hiervoor is aangesloten bij 'koop, woning, twee-onder-een-kap', wat resulteert in 7,2 - 8,0 bewegingen per woningen per dag, gemiddeld 7,6 bewegingen. Totaal ca. 114 bewegingen;
- Plandeel 4: 8 appartementen, hiervoor is aangesloten bij 'koop, appartement, midden', wat resulteert in 5,0 - 5,8 bewegingen per woning per dag, gemiddeld 5,4 bewegingen. Totaal ca. 44 bewegingen;

- Plandeel 4: parochiecentrum, hiervoor is aangesloten bij 'kantoor (zonder baliefunctie)', wat resulteert in 5,9 - 7,7 bewegingen /100 m2 bvo per dag. Uitgaande van bvo van 140 m2. Totaal ca. 10 bewegingen.

De totale verkeersaantrekkende werking van het plan bedraagt daarmee 319 verkeersbewegingen op basis van de kengetallen van het CROW.

Mocht ál het verkeer van- en naar het plangebied gebruik maken van de Markt, zullen de verkeersintensiteiten met 319 verkeersbewegingen ten gevolge van het plan toenemen. Dit is circa 7% van de bestaande intensiteiten. De bijdrage van een verslechtering van het akoestisch klimaat door deze extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt is daarmee dan ook verwaarloosbaar. 100% toename (verdubbeling) levert namelijk een geluidstoename van 3 dB op.

Mocht ál het verkeer van- en naar het plandeel aan het Doelpad (plandeel 3, 4 en 5) gebruik maken van het Doelpad, dan zullen de bestaande intensiteiten toenemen met 114 verkeersbewegingen ten gevolge van het plan. Dit is circa 16% van de bestaande intensiteiten. Ook deze bijdrage van een verslechtering van het akoestisch klimaat door de extra verkeersbewegingen die het plan met zich meebrengt is daarmee verwaarloosbaar. Daardoor is er ook geen geluidsoverlast te verwachten en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat

In bovenstaande analyse is geen correctie doorgevoerd inzake de verkeersgeneratie die de huidige bestemming van het pensionaat en muziekschool al met zich meebrengt.

Reactie 2.7

Parkeren is onvoldoende geregeld in het bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van een norm 1 parkeerplaats per woning. In de gemeentelijke beleidsregels staat dat enkel in bijzondere gevallen mag worden afgeweken van de norm. Er wordt niet gemotiveerd waarom voor dit plan een afwijkende norm mag worden aangehouden. Daarnaast wordt aangegeven in het bestemmingsplan dat de gemeente de inrichting van het openbare gebied van het Sint Annaplein voor haar rekening neemt en dat de gemeente zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit is verder nergens uitgewerkt.

Antwoord 2.7

Meerdere zienswijzen zijn gericht op parkeeraspecten. We hebben ervoor gekozen om de beantwoording te bundelen in Bijlage 1 Argumentatie Parkeren. We verwijzen voor de beantwoording van deze reactie dan ook naar deze bijlage.

Reactie 2.8

Indiener mist de groene parkachtige structuur welke is benoemd in de integrale visie en het raadsbesluit van 14 januari 2021, bijlage 1, uitsluitingscriterium 3.

Antwoord 2.8

De inrichting van de openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Voor de herinrichting van de openbare ruimte heeft de gemeente opdracht gegeven aan een deskundig landschapsbureau. De plannen voor de herinrichting van de openbare ruimte worden middels een losstaand participatieproces besproken met belanghebbenden en bewoners. De eerste participatieronde is 18 oktober 2022 afgerond. De herinrichting van de openbare ruimte rondom Sint Anna en de Basiliek en de daarbij behorende groenstructuur wordt in een 2^e participatieronde in het begin van 2023 met bewoners en andere belanghebbenden besproken.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 14 januari 2021.

Reactie 2.9

Indiener constateert dat de benodigde gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming ontbreekt in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord 2.9

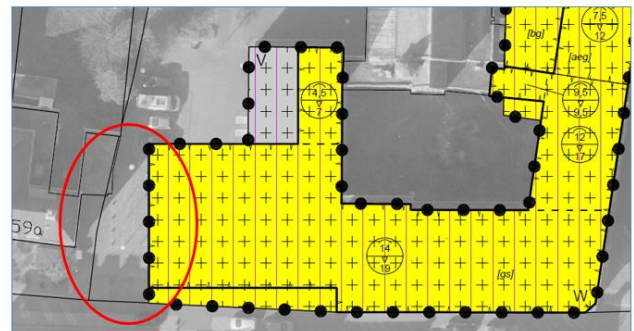
Inmiddels is de gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming verleend. Deze zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze 2

De afwijkingsbevoegdheid voor het college van 3 meter extra bouwhoogte, opgenomen in artikel 5.3.1 wordt verwijderd uit de planregels. De gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Sint Annastraat. Aan de toelichting zal het geactualiseerde parkeeronderzoek worden toegevoegd en een nadere toelichting worden gegeven op de woningbouwbehoefte. Ook zal de bezonningsstudie worden opgenomen als bijlage bij de toelichting. Het bouwblok aan de Markt wordt circa 7,4 meter ingekort aan deze zijde van de Basiliek. Zie onderstaande afbeeldingen.



Verbeelding uit ontwerpbestemmingsplan



Voorstel gewijzigde verbeelding, bouwblok wordt smaller naar aanleiding van zienswijze

Voor het overige geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

• **Indiener 3**

Reactie 3.1

Indiener is van mening dat het woongenot wordt aangetast. Er komen extra bewoners, extra verkeer aan het Doelpad, extra parkeren en extra geluid.

