

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Axel, Zomerlust

Antwoordnota zienswijzen

Versie 24012017

INHOUD	BLZ
1. Inleiding	3
1.1. Procedure	3
1.2. Leeswijzer	3
2. Zienswijzen	4
2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	4
2.2. Ontvankelijkheid	4
2.3. Gegrond of ongegrond	4
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4. Ambtshalve aanpassingen	9

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Aannemingsbedrijf Van der Poel is voornemens om de huidige bebouwing (restaurant Zomerlust en naastgelegen woning) aan de Boslaan 1 en 3 te slopen en de locatie te herontwikkelen. Het beoogde bouwprogramma bestaat uit de realisatie van 24 appartementen en 6 grondgebonden woningen.

De appartementen worden gerealiseerd in twee afzonderlijke gebouwen. Deze gebouwen bestaan beiden uit 3 bouwlagen met een kap. De appartementengebouwen zijn geprojecteerd aan de zijde van de Kinderdijk. De grondgebonden woningen zijn geprojecteerd aan weerszijden van een kort straatje richting de huidige tennisvelden van TV Axel. Het betreft 6 ruime bouwkvelds. De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen en een kap. De huidige beheersverordening staat bovenstaande ontwikkeling niet toe.

Op 29 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Overlegprocedure

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden naar diverse instanties.

In een brief d.d. 28 juli 2016 heeft de provincie Zeeland bericht dat 'Het betreft herstructurering/transformatie in dit gebied. Dit past prima binnen het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik. Eén van de voorwaarden van het provinciaal beleid'. De provincie is akkoord met de planontwikkeling.

Het Waterschap Scheldestromen heeft bij brief d.d. 26 juli 2016 bericht geen opmerkingen op het plan te hebben maar dat voor de realisatie wel een watervergunning noodzakelijk is. De Veiligheidsregio Zeeland heeft d.d. 8 juli 2016 via de email bericht dat 'Het plan is door ons beoordeeld en hieruit is gebleken dat het plan een nette verantwoording heeft gedaan van de aanwezige risicobronnen en mogelijke effecten op het plangebied. Wij hebben hier verder niets op aan te vullen'.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 december 2016 tot en met 18 januari 2017 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 3 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.

In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 4 is gereserveerd voor ambtshalve aanpassingen beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Axel, Zomerlust zijn binnen de termijn (8 december 2016 tot en met 18 januari 2017) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Tennisvereniging Axel, Boslaan 5, 4571 SW Axel
2. De heer P. Müller, Kanaalkade 2, 4571 CK Axel
3. ZLTO, namens Ruitersportvereniging Axel, Postbus 46, 4460 BA Goes

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2.3 Gegrond of ongegrond

Op basis van de zienswijzen, zoals behandeld in hoofdstuk 3, wordt het volgende voorgesteld:

- de zienswijzen genoemd onder 1 tot en met 3 zijn ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Tennisvereniging Axel, Boslaan 5, 4571 SW Axel

Zienswijze

- a. De tennisvereniging Axel maakt zich zorgen dat de geplande ontwikkeling van woningbouw aan de Boslaan 1-3 te Axel de tennisvereniging in de toekomst gaat belemmeren bij de uitoefening van de normale activiteiten. Normale activiteiten die naast tennissen ook bestaan uit toernooien en andere aan tennis gerelateerde feestjes en evenementen met geluid van stemmen en muziek.
- b. De tennisvereniging heeft kennis genomen van twee versies van het akoestisch rapport. In de rapporten is uitgegaan van verschillende afstanden tussen de geplande woningbouw en (daardoor) verschillende piekwaarden voor het geluid. De tennisvereniging maakt zich zorgen dat de piekwaarden tot beperking van de activiteiten van de tennisvereniging kunnen leiden.
- c. De tennisvereniging maakt zich zorgen over mogelijke klachten met betrekking tot het kunstlicht met dezelfde gevolgen als boven beschreven.
- d. De tennisvereniging maakt zich zorgen dat er in de toekomst onvoldoende parkeerruimte zal zijn voor bezoekers van de vereniging.

Overwegingen

- a. Voor de afweging of een geplande ontwikkeling passend is op de beoogde locatie maakt de gemeente o.a. gebruik van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het doel is dus tweeledig: beperken van hinder voor woningen en anderzijds bedrijven zekerheid bieden voor continuïteit van hun activiteiten. In de publicatie is een lijst opgenomen met richtafstanden die in acht moeten worden genomen tussen typen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Uit jurisprudentie blijkt dat deze afstandscriteria uit de publicatie als richtlijn worden gehanteerd. Dat wil zeggen dat van de genoemde afstanden slechts gemotiveerd kan worden afgeweken.

