

GEMEENTE TERNEUZEN

Bestemmingsplan Sluiskil, Baljuwlaan, Pierssenspolderstraat

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Inhoudsopgave

1.1.	<i>INLEIDING</i>	3
1.1.1.	Procedure	3
1.1.2.	Leeswijzer	3
2.1.	<i>ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN</i>	4
2.1.1.	Overzicht ontvangen zienswijzen en adviezen	4
2.1.2.	Ontvankelijkheid.....	4
2.1.3.	Gegronnd of ongegrond	4
3.1.	<i>SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN</i>	5
3.2.	<i>AMBTSHALVE AANPASSINGEN</i>	9

1.1. INLEIDING

1.1.1. Procedure

Ontwerp van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Sluiskil, Baljuwlaan en Pierssenspolderstraat” is op 1 maart 2017 bekend gemaakt en heeft van 2 maart tot en met 12 april 2017 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

1.1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt. In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van de ingediende zienswijzen, en gaan we in op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan. In hoofdstuk 3 geven we een samenvatting van de zienswijzen. Ook beantwoorden we daar de zienswijzen en – indien van toepassing – geven we aan op welke wijze we het bestemmingsplan, onder invloed van de zienswijzen, aanpassen.

In hoofdstuk 4 geven we een overzicht van de ambtshalve aanpassingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde komen.

2.1. ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN

2.1.1. Overzicht ontvangen zienswijzen en adviezen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Sluiskil, Baljuwlaan en Pierssenspolderstraat, zijn binnen de termijn (2 maart tot en met 12 april 2017) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. DAS Rechtsbijstand, namens Ko de Fouw C.V., zienswijze 6 april 2017, ingekomen op 7 april 2017;
2. Delta Infra B.V., zienswijze per mail d.d. 10 april 2017

2.1.2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1 tot en met 2 zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk.

2.1.3. Gegrond of ongegrond

Het al dan niet gegrond zijn van de kenbaar gemaakte zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze nota.

3.1. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Ad 1. Zienswijze nr. 1

Inhoud zienswijze samengevat:

DAS Rechtsbijstand wijst erop dat:

1. de drie extra woningen aan de Pierssenspolderstraat dicht bij het bedrijf van de cliënt komen te staan, waardoor er sprake kan zijn van wederzijdse hinder en/of overlast, dan wel dat de ontwikkelingsruimte van het bedrijf beperkt wordt;
2. de mogelijkheid bestaat deze woningen verder van de weg af richting het park te verplaatsen;
3. door de toegenomen parkeerdruk er sprake kan zijn van parkeeroverlast, omdat de aard van het bedrijf van cliënt met zich mee brengt dat er veel behoefte is aan parkeerruimte;
4. voor de maximaal 3 woningen aan de Pierssenspolderstraat een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt, omdat slechts verwezen wordt naar de hiervoor in het verleden gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO (oud).
5. de indruk bestaat dat de geprojecteerde woningen in het bestemmingsplan dichter bij het bedrijf van cliënt gebouwd mogen worden dan oorspronkelijk het geval was;
6. de destijds vergunde woningen niet gebouwd zullen worden, waardoor de daarvoor verleende vergunning ingetrokken kan worden. Het wettelijke regiem maakt dit mogelijk;
7. een eertijds verleende vrijstelling voor een specifiek project niet mag dienen voor de onderbouwing van een ander project;
8. er een vraagteken bestaat of er zoveel woningen moeten worden gebouwd als voorzien in het ontwerp van het bestemmingsplan. Gelet op het aantal woningen dat gebouwd kan worden en de functiewijziging die daarvoor nodig is, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is niet juist toegepast

Overwegingen en conclusie gemeente

Overwegingen

Ad 1/2:

Er is geen sprake van drie extra woningen. In het geldend bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat – vastgesteld 3 november 2011 – is ter plaatse al een woonbestemming opgenomen. Deze liet de bouw van maximaal 4 woningen toe, evenwijdig aan de Pierssenspolderstaat, op de locatie waar nu een Woonbestemming voor maximaal 3 woningen is opgenomen. Deze 4 woningen vormden een onderdeel van een totaal plan voor de bouw van 27 woningen. Dat plan kwam niet tot uitvoering door de toen bestaande economische situatie. Inmiddels kwam tussen de eigenaar van de grond/ontwikkelaar van de woningen, en de gemeente een grondtransactie tot stand, waardoor 24 van de 27 woningen niet meer gebouwd zullen worden. De daarvoor in het geldend bestemmingsplan opgenomen bestemming “Wonen”, en “Verkeer” worden in deze planherziening voor een belangrijk deel aangepast aan de nieuwe situatie. Onderdeel van de grondtransactie is geweest dat de ontwikkelaar aan de Pierssenspolderstraat nog de mogelijkheid wilde behouden tot het bouwen van maximaal 3 woningen. Het bouwvlak in het geldend bestemmingsplan “Sluiskil-Zandstraat” dat ter plaatse reeds de bouw van woningen toeliet is in het huidige bestemmingsplan in maatvoering (breedte/diepte) iets aangepast, zodat er niet meer dan 3 woningen gebouwd kunnen worden. Voor het overige is het bouwvlak – waaronder de ligging van de voorste bebouwingsgrens - identiek gebleven.