Antwoord 3.1

Indiener geeft aan dat de muziekschool nu door 1 bewoner wordt bewoond. De plannen gaan uit van 8 appartementen en 1 grondgebonden woning. Planologisch gezien is dit gebouw bestemd als Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn diverse functies mogelijk die ieder een bepaald aantal bezoekers trekken met bijbehorende verkeersbewegingen en parkeeropgave en het bijbehorende geluid. De nieuwe situatie, 8 appartementen en 1 grondgebonden woning, leidt tot minder verkeersbewegingen dan dat binnen de maatschappelijke bestemming kan. Daarnaast is met diverse onderzoeken aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie 3.2

Indiener vreest inkijk.

Antwoord 3.2

Er is in Nederland geen “recht” op vrij uitzicht volgens algemene jurisprudentie van de Raad van State (o.a. uitspraak 201707428/1/R1). Uiteraard moeten we als gemeente goed motiveren dat een plan verantwoord is ondanks dat een plan eventueel kan leiden tot vermindering van uitzicht, privacy en/of vermindering lichtinval.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van 14 januari 2021 zijn uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van het complex. Vertrekpunt is het erfgoed in zijn cultuurhistorische basis als uitgangspunt te nemen voor een uniek en aansprekend geheel. Het gebied vraagt om kloeke volumes met een alzijdige architectuur. De nieuwe volumes zijn ingepast binnen de contouren van de verdwenen gebouwen van Sint Anna zodat de oude carrévorm duidelijk afgekaderd en versterkt wordt. De carré leent zich voor verdichting van de gevelwanden langs de Markt, Sint Annastraat en Doelpad. Hierbij is met name ingezet op het versterken van de hoekpunten van het carrévorm, waarbij rekening is gehouden met de vanaf 1995 ontstane kwaliteiten in de vorm van openheid en doorzichten in het middegebied.

Met de bouw van de twee nieuwbouw woningen aan het Doelpad ontstaat de mogelijkheid tot inkijk in de tegenovergelegen woningen aan het Doelpad. Op basis van de ontvangen zienswijzen is besloten deze twee eengezinswoningen, met drie bouwlagen, te wijzigen in twee seniorenwoningen met twee bouwlagen. Om hiermee de inkijsmogelijkheid bij tegenovergelegen woningen enigszins te beperken en het zicht op de Basiliek iets meer te waarborgen.

Vanuit de te behouden muziekschool aan het Doelpad was deze inkijk al reeds mogelijk. In de muziekschool zijn de slaapkamers van de appartementen, met het oog op privacygevoeligheid, bewust aan de Doelpadzijde gesitueerd in het bouwplan. De woonkamers zijn mede daarom aan de zijde Sint Annaplein gesitueerd.

Vanuit de gemaakte globale zonstudie aan het Doelpad te Oudenbosch blijkt dat de nieuw op te richten bebouwing en dan voornamelijk de nieuwe dakkapel op de bestaande muziekschool, zorgt voor beperkte schaduw op de tegenover liggende woningen. Volgens de gemaakte studie zorgt deze dakkapel in de periode van 1 maart tot en met 15 april tussen circa 10:00 en 14:00 en in de periode van 15 augustus tot en met 30 september tussen circa 10:00 en 14:00 voor extra schaduw op de tegenoverliggende woningen.

Om de invloed hiervan tot een minimum te beperken is, na overleg met meerdere bewoners van het Doelpad, de hoogte van de dakkapel op de muziekschool verlaagd en is de dakoverstek hiervan verwijderd.

De bezonningsstudie zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie 3.3

Indiener vreest geluidsoverlast in verband met toename verkeersdruk op het Doelpad en in de Lollestraat.

Antwoord 3.3

Zowel op het Doelpad als in de Lollestraat is een verkeersintensiteit van minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal gemeten (bron: Verkeersmodel Halderberge, 2020). Doordat er meer woningen worden gebouwd dan in de huidige situatie en er meer parkeerplaatsen in de Lollestraat worden aangelegd, zal de verkeersintensiteit stijgen. Echter is de toegestane verkeersintensiteit op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, waar zowel het Doelpad als de Lollestraat onder vallen, 3000 motorvoertuigen per etmaal. Omdat de intensiteit nu zo laag is, zal de toekomstige verkeersintensiteit altijd onder deze grens van 3000 motorvoertuigen blijven. Daardoor is er geen geluidsoverlast te verwachten en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie 3.4

Indiener is van mening dat het plan gaat zorgen voor parkeeroverlast. Het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de parkeersituatie. Daarnaast is niet gemotiveerd waarom met een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning mag worden gerekend. Ten slotte is indiener van mening dat het opgenomen parkeeronderzoek uitgaat van onjuiste uitgangspunten.

Antwoord 3.4

Meerdere zienswijzen zijn gericht op parkeeraspecten. We hebben ervoor gekozen om de beantwoording te bundelen in Bijlage 1 Argumentatie Parkeren. We verwijzen voor de beantwoording van deze reactie dan ook naar deze bijlage.

Reactie 3.5

Indiener ziet liever vervangende nieuwbouw, te weten gelijkvloerse, levensbestendige laagbouw. Hij is van mening dat de voormalige muziekschool bouwkundig dermate slecht is dat sloop beter is. Bijkomend voordeel is dat bij de gelijkvloerse levensloopbestendige laagbouw er minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Antwoord 3.5

Volgens de randvoorwaarden raadsbesluit 14 januari 2021 criterium 2 is sloop van de voormalige muziekschool, de voorbouw, het karakteristieke trappenhuis, de kapel en de met wanden omgeven carré-vormige binnentuin niet toegestaan. Dit komt voort uit de motie en motivatiebrief van Hart Van Oudenbosch hierin zijn de waardevolle aspecten beschreven.