Voor de afstand tussen een tennisvereniging en gevoelige bestemmingen zoals woningen geldt een richtafstand van 30 meter. De kleinste afstand tussen de geplande woningbouw en de tennisvereniging bedraagt 28 meter. Nu niet aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van de activiteiten van de tennisvereniging op de geplande woningen. In de afstandsmaat van 30 meter is rekening gehouden met de aanwezigheid van verlichting op het tenniscomplex. Dan wordt ook 's avonds getennist zodat er sprake is van geluidsproductie. Die situatie is in het akoestisch onderzoek meegenomen, waarbij is uitgegaan van 28 meter als tussenliggende afstand.

De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek Tennisvereniging Axel', d.d. 14 november 2016. Uit het onderzoek blijkt dat zowel het gemiddeld geluidniveau als het maximale geluidniveau (ruim) onder de geldende grenswaarden blijft. Geconcludeerd wordt dan ook dat de beoogde woningbouw-ontwikkeling aan de Boslaan 1 en 3 geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering/activiteiten van de tennisvereniging. Dit betekent dat er voor de gemeente bij eventuele toekomstige klachten van bewoners, gelet op de uitkomsten van het onderzoek, geen aanleiding bestaat om de bedrijfsvoering van de tennisvereniging te beperken.

- b. Op de gemeentelijke website heeft bij aanvang van de ter inzagelegging gedurende enkele dagen per abuis een verkeerde versie van het ontwerpbestemmingsplan in pdf-formaat gestaan. Dit geldt niet voor de wettelijk verplichte en officiële publicatie

op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Daar stond en staat de juiste versie van het ontwerpbestemmingsplan. In de verkeerde versie was een achterhaalde (concept) plankaart en achterhaald (concept d.d. 14-01-2016) akoestisch onderzoek opgenomen. In het concept akoestisch onderzoek d.d. 14-01-2016 is, zoals in de zienswijze wordt opgemerkt, uitgegaan van een afstand van 20 tot 25 meter tussen de tennisvereniging en de geplande woningen. De werkelijke afstand bedraagt 28 meter en dus tussen de 25 en 30 meter. Hiermee is in de juiste versie rekening gehouden. Daaruit blijkt dat de maximaal toegestane geluidbelasting van 65 dB(A) in de avonduren niet wordt overschreden.

- c. Sportcomplexen, zoals de accommodatie van de Tennisvereniging Axel, vallen onder de werking van de Wet milieubeheer, meer specifiek onder de werking van het Besluit Horeca-, Sport- en Recreatie-inrichtingen milieubeheer. Dit besluit van 20 mei 1998 stelt voorschriften aan de verlichting: lichten uit na 23.00 uur en indien er geen sportactiviteit is. Aangezien we ervan uit kunnen gaan dat de Tennisvereniging Axel zich houdt aan de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, gaan wij er tevens vanuit dat er -in combinatie met de afstand tussen tennisvereniging en geplande woningen- geen klachten van toekomstige bewoners over de verlichting komen. Zolang aan de wettelijke regels wordt voldaan kan de Tennisvereniging Axel niet door klachten in haar normale bedrijfsvoering worden beperkt.
- d. De parkeerbehoefte van de Tennisvereniging Axel wordt opgevangen op de aan weerszijden van de Boslaan aanwezige sintelverharding. De hier aanwezige parkeermogelijkheden zijn ruim voldoende. In theorie zou bij een tenniscomplex van circa 3500 m² (netto-oppervlak) met een parkeernorm van gemiddeld 0,5 parkeerplaats per 100 m² bvo, een parkeerbehoefte horen van 17 parkeerplaatsen (gebaseerd op CROW publicatie 317 – parkeernorm tennishal). Beide eerdergenoemde stroken sintelverharding van respectievelijk 70 en 25 meter lang bieden ruimte aan zo'n 38 auto's, uitgaande van haaksparkeren (2,5 meter breedte per auto). Daarnaast is van belang dat de voetbalvereniging V.V. Axel is gefuseerd en er geen gebruik meer wordt gemaakt van de locatie Boslaan 6, waardoor de parkeerbehoefte van de V.V. Axel is vrijgekomen ten behoeve van de andere aan de Boslaan gevestigde functies c.q. gebruikers. In theorie is een nieuwe voetbalclub ter plaatse denkbaar. De situatie is echter niet zo dat dit waarschijnlijk is. Er is geen zicht op een vervangende functie.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