De gronden van cliënt van de indiener van de zienswijze, hebben in het bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat de bestemming “Bedrijf- zonder bedrijfswoning”. Op grond van de planregels zijn op deze gronden, bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 2 van de bij de regels horende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf van cliënt van de indiener van de zienswijze betreft een garagebedrijf, vallend onder milieucategorie 2 (sbi-code 451, 452 en 454) De maatgevende afstand tussen het bedrijf en omringende kwetsbare bestemmingen bedraagt 10 m voor de onderdelen “geur” en “gevaar”. Voor het onderdeel “geluid” bedraagt de maatgevende afstand 30 m.

De afstand van het autobedrijf tot de nabijgelegen bestaande woningen (Pierssenspolderstraat 59 en 52) bedraagt resp. 5 m en 13 m. De 3 geprojecteerde, nieuw te bouwen, woningen aan de Pierssenspolderstraat bevinden zich op 13 m van het autobedrijf. Deze woningen zijn geprojecteerd in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Pierssenspolderstraat, en voegen door hun afstand tot het bedrijf van de indiener van de zienswijze geen nieuwe belemmeringen toe voor het autobedrijf, ten opzichte van de nu al bestaande belemmeringen vanwege de aanwezige woningen. Daarnaast geldt dat de woningen zich “slechts” binnen de maatgevende afstand bevinden voor het onderdeel “geluid” van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Zoals uit de verbeelding van het bestemmingsplan valt op te maken bevinden deze geprojecteerde woningen zich ook binnen de geluidzone industrie van het bedrijventerrein “Sluiskil-Oost”. Hiervoor geldt voor de betrokken woningen reeds een hogere grenswaarde voor de gevelbelasting dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). De gevels van de binnen het bouwvlak te bouwen woningen moeten hierdoor al over extra isolerende eigenschappen beschikken om te kunnen voldoen aan het maximale binnen-niveau van 35 dB(A). Het onderdeel “geluid” vanwege het autobedrijf is hierdoor minder zwaarwegend dan uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt. Mede hierdoor bestaat er, uit stedenbouwkundige overwegingen, een sterke voorkeur voor het handhaven van de bestaande voorgevelrooilijn langs de Pierssenspolderstraat, ook voor de 3 geprojecteerde woningen.

Ad 3:

Parkeerdruk vanwege het autobedrijf, behoort dit bedrijf op eigen terrein op te lossen. Dat geldt ook voor de parkeerbehoefte vanwege de drie geprojecteerde woningen. Hierdoor zal de parkeerdruk in de openbare ruimte niet kunnen toenemen of intensiveren ten opzichte van de bestaande situatie.

Ad 4:

De drie geprojecteerde woningen aan de Pierssenspolderstraat vormden oorspronkelijk onderdeel van een totaal-invulling van het gebied met 27 woningen. De bouw van deze 27 woningen kwam in strijd met toenmalig geldend bestemmingsplan. Om de bouw van die 27 woningen mogelijk te maken is hiervoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO gevoerd, leidend naar een vrijstelling en bouwvergunning in september 2010. Deze verleende vrijstelling namen wij vervolgens op in het nieuwe, in 2011 vastgestelde, bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat. Hierdoor ontstond een rechtstreeks recht op de bouw van deze woningen en doet de verleende vrijstelling niet langer ter zake. De “bescherming” van het geldend bestemmingsplan en de daarbinnen voor de locatie geldende bestemming maakt een nieuwe onderbouwing van de woningen niet noodzakelijk. Slechts de maatvoering van het bouwvlak pasten wij aan. De onderliggende “Woonbestemming” blijft onaangetast.

Ad 5:

Die indruk wordt niet bevestigd door de feiten. De afstand tussen het autobedrijf van cliënt van de indiener van de zienswijze en de woonbestemming aan de zuidzijde van de straat bedraagt 13 m. Dat komt overeen met de nu bestaande ruimtelijke situatie.