Daarnaast is het stedenbouwkundig ook niet wenselijk om de muziekschool te vervangen voor laagbouw.

Zoals toegelicht onder reactie onder Antwoord 3.2 vormt het versterken van de cultuurhistorie de basis. De muziekschool vervangen voor laagbouw heeft tot gevolg dat er geen stedenbouwkundige aansluiting meer is met het naastgelegen appartementengebouw op de hoek en verbinding zuidelijke en noordelijke vleugels Sint Anna.

Reactie 3.6

Indiener is van mening dat het voorgenomen plan stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is. De huidige hoogtes bedragen momenteel 7 tot 11 meter. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden deze opgehoogd tot 19 meter met een binnenplanse afwijkingsbevoegd (artikel 5.3.1) om nog 3 meter extra toe te staan.

Antwoord 3.6

Niet duidelijk is wat indiener bedoeld met "huidige hoogtes van 7 tot 11 meter".

In BP Kom Oudenbosch geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de verschillende bouwvlakken verschillende goot- en bouwhoogte aangeduid. Het is niet correct dat voor alle bebouwing een bouwhoogte van 19 meter geldt. De hoogte varieert tussen de 7,5 en 21 meter afhankelijk van de situering.

De bouwhoogtes van de nieuwe volumes, die op de bestemminginsplankaart staan, zijn stedenbouwkundig afgestemd op de historische gebouwen van Sint Anna (oude pensionaat en muziekschool) en de aangrenzende gebouwen in de omgeving. De Markt is een lint met gevarieerde en hogere bebouwing en het Doelpad met lagere bebouwing. Het bouwplan sluit hierop aan.

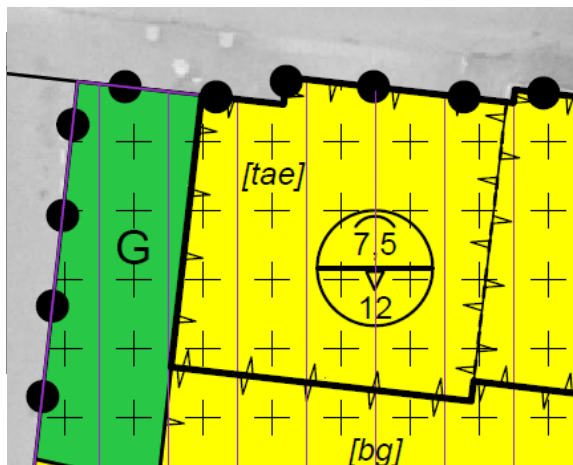
De nieuwbouw aan de Markt sluit aan op het oude pensionaat en de verwijzing naar de verdwenen historische bebouwing. De rooilijn is ten opzichte van de randvoorwaarden ca. 3,5 meter terug gelegd, zo ontstaat een ruimer profiel tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande (hogere) bebouwing aan de Markt. Langs de Sint Annastraat wordt een deel van de vleugel afgebroken en een lager volume van 2 lagen met kap terug geplaatst. Aan het Doelpad/Basilieklaan wordt met de nieuwe volumes van aangesloten op de lagere bebouwing van 1 en 2 lagen met kap aan het Doelpad. Er is voor gekozen om de 2 grondgebonden woningen blok D aan het Doelpad om te zetten naar 2 patio/levensloopbestendige woningen. Dit houdt in dat daar de maximaal toegestane hoogte omlaag kan naar 8 meter (dus 4 meter lager dan in het ontwerpbestemmingsplan). Dit wordt aangepast. Daardoor is er meer zicht op de Basiliek en ontstaat er meer ruimte.

Op basis van de zienswijzen is ervoor gekozen om de twee eengezinswoningen met drie bouwlagen aan het Doelpad om te zetten naar twee seniorenwoningen met twee bouwlagen. Dit houdt in dat daar de maximaal toegestane hoogte omlaag kan naar 8 meter (dus 4 meter lager dan in het ontwerpbestemmingsplan). Dit wordt aangepast. Daardoor is er meer zicht op de Basiliek en ontstaat er meer ruimte.

Het bouwplan is reeds verder uitgewerkt. Daardoor is duidelijk geworden dat de afwijkingsbevoegd om de bouwhoogte te kunnen verhogen met 3 meter niet nodig is. Deze afwijkingsbevoegdheid komt hiermee te vervallen en wordt weggelaten in het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze 3

De afwijkingsbevoegdheid voor het college van 3 meter extra bouwhoogte, opgenomen in artikel 5.3.1 wordt verwijderd uit de planregels. De bezonningsstudie worden opgenomen als bijlage bij de toelichting. Voor de 2 grondgebonden woningen aan het Doelpad wordt de maximaal toegestane hoogte aangepast van 12 naar 8 meter. Zie onderstaande afbeeldingen.