De heer P. Müller, Kanaalkade 2, 4571 CK Axel

Zienswijze

- a. De in 'Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' opgenomen uitgangspunten voor de berekening van het wegverkeerslawaaï zijn onjuist. Het is de vraag of de laatste metingen uit 2015/2016 zijn meegenomen in de aannames.
- b. Door de verkeerde aannames is de geluidbelasting vanwege de Kinderdijk te rooskleurig ingeschat en is de werkelijke geluidbelasting hoger dan op basis van het model wordt verondersteld.
- c. De behoefte aan appartementen wordt te rooskleurig ingeschat, met andere woorden er wordt voor de leegstand gebouwd.

Overwegingen

- a. De in 'Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' opgenomen uitgangspunten voor de berekening van het wegverkeerslawaaï zijn gebaseerd op het gemeentelijk verkeersmodel. In het gemeentelijk verkeersmodel is voor de Kinderdijk een intensiteit opgenomen van 8.100 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteiten worden gebruikt voor de berekening van het wegverkeerslawaaï.

In de berekeningen zijn dus niet de laatste metingen meegenomen. In 2015/2016 hebben er verkeersmetingen op de Kinderdijk plaats gevonden. Uit de metingen blijkt dat het daadwerkelijke aantal motorvoertuigen per etmaal op de Kinderdijk lager ligt, namelijk op zo'n 5.300 mvt/etmaal.

In de berekeningen is dus uitgegaan van een worst-case scenario.

- b. Gelet op het bovenstaande is de werkelijke geluidbelasting vanwege de Kinderdijk lager dan op basis van het model wordt verondersteld.
- c. De behoefte aan het geplande woningbouwproject Axel, Zomerlust is onderbouwd in Bijlage 1: 'Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking'. In de onderbouwing is uitgegaan van een instroom van inwoners vanuit België, een verdere toename van het aantal huishoudens ten gevolge van gezinsverdunding en een tekort aan eenpersoonshuishoudens. De instroom van inwoners vanuit België alsmede de afname van de gemiddelde woningbezetting is gebaseerd op/blijkt uit de gemeentelijke bevolkingsgegevens over de laatste jaren. De behoefte aan appartementen c.q. woningen voor eenpersoonshuishoudens is aangetoond door middel van een marktonderzoek. De stelling dat sprake is van een rooskleurige inschatting van de behoefte wordt niet nader onderbouwd. Evenmin is er een deskundigenrapport overlegd waaruit zou blijken dat het uitgevoerde onderzoek onjuist is. Gelet op de bij de gemeente bekende bevolkingscijfers is er geen reden te twifelen aan de juistheid van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

ZLTO, namens Ruitersportvereniging Axel, Postbus 46, 4460 BA Goes

Zienswijze

- a. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt aangegeven dat voldaan wordt aan de minimale afstand van 50 meter tussen een rijhal en de geplande woningbouwontwikkeling. Daarmee wordt direct de conclusie getrokken dat er geen belemmeringen zijn voor eerdergenoemde ontwikkeling. De RSV organiseert regelmatig evenementen die gepaard gaan met grote verkeers- en bezoekerstrekende evenementen. Tijdens evenementen kan geluidsoverlast plaats vinden. Hieraan is te weinig aandacht besteed in de toelichting.
- b. Er worden minimaal 12 parkeerplaatsen te weinig aangelegd binnen het plan. Op piekmomenten is er nu al te weinig parkeergelegenheid voor de RSV Axel. Het gebruik door omwonenden zal een negatief effect hebben op de parkeeroverlast van de omgeving.
- c. De grootste zorg van de RSV is dat toekomstige bewoners overlast gaan ervaren van de activiteiten van de RSV met als gevolg dat de RSV geen evenementen meer zal kunnen organiseren. Geborgd moet worden dat de RSV in zijn huidige hoedanigheid kan voort bestaan.

