

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerp bestemmingsplan 'Havendijk Kom Noord, deelgebieden 2 en 6, Oudenbosch'

Ter inzage termijn ontwerp bestemmingsplan 'Havendijk Kom Noord, deelgebieden 2 en 6, Oudenbosch'

Het ontwerp bestemmingsplan plan 'Havendijk Kom Noord, deelgebieden 2 en 6, Oudenbosch' heeft vanaf donderdag 14 december 2023 gedurende zes weken, tot en met woensdag 24 januari 2024, ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van woensdag 13 december 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. 21 december 2023 door ons ontvangen op 2 januari 2024, met kenmerk C2326544/5399232.

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 beantwoord.

Het plan voorziet in de transformatie naar een woongebied met grondgebonden woningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-één- kapwoningen, halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen.

Hoewel het plan kwantitatief past binnen de regionale woningbouwafspraken merken wij op dat het ontbreekt aan een kwalitatieve duiding van het woningbouwprogramma (met name ten aanzien van het aandeel sociaal en betaalbaarheid). Evenmin wordt verwezen naar de afspraken in de regionale woondeal. Het is daarmee niet te bepalen of dit plan hieraan voldoet.

Beantwoording:

De totale gebiedsontwikkeling Havendijk Kom Noord (deelgebieden 1 t/m 6) bevat een gedifferentieerd woningbouwprogramma. De gebiedsontwikkeling is één van de sleutelprojecten die genoemd staat in de Woondeal West-Brabant-West. Vanwege de gemaakte stappen in het voorproces, kon niet meer worden voldaan aan de uitgangspunten die zijn gesteld op het aandeel sociale huur en betaalbaarheid van woningen in deze woningbouwontwikkeling. Het plan is in overeenstemming met de op 16 december 2021 door de raad vastgestelde gebiedsvisie.

Reden daartoe is dat de gemeente met deze woningbouwontwikkeling streeft naar een evenwichtig verdeeld woningbouwprogramma in dit gebied van Oudenbosch. Deze wijk kenmerkt zich voornamelijk door een groot aandeel sociale huurwoningen. Het aandeel sociale huur varieert in deze wijk tussen de 60 tot 80 %. Voor sommige straten ligt het aandeel zelfs hoger dan 80 %. Door het toevoegen van goedkope, middeldure en dure koopwoningen wordt toegewerkt naar een evenwichtig verdeelde woningvoorraad. Binnen de totale woningbouwontwikkeling Havendijk Kom Noord (deelgebieden 1 tot en met 6) werken we toe naar 1/3 betaalbare woningen. Dit voldoet niet aan het uitgangspunt van 2/3 betaalbaarheid wat benoemd staat in de Woondeal.

Voor de woningbouwontwikkeling geldt dat wordt ingezet op meerdere opgaven, passend bij de kenmerken van de wijk. Naast de opgaven op betaalbaarheid wordt ook ingezet op het realiseren van voldoende woningen voor ouderen. Met de totale gebiedsontwikkeling worden minimaal 9 woningen voor de doelgroep ouderen gerealiseerd. Bovendien wordt ook bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie om nieuwe woonvormen en collectief bouwen toe te voegen.

Aanpassingen / wijziging

De wijziging leidt tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan van paragraaf 3.3.4, Woondeal West-Brabant West. Uit de Beoordeling en conclusie wordt de volgende zin verwijderd: "Bij sleutelprojecten is het niet vereist om te voldoen aan de vereiste dat 30% uit sociale huur en 2/3 betaalbaar dient te bestaan. In de voorliggende ontwikkeling is wel rekening gehouden met 3-4 levensloopbestendige woningen." Daarvoor in de plaats wordt bovenstaande beantwoording opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Verhoging erfafscheiding ter plaatse van de huidige bedrijfshal

Omdat de huidige bedrijfshal van de Kroon de erfgrens vormt voor een gedeelte van het perceel is er in overleg met omwonenden een nieuwe erfafscheiding te realiseren. Op de plaats waar geen hal staat vormen hoge hagen van 3 à 3,5 meter hoog de erfgrens. Deze staan grotendeels op de erven van de omwonenden en kunnen uiteraard gehandhaafd blijven. Over het vrij gevallen deel na sloop van de hal wil de initiatiefnemer een 3 meter hoge Kokowall op de erfgrens plaatsen, die dan de afscheiding vormt en die aan weerszijden ook weer beplant kan worden. Ook daar waar de hagen slecht zijn kan de Kokowall worden doorgetrokken.

De motivering is dat de bestaande hagen die de erfscheiding vormen aan de noordzijde van het plan al een hoogte van 3 à 3,50 meter hebben. Echter door sloop van de bestaande hal ontstaat een gedeelte van de erfgrens zonder afscheiding, omdat de gevel van de hal daar de afscheiding vormt (zie de rode contouren op de situatie tekening).

Stedenbouwkundig wordt ingestemd met het voorstel.

Als gevolg hiervan wijzigen

Toelichting: 2.2. (nieuwe situatie)

Regels: 6.2.7. (bouwwerken, geen gebouwen zijnde)

Verbeelding: aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' toegevoegd.

Aanpassing breedte bouwblokken

Verbeelding:

De breedte van het bouwvlak van de twee onder één kap woningen bedraagt 11,9 meter.

De woningen hebben een beoogde breedte van 12,10 meter waardoor het net niet zou passen.

Deze aanpassing van de verbeelding betreft een minimale wijziging, die geen invloed heeft voor omwonenden of de fysieke leefomgeving.

Als gevolg hiervan zijn de drie bouwvlakken van de twee-onder-één-kapwoningen op de verbeelding gewijzigd.

Conclusie

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