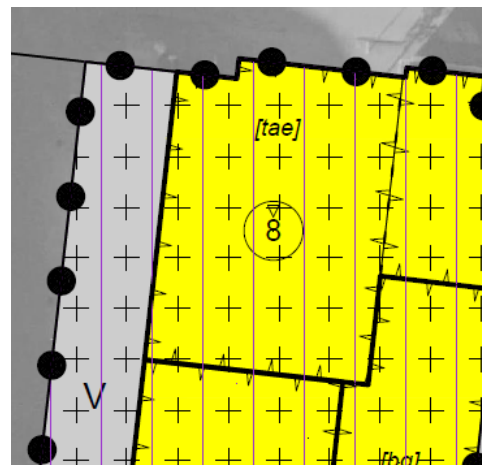


Maatvoeringen



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verbeelding uit ontwerpplan met maximale hoogte 12 meter



Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Aangepaste verbeelding met bouwhoogte 8

Voor het overige geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Indiener 4**

Reactie 4.1

Indiener vreest geluidsoverlast vanuit de Doelpad (wegverkeers- en spoorweglawaaï) door toename van het verkeer en vanwege de hogere gevel die aan de overzijde wordt gerealiseerd waardoor het geluid gaat galmen. Het opgenomen onderzoek geeft een overschrijding van de toegestane normering aan.

Antwoord 4.1

Zowel op het Doelpad als in de Lollestraat is een verkeersintensiteit van minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal gemeten (bron: Verkeersmodel Halderberge, 2020). Doordat er meer woningen worden gebouwd dan in de huidige situatie en er meer parkeerplaatsen in de Lollestraat worden aangelegd, zal de verkeersintensiteit stijgen. Echter is de toegestane verkeersintensiteit op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, waar zowel het Doelpad als de Lollestraat onder vallen, 3000 motorvoertuigen per etmaal. Omdat de intensiteit nu zo laag is, zal de toekomstige verkeersintensiteit altijd onder deze grens van 3000 motorvoertuigen blijven. Daardoor is er geen geluidsoverlast te verwachten en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Reactie 4.2

Indiener is van mening dat parkeren onvoldoende is geregeld in het bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van een norm 1 parkeerplaats per woning. In de gemeentelijke beleidsregels staat dat enkel in bijzondere gevallen mag worden afgeweken van de norm. Er wordt niet gemotiveerd waarom voor dit plan een afwijkende norm mag worden aangehouden. Daarnaast wordt aangegeven in het bestemmingsplan dat de gemeente de inrichting van het openbare gebied van het Sint Annaplein voor haar rekening neemt en dat de gemeente zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit is verder nergens uitgewerkt.

Antwoord 4.2

Meerdere zienswijzen zijn gericht op parkeeraspecten. We hebben ervoor gekozen om de beantwoording te bundelen in Bijlage 1 Argumentatie Parkeren. We verwijzen voor de beantwoording van deze reactie dan ook naar deze bijlage.

Reactie 4.3

Indiener heeft zorgen over het verlies aan vrij uitzicht aan de zijde van het Doelpad enerzijds en anderzijds vreest hij voor inkijk op basis van de voorgestelde regels. Daarnaast is in de regels een afwijkingsbevoegdheid voor het college (artikel 5.3.1) opgenomen om de bouwhoogte van 19 meter te kunnen verhogen met 3 meter.

Antwoord 4.3

Er is in Nederland geen “recht” op vrij uitzicht volgens algemene jurisprudentie van de Raad van State (o.a. uitspraak 201707428/1/R1). Uiteraard moeten we als gemeente goed motiveren dat een plan verantwoord is ondanks dat een plan eventueel kan leiden tot vermindering van uitzicht, privacy en/of vermindering lichtinval.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van 14 januari 2021 zijn uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van het complex. Vertrekpunt is het erfgoed in zijn cultuurhistorische basis als uitgangspunt te nemen voor een uniek en aansprekend geheel. Het gebied vraagt om kloelke volumes met een alzijdige architectuur. De nieuwe volumes zijn ingepast binnen de contouren van de verdwenen gebouwen van Sint Anna zodat de oude carrévorm duidelijk afgekaderd en versterkt wordt. De carré leent zich voor verdichting van de gevelwanden langs de Markt, Sint Annastraat en Doelpad.

Hierbij is met name ingezet op het versterken van de hoekpunten van het carrévorm, waarbij rekening is gehouden met de vanaf 1995 ontstane kwaliteiten in de vorm van openheid en doorzichten in het middengebied.

Met de bouw van de twee nieuwbouw woningen aan het Doelpad ontstaat de mogelijkheid tot inkijk in de tegenovergelegen woningen aan het Doelpad. Op basis van de ontvangen zienswijzen is besloten deze twee eengezinswoningen, met drie bouwlagen, te wijzigen in twee seniorenwoningen met twee bouwlagen. Om hiermee de inkijsmogelijkheid bij tegenovergelegen woningen enigszins te beperken en het zicht op de Basiliek iets meer te waarborgen.

Vanuit de te behouden muziekschool aan het Doelpad was deze inkijk al reeds mogelijk. In de muziekschool zijn de slaapkamers van de appartementen, met het oog op privacygevoeligheid, bewust aan de Doelpadzijde gesitueerd in het bouwplan. De woonkamers zijn mede daarom aan de zijde Sint Annaplein gesitueerd.

Vanuit de gemaakte globale zonstudie aan het Doelpad te Oudenbosch blijkt dat de nieuw op te richten bebouwing en dan voornamelijk de nieuwe dakkapel op de bestaande muziekschool zorgt voor beperkte schaduw op de tegenover liggende woningen. Volgens de gemaakte studie zorgt deze dakkapel in de periode van 1 maart tot en met 15 april tussen circa 10:00 en 14:00 en in de periode van 15 augustus tot en met 30 september tussen circa 10:00 en 14:00 voor extra schaduw op de tegenoverliggende woningen.

Om de invloed hiervan tot een minimum te beperken is, na overleg met meerdere bewoners van het Doelpad, de hoogte van de dakkapel op de muziekschool verlaagd en is de dakoverstek hiervan verwijderd.