Overwegingen

- a. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgegaan van een richtafstand tussen een manege en een reguliere woonwijk. In deze situatie is sprake van een gemengd gebied. Vandaar dat het passend is in plaats van uit te gaan van de afstand van 50 meter, 30 meter als richting gevende afstand aan te houden. Dat past bij een gemengd gebied. In deze situatie is sprake van een twee keer zo grote afstand (80 meter). Die afstand is relevant voor het geuraspect. Door de vereniging is aangevoerd dat er evenementen worden georganiseerd. Dan is het geluidsaspect van belang. Bij maneges geldt voor geluid een richtafstand van 30 meter, tot een reguliere woonwijk. In dit gemengde gebied kan met 15 meter worden volstaan. De afstand bedraagt evenwel 80 meter. Die afstand is ruimschoots voldoende. Dat is anders wanneer grootschalige evenementen worden gehouden, bijvoorbeeld met

versterkt geluid en dergelijke. Daarvan is voor zover bekend, geen sprake. In die situatie zal de vergunning worden afgestemd op de nieuwe woningen. Die woningen staan op vergelijkbare afstand als de oorspronkelijk aanwezige woning. Deze afstemming biedt nog steeds mogelijkheden voor het houden van evenementen. Er hoeft geen vrees te bestaan dat er geen evenementen meer mogelijk zijn.

- b. Binnen het plangebied worden ten hoogste 12 parkeerplaatsen te weinig aangelegd ten behoeve van bezoekers parkeren/piekmomenten. Aan de Boslaan 1 is tot op heden het restaurant Zomerlust gevestigd. Het restaurant vangt de parkeerbehoefte op op eigen terrein. Tijdens bruiloften en partijen schiet de opvang op eigen terrein tekort en wordt gebruik gemaakt van de voor het restaurant gelegen parkeervoorzieningen in de openbare ruimte. Het gebruik van de openbare ruimte tijdens bruiloften en partijen bedraagt meer dan de nu ten hoogste benodigde 12 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers parkeren.

Tussen de nieuwe woonpercelen en de Boslaan blijft een voldoende brede en lange strook over met een lengte van ongeveer 70 meter. Deze strook biedt ruimte aan zo'n 28 parkeerplaatsen, uitgaande van haaksparkeren.. Daarnaast is van belang dat de voetbalvereniging V.V. Axel is gefuseerd en er geen gebruik meer wordt gemaakt van de locatie Boslaan 6, waardoor de parkeerbehoefte van de V.V. Axel is vrijgekomen ten behoeve van de andere aan de Boslaan gevestigde functies c.q. gebruikers. In theorie is een nieuwe voetbalclub ter plaatse denkbaar. De situatie is echter niet zo dat dit waarschijnlijk is. Er is geen zicht op een vervangende functie.

- c. Bij het gemeentebestuur is bekend dat de RSV zelf een concours hippique organiseert, gehouden op Hemelvaartsdag en Tweede Pinksterdag. Hiervoor wordt door de gemeente geen evenementenvergunning verleend. De gemeente benadert dit evenement net zoals een voetbaltoernooi of tennistoernooi waarvoor ook geen evenementenvergunning (APV) nodig is. Bekend is voorts dat het evenement op die twee dagen druk wordt bezocht met veel verkeer en parkeerbehoefte. Het parkeren wordt opgevangen in de bermen aan beide zijden van de Boslaan/Sportlaan. Hiervoor is zo'n 120 meter haaksparkeren en zo'n 200 meter langsparkeren beschikbaar, ongeveer 78 parkeerplaatsen. In de praktijk levert dit geen knelpunten op. De parkeergelegenheid voor de woningen in de openbare ruimte betreft voornamelijk het bezoekersparkeren. Dat betekent dat het parkeren door bewoners gewoon op het eigen perceel mogelijk is. Gezien de beschikbare parkeercapaciteit in de omgeving leveren deze twee uitzonderlijke dagen, die niet maatgevend zijn voor het gehele jaar, ook in de toekomst geen knelpunten op. Daarnaast worden enkele andere evenementen georganiseerd waaronder een kleindier tentoonstelling. Van deze evenementen is de verkeer en parkeerbehoefte geringer. Van regulering via de vergunningensfeer is geen sprake omdat deze evenementen als kleinschalig worden beschouwd met een geringe impact op de omgeving. Bovenstaande betekent dat er geen vrees hoeft te bestaan voor beëindiging of beperking van de bedrijfsactiviteiten van de Ruitersportvereniging Axel als gevolg van woningbouw aan de Boslaan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen die noodzaken tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan .