

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerp bestemmingsplan 'Havendijk Kom Noord Oudenbosch'

Ter inzage termijn ontwerp bestemmingsplan 'Havendijk Kom Noord Oudenbosch'

Het ontwerp bestemmingsplan plan 'Havendijk Kom Noord, Oudenbosch' heeft vanaf donderdag 25 mei 2023 gedurende zes weken, tot en met woensdag 5 juli 2023, ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 24 mei 2023. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ingediende zienswijzen:

De volgende zienswijze is ingediend:

- Provincie Noord-Brabant zienswijze dd. 26 juni 2023 door ons ontvangen op 27 juni 2023, met kenmerk C2316549/5288566

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. Daarmee is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording

De zienswijze is samengevat in deze nota weergegeven en per onderdeel beantwoord en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Er ontbreekt in de berekening van de benodigde landschappelijke inpassing een toelichting op de investering waaraan het resterende bedrag van de kwaliteitsverbetering van het landschap ten goede komt. Gevraagd wordt om een nadere specificering van de kosten die hier worden gemaakt voor de landschappelijke inpassing bedoeld voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beantwoording:

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. De bestaande bossingel is een dusdanig smal kwetsbaar landschapselement dat versterking van het bestaande landschapselement 'bossingel' als landschapselement ten goede komt. Versterken door verbreding van de bestaande 'bossingel'. Het landschappelijk inpassingsplan is daarop aangepast (tekening 16-10-2023). Het toe te passen plantsortiment is afgestemd op het huidige inheems

plantmateriaal. De gevraagde aanpassing bestaat eruit dat de bestaande bossingel is aangevuld met bosplantsoen. De gevraagde nadere specificering van de kosten die worden gemaakt voor de landschappelijke inpassing is toegevoegd als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan (invulblad berekening). Het resterende bedrag van € 5.755,83- wordt overeenkomstig het vigerende beleid gestort in het gemeentelijk groenfonds en wordt ingezet voor versterking van de bestaande wegbeplanting langs de Havendijk. De Havendijk grenst direct aan het plangebied en vormt de verbinding tussen kom Oudenbosch en het buitengebied. Het betekent een versterking door de open plekken in deze wegbeplanting te beplanten met bomen (maat 20-25).

De aanpassing in het landschappelijk inpassingsplan leiden tot een aanpassing op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Gevraagd wordt de bestemming 'Groen' op de Verbeelding in overeenstemming te maken met de bestaande groenstructuren zoals die er nu ook al zijn en weergegeven rond de begraafplaats en aan de westzijde van het plangebied. Gevraagd wordt of het behoud en duurzaam beheer van alle groenelementen voldoende is geborgd.

Beantwoording:

Met het aangepaste inpassingsplan dat wordt doorvertaald naar de verbeelding sluit het groen aan bij de bestaande groenstructuren. De landschappelijke inpassing ten noorden van de begraafplaats wordt in het inpassingsplan toegevoegd en de bestaande bossingel wordt versterkt. Dat vormt de verbinding met de bestaande groenstructuren in het plangebied.

Vanzelfsprekend gaat de gemeente voor duurzaam behoud, gelet op de functie die het vervult, van zowel de bestaande als de nieuw te realiseren landschappelijke aanplant. Hier is het onderhoud op afgestemd. In de bossingel vindt eenmaal in de 6 jaar een dunning in de periode tussen 1 november en 1 april plaats.

Er wordt verzocht de bestaande waardevolle groenstructuren éénsluitend aan te duiden zowel op de verschillende documenten in het plan als op de Verbeelding en te borgen in het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Waardevolle groenstructuren worden aangeduid met bestemming 'Groen'; de landschappelijke inpassing krijgt de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. De bestemming wordt in de regels geborgd bij de bestemmingsomschrijving en de bouwregels

Aanpassingen / wijziging

De zienswijze/ geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

De verbeelding en de regels, de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, worden gewijzigd.

De verbeelding wordt aangepast conform het aangepaste landschappelijk inpassingsplan getekend 16-10-2023.

De regels worden aangepast: Als bijlage bij de regels het aangepaste LIP en het bijbehorende invulblad berekening kwaliteitsverbetering.

De toelichting wordt gewijzigd, hoofdstuk 6.2.3., de procedure wordt aangepast met de ingediende zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen

Regels:

Redactionele aanpassing

9. Leiding-Riool

9.4.2 Uitzonderingen Het onder 9.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een ~~b.~~ omgevingsvergunning is verleend; c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren; d. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen; e. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

De opsomming b. wordt geschrapt omdat het een doorlopende zin betreft. Vervolgens opsomming door laten lopen.

Woningbouwprogrammering

Naar aanleiding van recente ontwikkelingen op de woningmarkt, de onzekere verwachting voor de komende jaren en daarmee de verkoopbaarheid van de bouwkavels binnen het gemeentelijk deelgebied Havendijk Kom Noord, heeft marktconsultatie plaatsgevonden. De conclusie is dat een mate van flexibiliteit wordt voorgestaan.

Deelgebied 4

Het ontwerpbestemmingsplan voorzag voor deelgebied 4 in een transformatie naar circa 2 vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen. Vanwege de mindere verkoopbaarheid van dit type woning laat het vast te stellen bestemmingsplan voor deze locatie de realisatie van maximaal 4 tiny houses toe. Het plangebied wordt omschreven vanuit de aanwezige groene structuur. Dit voor de doelgroepen starters of jonge gezinnen.

Deelgebied 5:

Het bestemmingsplan voorzag voor deelgebied 5 een transformatie naar circa 8 vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen in het dure koopsegment. De inpassing en architectuur refereert naar de boerenerven in het bebouwingslint Havendijk. De grote kavels met vrijstaande woningen zullen mogelijk gaan concurreren met andere ontwikkelingen. Bovendien laat de verkoop van grote kavels zien dat de vraag terugloopt. De lokale vraag naar dit dure segment is minder. Door meer woningen binnen de boerenschuren te realiseren, kan de koop prijs voor deze woningen iets worden gedrukt en is deze ook voor de lokale markt meer in trek.

Het uitgangspunt is maximaal 12 woningen

Gevolg bestemmingsplan:

- Toevoeging van 4 woningen, maximaal 12 woningen mogelijk.
- Hoofdgebouw. Uitbreiden met 'aaneengesloten' of 'rijwoningen'.



Verbeelding

Als gevolg van de gewijzigde woningbouwprogrammering voor deelgebied 4 komt voor de tiny houses de gevellijn te vervallen. Het is stedenbouwkundig een andere typologie.

Als gevolg van de wijziging in deelgebied 5 wijzigt de verbeelding door het verwijderen van de bestemming groen en verkeer in het binnenste gedeelte van de bestemming Woongebied-1 ten behoeve van de benodigde flexibiliteit. De bestemming Woongebied -1 wordt één vlak, zoals bij de deelgebieden 2 en 3.

Toelichting

De voorgestelde stedenbouwkundige invulling van het woningbouwprogramma met toevoeging van 6 woningen leidt tevens tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het college ziet geen aanleiding tot het niet laten vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