De bezonningsstudie zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie 4.4

Indiener is van mening dat het voorgenomen plan stedenbouwkundig gezien niet wenselijk is. De huidige hoogtes bedragen volgens indiener momenteel 7 tot 11 meter. In het voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden deze opgehoogd tot 19 meter met een binnenplanse afwijkingsbevoegd (artikel 5.3.1) om nog 3 meter extra toe te staan. Dit is niet wenselijk.

Antwoord 4.4

Niet duidelijk is wat indiener bedoeld met “huidige hoogtes van 7 tot 11 meter”.

In BP Kom Oudenbosch geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de verschillende bouwvlakken verschillende goot-en bouwhoogte aangeduid. Het is niet correct dat voor alle bebouwing een bouwhoogte van 19 meter geldt. De hoogte varieert tussen de 7,5 en 21 meter afhankelijk van de situering.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van 14 januari 2021 zijn uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van het complex. Vertrekpunt is het erfgoed in zijn cultuurhistorische basis als uitgangspunt te nemen voor een uniek en aansprekend geheel. Het gebied vraagt om kloek volumes met een alzijdige architectuur. De nieuwe volumes zijn ingepast binnen de contouren van de verdwenen gebouwen van Sint Anna zodat de oude carrévorm duidelijk afgekaderd en versterkt wordt. De carré leent zich voor verdichting van de gevelwanden langs de Markt, Sint Annastraat en Doelpad. Hierbij is met name ingezet op het versterken van de hoekpunten van het carrévorm, waarbij rekening is gehouden met de vanaf 1995 ontstane kwaliteiten in de vorm van openheid en doorzichten in het middengebied.

De bouwhoogtes van de nieuwe volumes, die op de bestemminginsplankaart staan, zijn stedenbouwkundig afgestemd op de historische gebouwen van Sint Anna (oude pensionaat en muziekschool) en de aangrenzende gebouwen in de omgeving. De Markt is een lint met gevarieerde en hogere bebouwing en het Doelpad met lagere bebouwing. Het bouwplan sluit hierop aan.

De nieuwbouw aan de Markt sluit aan op het oude pensionaat en de verwijzing naar de verdwenen historische bebouwing. De rooilijn is ten opzichte van de randvoorwaarden ca. 3,5 meter terug gelegd, zo ontstaat een ruimer profiel tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande (hogere) bebouwing aan de Markt. Langs de Sint Annastraat wordt een deel van de vleugel afgebroken en een lager volume van 2 lagen met kap terug geplaatst. Aan het Doelpad/Basilieklaan wordt met de nieuwe volumes van aangesloten op de lagere bebouwing van 1 en 2 lagen met kap aan het Doelpad.

Op basis van de zienswijzen is ervoor gekozen om de twee eengezinswoningen met drie bouwlagen aan het Doelpad om te zetten naar twee seniorenwoningen met twee bouwlagen. Dit houdt in dat daar de maximaal toegestane hoogte omlaag kan naar 8 meter (dus 4 meter lager dan in het ontwerpbestemmingsplan). Dit wordt aangepast. Daardoor is er meer zicht op de Basiliek en ontstaat er meer ruimte.

Het bouwplan is reeds verder uitgewerkt. Daardoor is duidelijk geworden dat de afwijkingsbevoegd om de bouwhoogte te kunnen verhogen met 3 meter niet nodig is. Deze afwijkingsbevoegdheid komt hiermee te vervallen en wordt weggelaten in het bestemmingsplan.

Reactie 4.5

Indiener is van mening dat het niet of onvoldoende onderbouwd is waarom er 51 extra woningen gerealiseerd moeten worden. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat uit de woonvisie blijkt dat er een bevolkingsafname is. Er is ook geen zicht op de zachte en harde plancapaciteit binnen de gemeente. Ook is niet duidelijk of er behoefte is aan dit type woningen, een onderzoek naar de woningtypen ontbreekt.

Antwoord 4.5

In de gemeentelijke woonvisie Halderberge 2021-2025 (vastgesteld op 7 oktober 2021) zetten we in op binnenstedelijke transformatie. Inbreidingslocaties zijn er maar beperkt binnen de gemeente Halderberge. Er wordt ingezet op kleinere woningen, bereikbaar voor de doelgroep senioren en (door)starters en ook op het hogere segment. Er is dus bewust gekozen voor een mix aan woningtypen.

Volgens de provinciale prognose zal tot 2030 het aantal inwoners groeien binnen de gemeente Halderberge en tot 2035 het aantal huishoudens. De gemeente Halderberge heeft een ambitie voor het realiseren van 1000 woningen tot 2025. Er wordt ingezet op versnellen woningbouw in kwalitatieve en kwantitatieve zin. In het kader van regionale afspraken wordt gesteld dat uit het oogpunt van duurzame verstedelijking er ruim baan geboden wordt aan binnenstedelijke ontwikkellocaties.

Er zijn 81 woningen opgenomen voor het project religieus erfgoed in het woningbouwprogramma, de 51 woningen in het plan Sint Anna zijn passend hierin.

De zin "Voor de locatie Sint Anna zijn 46 woningen in de regionale programmering opgenomen voor de periode 2025 t/m 2029. Omdat er meer woningen gerealiseerd worden dan in het programma is opgenomen zal hierover regionaal overleg plaatsvinden", in H3.2 van de toelichting klopt niet. Deze zin wordt weggehaald in het bestemmingsplan.