Ad 6:

Dat is correct. De voorbereidingen zijn gestart om de verleende bouwvergunning in te trekken. Daarmee is echter niet de planologische bouwtitel voor de bouw van deze 27 woningen vervallen. Dat is pas aan de orde nadat het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan "Sluiskil, Baljuwlaan en Pierssenspolderstraat" is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Dit bestemmingsplan transformeert een belangrijk deel van de voormalige woonbestemming ter plaatse naar de bestemming "Groen". Het intrekken van de bestaande bouwvergunning voor de 27 woningen aan de Pierssenspolderstraat is overigens een actie die losstaat van dit bestemmingsplan.

Ad 7:

Dat gebeurt ook niet. Het nieuwe bestemmingsplan bevestigt slechts wat voor de drie woningen reeds op grond van het geldend bestemmingsplan mogelijk was. In de plantoelichting is slechts voor de volledigheid het historisch perspectief van de geldende bebouwingsmogelijkheid aan de Pierssenspolderstraat beschreven

Ad 8:

Uit onderdelen 1.1 en 1.2 van de plantoelichting blijkt dat het bestemmingsplan de bouw van 19 woningen/appartementen toelaat. Daar tegenover staat het "wegbestemmen" van 27 bouwtitels. Per saldo is er dus sprake van een vermindering van de plancapaciteit voor de kern Sluiskil met 8 woningen/wooneenheden. Deze ontwikkeling is ook opgenomen in de regionale woningbouwplanning, die is opgesteld ter tegemoetkoming aan de woningbehoefte. In par. 3.2. van de plantoelichting is de verantwoording opgenomen van de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat sprake is van een vermindering van de totale plancapaciteit voor de kern Sluiskil is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voor zover er al sprake zou zijn van een (stedelijke) ontwikkeling, vindt deze plaats in een binnenstedelijk gebied en behoeft de onderbouwing op basis van artikel 3.1.6. lid 2, onder a van het Bro niet verder te gaan dan aan te geven dat deze ontwikkeling passend is in de actuele regionale behoefte (trede 1 van de Ladder). In par. 3.3 van de plantoelichting is de relatie tussen de ontwikkeling die het bestemmingsplan toelaat en de regionale woningbehoefte, als onderdeel van de regionale woningbouwplanning, opgenomen. Overigens wordt uit de zienswijze niet duidelijk waarom de Ladder van duurzame verstedelijking in dit geval niet juist is toegepast. Het feit dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling leidt niet automatisch tot de conclusie zoals de indiener van de zienswijze die trekt. De conclusie is ook onjuist, gelet op de onderbouwing gegeven in onderdeel 3.3. van de plantoelichting/

Conclusie

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

Ad 2: Zienswijze nr. 2

Inhoud zienswijze samengevat:

1. Attendeert op de aanwezigheid van kabels en leidingen in de (deel)plangebieden en merkt op dat:
 - a) Leidingen niet overbouwd mogen worden;
 - b) Voor werkzaamheden in de nabijheid van kabels en leidingen schriftelijke toestemming nodig is;
 - c) Aanwezige kabels en leidingen vrij toegankelijk moeten blijven;
 - d) Voor graafwerkzaamheden een graafmelding moet worden gedaan (klic-melding)

- e) Een proefsleuvenonderzoek nodig is om de daadwerkelijke ligging van kabels en leidingen vast te stellen;
- f) Indien kabels en/of leidingen verlegd moeten worden moet de indiener van de zienswijze hiervan tijdig in kennis gesteld worden.

Overwegingen en conclusie gemeente

Overwegingen

Ad 1:

Voor de beide locaties in het bestemmingsplan waar bouwvlakken voor woningbouw toegevoegd worden (Baljuwlaan), geldt dat de voorste bebouwingsgrens op een zodanige afstand ligt van de daar aanwezige kabels en leidingen, dat van overbouwen c.a. geen sprake kan zijn. Voor zover zichtbaar op de begeleidende kaarten liggen alle kabels en leidingen in openbare grond. Deze grond blijft ook openbaar. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal de gemeente de houder van de omgevingsvergunning wijzen op de noodzaak voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een zogenaamde klic-melding te doen.

Conclusie

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

3.2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Aan het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve aanpassingen aangebracht.

Plantoelichting

05 | Juridische regeling

De toelichting bij de planregel Wonen wordt gewijzigd, zodanig dat de maximale goothoogte voor de vrijstaande woningen op 6 meter (i.p.v. 3 m) en de nokhoogte op 10 meter (i.p.v. 6 m) wordt gesteld. Dit was overigens op de verbeelding bij het ontwerp van het bestemmingsplan al correct weergegeven. De aanpassing slaat uitsluitend op de toelichting van het bestemmingsplan en niet op het juridisch bindend gedeelte ervan.