In het definitieve bestemmingsplan wordt de prognose en doelgroep behoefte nader toegelicht.

Reactie 4.6

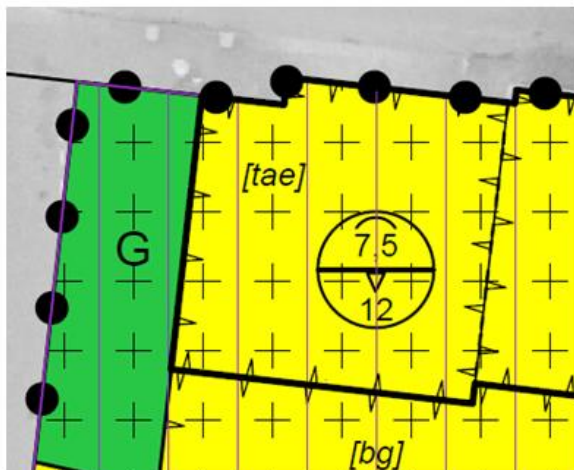
Indiener constateert dat de benodigde gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming ontbreekt in de bijlagen van het ontwerpbestemmingsplan.

Antwoord 4.6

Inmiddels is de gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming verleend. Deze zal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie zienswijze 4

De afwijkingsbevoegdheid voor het college van 3 meter extra bouwhoogte, opgenomen in artikel 5.3.1 wordt verwijderd uit de planregels. De gewijzigde ontheffing Wet natuurbescherming wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Sint Annastraat. Aan de toelichting zal het geactualiseerde parkeeronderzoek worden toegevoegd en een nadere toelichting worden gegeven op de woningbouwbehoefte. Ook zal de bezonningsstudie worden opgenomen als bijlage bij de toelichting. Voor de 2 grondgebonden woningen aan het Doelpad wordt de maximaal toegestane hoogte aangepast van 12 naar 8 meter. Zie onderstaande afbeeldingen.

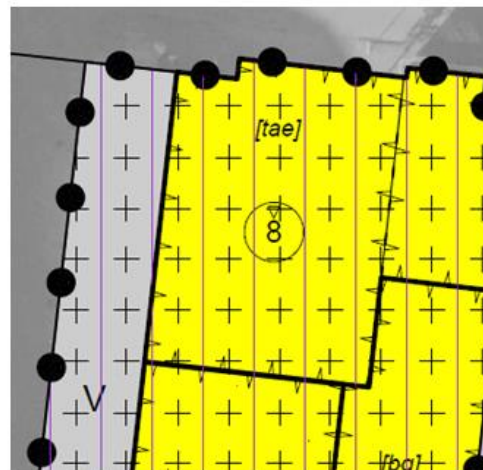


Maatvoeringen



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verbeelding uit ontwerpplan met maximale hoogte
12 meter



Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Aangepaste verbeelding met bouwhoogte 8

Voor het overige geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

• Indiener 5

Reactie 5.1

Indiener is tegen de realisatie van 2 grondgebonden woningen tegenover zijn woning. Het huidige bestemmingsplan staat dit niet toe. Indiener vreest voor vermindering van privacy en vermindering van uitzicht. Ook vreest hij vermindering van lichtinval.

Antwoord 5.1

Het klopt dat het huidige bestemmingsplan geen woningen op deze locatie toestaat. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Er is in Nederland geen “recht” op vrij uitzicht volgens algemene jurisprudentie van de Raad van State (o.a. uitspraak 201707428/1/R1). Uiteraard moeten we als gemeente goed motiveren dat een plan verantwoord is ondanks dat een plan eventueel kan leiden tot vermindering van uitzicht, privacy en/of vermindering lichtinval.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden van 14 januari 2021 zijn uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van het complex. Vertrekpunt is het erfgoed in zijn cultuurhistorische basis als uitgangspunt te nemen voor een uniek en aansprekend geheel. Het gebied vraagt om kloeke volumes met een alzijdige architectuur. De nieuwe volumes zijn ingepast binnen de contouren van de verdwenen gebouwen van Sint Anna zodat de oude carrévorm duidelijk afgekaderd en versterkt wordt. De carré leent zich voor verdichting van de gevelwanden langs de Markt, Sint Annastraat en Doelpad. Hierbij is met name ingezet op het versterken van de hoekpunten van het carrévorm, waarbij rekening is gehouden met de vanaf 1995 ontstane kwaliteiten in de vorm van openheid en doorzichten in het middengebied.

Met de bouw van de twee nieuwbouw woningen aan het Doelpad ontstaat de mogelijkheid tot inkijk in de tegenovergelegen woningen aan het Doelpad. Op basis van de ontvangen zienswijzen is besloten deze twee eengezinswoningen, met drie bouwlagen, te wijzigen in twee seniorenwoningen met twee bouwlagen. Om hiermee de inkijsmogelijkheid bij tegenovergelegen woningen enigszins te beperken en het zicht op de Basiliek iets meer te waarborgen.

Vanuit de te behouden muziekschool aan het Doelpad was deze inkijk al reeds mogelijk. In de muziekschool zijn de slaapkamers van de appartementen, met het oog op privacygevoeligheid, bewust aan de Doelpadzijde gesitueerd in het bouwplan. De woonkamers zijn mede daarom aan de zijde Sint Annaplein gesitueerd.

Vanuit de gemaakte globale zonstudie aan het Doelpad te Oudenbosch blijkt dat de nieuw op te richten bebouwing en dan voornamelijk de nieuwe dakkapel op de bestaande muziekschool zorgt voor beperkte schaduw op de tegenover liggende woningen. Volgens de gemaakte studie zorgt deze dakkapel in de periode van 1 maart tot en met 15 april tussen circa 10:00 en 14:00 en in de periode van 15 augustus tot en met 30 september tussen circa 10:00 en 14:00 voor extra schaduw op de tegenoverliggende woningen.

Om de invloed hiervan tot een minimum te beperken is, na overleg met meerdere bewoners van het Doelpad, de hoogte van de dakkapel op de muziekschool verlaagd en is de dakoverstek hiervan verwijderd.

De bezonningsstudie zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn bij de verschillende bouwvlakken verschillende goot-en bouwhoogte aangeduid. Het is niet correct dat voor alle bebouwing een bouwhoogte van 19 meter geldt. De hoogte varieert tussen de 7,5 en 21 meter afhankelijk van de situering.

De bouwhoogtes van de nieuwe volumes, die op de bestemminginsplankaart staan, zijn stedenbouwkundig afgestemd op de historische gebouwen van Sint Anna (oude pensionaat en muziekschool) en de aangrenzende gebouwen in de omgeving. De Markt is een lint met gevarieerde en hogere bebouwing en het Doelpad met lagere bebouwing. Het bouwplan sluit hierop aan.

De nieuwbouw aan de Markt sluit aan op het oude pensionaat en de verwijzing naar de verdwenen historische bebouwing. De rooilijn is ten opzichte van de randvoorwaarden ca. 3,5 meter terug gelegd, zo ontstaat een ruimer profiel tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande (hogere)

bebouwing aan de Markt. Langs de Sint Annastraat wordt een deel van de vleugel afgebroken en een lager volume van 2 lagen met kap terug geplaatst. Aan het Doelpad/Basilieklaan wordt met de nieuwe volumes van aangesloten op de lagere bebouwing van 1 en 2 lagen met kap aan het Doelpad.

Op basis van de zienswijzen is ervoor gekozen om de twee eengezinswoningen met drie bouwlagen aan het Doelpad om te zetten naar twee seniorenwoningen met twee bouwlagen. Dit houdt in dat daar de maximaal toegestane hoogte omlaag kan naar 8 meter (dus 4 meter lager dan in het ontwerpbestemmingsplan). Dit wordt aangepast. Daardoor is er meer zicht op de Basiliek en ontstaat er meer ruimte.

Het bouwplan is reeds verder uitgewerkt. Daardoor is duidelijk geworden dat de afwijkingsbevoegd om de bouwhoogte te kunnen verhogen met 3 meter niet nodig is. Deze afwijkingsbevoegdheid komt hiermee te vervallen en wordt weggelaten in het bestemmingsplan.

Reactie 5.2

Indiener is van mening dat parkeren onvoldoende is geregeld in het bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van een norm 1 parkeerplaats per woning. In de gemeentelijke beleidsregels staat dat enkel in bijzondere gevallen mag worden afgeweken van de norm. Er wordt niet gemotiveerd waarom voor dit plan een afwijkende norm mag worden aangehouden.

Antwoord 5.2

Meerdere zienswijzen zijn gericht op parkeeraspecten. We hebben ervoor gekozen om de beantwoording te bundelen in Bijlage 1 Argumentatie Parkeren. We verwijzen voor de beantwoording van deze reactie dan ook naar deze bijlage.

Reactie 5.3

Indiener vraagt om aandacht voor de riolering.

Antwoord 5.3

De riolering maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt de riolering in de Sint Annastaat meegenomen. In het Doelpad is al voor een deel gescheiden riolering aangelegd.

Reactie 5.4

Indiener stelt voor om de 2 nieuwbouw woningen aan het Doelpad 2,15 meter naar achteren te plaatsen.

Antwoord 5.4

Het is niet mogelijk de 2 woningen 2,15 meter naar achteren te plaatsen. Dit betekent namelijk dat aangrenzende tuinen, wandelroutes, parkeerterrein en bouwblok met Parochie aan Basilieklaan in het plan ook 2,15 m naar achteren schuiven. Er is in het middengebied dan onvoldoende ruimte om de betreffende benodigde (parkeer)voorzieningen en openbare inrichting te realiseren.

Reactie 5.5

Indiener is van mening dat parkeergelegenheid gecreëerd moet worden ten behoeve van leerkrachten en hulpouders van basisschool De Schittering.

Antwoord 5.5

Strikt genomen valt de verkeerssituatie van de basisschool niet binnen de behandeling van het bestemmingsplan Sint Anna. De verkeerssituatie, met onder andere correct parkeren, tijdens de haal- en brengmomenten van basisschool de Schittering zijn, zoals bij veel basisscholen, chaotisch en niet altijd veilig. Dit komt voornamelijk door het gedrag van de ouders/verzorgers zelf. De gemeente deelt deze zorg ook en is daarom bezig met een project onder de noemer van de campagne Doeslief Halderberge om op zo veel mogelijk scholen een Verkeersprotocol op te stellen. In een dergelijk Verkeersprotocol worden afspraken gemaakt met de school, gemeente, politie/handhaving en natuurlijk de ouders/verzorgers om gezamenlijk de verkeerssituatie rond de betreffende school te verbeteren. Bij de Schittering is reeds een startgesprek geweest voor dit project. Echter is het proces stil komen te liggen door de ontwikkeling van Sint Anna. Binnenkort worden de gesprekken weer opgepakt en wordt een Verkeersprotocol opgeteld voor de Schittering.

Reactie 5.6

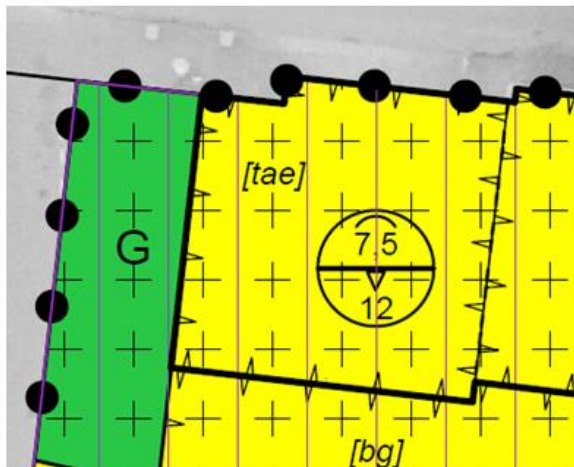
Indiener geeft aan geen problemen met parkeren te hebben als hij een eigen parkeerkaart krijgt.

Antwoord 5.6

Het parkeren op vergunning is nu niet aan de orde in de gemeente Halderberge. Er wordt op dit moment een nieuwe Nota Parkeernormen en een nieuwe Mobiliteitsvisie voor de gemeente Halderberge opgesteld. Hierbij kan vergunningsparkeren als eventuele maatregel onderzocht worden.

Conclusie zienswijze 5

Aan de toelichting zal het geactualiseerde parkeeronderzoek worden toegevoegd. Voor de 2 grondgebonden woningen aan het Doelpad wordt de maximaal toegestane hoogte aangepast van 12 naar 8 meter. Zie onderstaande afbeeldingen.

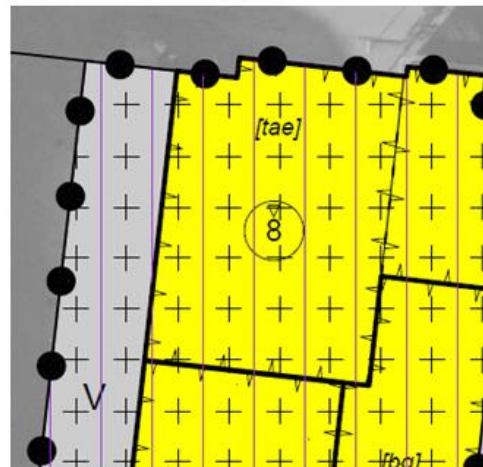


Maatvoeringen



maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Verbeelding uit ontwerpplan met maximale hoogte
12 meter



Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Aangepaste verbeelding met bouwhoogte 8

Voor het overige geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Indiener 6**

Reactie 6.1

Indiener is van mening dat parkeren onvoldoende is geregeld in het bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van een norm 1 parkeerplaats per woning. In de gemeentelijke beleidsregels staat dat enkel in bijzondere gevallen mag worden afgeweken van de norm. Er wordt niet gemotiveerd waarom voor dit plan een afwijkende norm mag worden aangehouden.

Antwoord 6.1

Meerdere zienswijzen zijn gericht op parkeeraspecten. We hebben ervoor gekozen om de beantwoording te bundelen in Bijlage 1 Argumentatie Parkeren. We verwijzen voor de beantwoording van deze reactie dan ook naar deze bijlage.

Conclusie zienswijze 6

Aan de toelichting zal het geactualiseerde parkeeronderzoek worden toegevoegd.

Voor het overige geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- **Indiener 7**

Reactie 7.1

Indiener is van mening dat het parkeeronderzoek onvoldoende is uitgevoerd.

Antwoord 7.1

Meerdere zienswijzen zijn gericht op parkeeraspecten. We hebben ervoor gekozen om de beantwoording te bundelen in Bijlage 1 Argumentatie Parkeren. We verwijzen voor de beantwoording van deze reactie dan ook naar deze bijlage.

Reactie 7.2

Indiener is het er niet mee eens dat het terrein aan de Lollestraat dat recent is aangekocht door de gemeente, wordt ingezet als parkeerterrein. Dit terrein maakt ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, dus is het lastig om hierop te reageren.

Antwoord 7.2

In het bestemmingsplan is in artikel 12.1. een parkeerregeling opgenomen waardoor de koppeling tussen het verlenen van een omgevingsvergunning en het realiseren van de benodigde parkeernorm in de openbare ruimte geborgd is. Juridisch gezien is daardoor het parkeren geborgd in het bestemmingsplan. Uiteraard willen we graag inzicht geven in de mogelijke parkeeroplossingen die we voor ogen hebben.

In het bestemmingsplan zal ter verduidelijking een aanvulling inzake het parkeren, en het geactualiseerde parkeeronderzoek, worden opgenomen in de toelichting. Bij de inrichting van het openbare gebied, dat buiten dit bestemmingsplan valt, zal hier nader op ingegaan worden. Het terrein aan de Lollestraat wordt daarbij ingezet als parkeerterrein. En maakt ook geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure, maar zal bij het separate vervolgtraject verder worden uitgewerkt, waarbij ook participatie met belanghebbenden zal plaats vinden.

Reactie 7.3

Niet duidelijk is of de mogelijkheden van betaald parkeren en vergunningen zijn onderzocht.

Antwoord 7.3

Er wordt op dit moment een nieuwe Nota Parkeernormen en een nieuwe Mobiliteitsvisie voor de gemeente Halderberge opgesteld. Hierbij kan vergunningsparkeren als eventuele maatregel onderzocht worden.

Conclusie zienswijze 7

Aan de toelichting zal het geactualiseerde parkeeronderzoek worden toegevoegd.

Voor het overige geeft de zienswijze geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan.