

Nota van Commentaar (Bijlage A)

Ontwerpbestemmingsplan Scheldebalkon

NL.IMR0.0748.BP0232-0201

Gemeente Bergen op Zoom
Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Team Ruimtelijke Ordening
Juli 2019

Nota van commentaar op de ingekomen zienswijzen gericht op het ontwerpbestemmingsplan “Scheldebalkon”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Scheldebalkon” heeft van 6 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt.

Van deze terinzagelegging is vooraf een bekenmaking gedaan in De Gazet, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

In de periode van terinzagelegging zijn 6 zienswijzen ingediend. Per email van 2 juli 2019 hebben de eigenaren van twee woningen in de v/d Spiegelstraat hun gezamenlijke zienswijze ingetrokken.

De zienswijzen zijn in voorliggend document samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden de indieners van een zienswijze niet bij naam en toenaam genoemd.

Reclamanten

1. Bewoners woning Scheldelaan, datum brief 2019-06-20, ontvangen 2019-06-24;
2. Bewoners woning Scheldelaan, datum brief 2019-06-02, ontvangen 2019-07-2019;
3. Bewoners woning Scheldelaan, mondelinge zienswijze 2019-07-11;
4. Bewoners woning Benedenbaantje, datum brief 2019-07-08, ontvangen 2019-07-10;
5. TenneT TSO B.V., datum brief 2019-07-11, ontvangen 2019-07-16;

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan heeft van 6 juni 2019 tot en met 17 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen

Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

Samenvatting zienswijze 1:

- a. Reclamanten stellen dat de in hun inspraakreactie gemaakte opmerkingen aangaande de bouwgrenzen van de eigen woning, correct zijn verwerkt. Dit echter met uitzondering van de bouwhoogte. Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan Scheldebalkon is een maximale bouwhoogte van 6 meter aangegeven, terwijl in het vigerende bestemmingsplan Fort Zeekant de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt. Dit overeenkomstig de toegestane bouwhoogte van naastgelegen woningen. In de inspraakreactie was door reclamant gevraagd de goothoogte van 3 meter te verhogen naar 6 meter, conform de in 1965 vergunde en gerealiseerde situatie. Door de toegestane bouwhoogte te beperken tot 6 meter zouden de uitbreidingsmogelijkheden van de woning beperkt worden. Reclamant verzoekt dan ook een bouwhoogte van 9 meter op te nemen en een goothoogte van 6 meter.
- b. Door reclamanten worden, in herhaling op de door hen ingediende inspraakreactie, zorgen geuit met betrekking tot mogelijke schade en hinder bij uitvoering van de sloop- en bouwwerkzaamheden voor het plandeel gelegen tussen de IJssellaan en de Scheldelaan. Zij verzoeken de gemeente hun opmerkingen hierover vooraf af te stemmen met de ontwikkelende en uitvoerende partijen.

Beantwoording

Ad a. De in het voorontwerpbestemmingsplan 'Scheldebalkon' opgenomen hoogtebepalingen waren conform het vigerende bestemmingsplan 'Fort-Zeekant 2012' en het daarvoor geldende bestemmingsplan. Hierin geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant is de situatie ter plaatse opnieuw beoordeeld en zijn, zoals ook bij omliggende woningen, in het ontwerpbestemmingsplan de hoogtebepalingen aangepast naar de feitelijke situatie, zijnde een tweelaags plat afgedekte woning met een bouwhoogte van 6 meter.

In afwijking van de geldende bouwbeperkingen voor woningen aan deze zijde van de Scheldelaan is destijds op basis van concreet bouwplan medewerking verleend aan een woongebouw van twee volledige bouwlagen. De naastgelegen woningen voldoen wel aan de hoogtebepalingen met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter.

Gezien een derde bouwlaag een dermate ruimtelijke impact op de omgeving kan hebben, kan een hogere bouwhoogte niet bij recht worden toegestaan en zal op basis van een concreet bouwplan beoordeeld moeten worden of hieraan medewerking kan worden verleend. Reclamant wordt dan ook, wanneer hij voornemens is een derde bouwlaag te realiseren, uitgenodigd hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Ad b. De zorgen voor mogelijke schade en hinder door sloop- en bouwwerkzaamheden worden begrepen. Echter zijn dit aspecten die in het kader van een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde zijn maar pas aan de orde zijn bij de fase van omgevingsvergunningen. Om te waarborgen dat de aannemer aandacht en zorg besteed aan risico's van bouwwerkzaamheden op de omgeving dienen zij bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan te overleggen. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal bovendien een vooropname bij de woningen in de omgeving worden uitgevoerd waarbij de staat van een woning schriftelijk en visueel wordt vastgelegd. Bij eventuele schade kan dan achteraf bepaald worden of deze schade is ontstaan naar aanleiding van de bouwactiviteiten.

Samenvatting zienswijze 2:

- a. Reclamant geeft aan voornamelijk te willen reageren op de planologische regeling voor het bestaande chinees restaurant op de hoek Casper Fagellaan – Borgvlietsedreef. De gekozen planologische regeling met een horecacategorie 1c toe te staan, is ongewenst omdat een fastfoodketen zich ter plaatse zou kunnen vestigen met een grote verkeersaantrekkende werking en mogelijke overlast tot gevolg. Een regeling waarbij het bestaande restaurant positief bestemd wordt, maar ontwikkeling zoals fastfoodrestaurants pertinent uitgesloten wordt, acht reclamant meer op zijn plaats.
- b. In de planregels in artikel 16.1 zou volgens reclamant een zeer excessieve binnenplanse afwijkingmogelijkheid van 30% van de maatvoering opgenomen zijn. Hierdoor zou de zekerheid van omwonenden over de plannen in hun omgeving in het geding komen. Ook zouden de uitgevoerde onderzoeken zoals de bezonningsstudie een rooskleuriger beeld geven dan middels de afwijkingmogelijkheid bereikt kan worden. Een regeling die in den lande gebruikelijker is met een afwijkingmogelijkheid van 10% acht reclamant meer op zijn plaats.

- c. Door reclamant wordt opgemerkt dat de aanduiding 'parkeerterrein' niet is opgenomen binnen de regels van de bestemming 'Wonen'. Dit zou een omissie zijn die aanpassing behoeft.
- d. In het bestemmingsplan wordt gemeld dat ter plaatse van de aangetroffen bodemverontreiniging met olie niet bebouwd wordt en dat te zijner tijd iets met de verontreiniging wordt gedaan. Reclamant is van mening dat dit juridisch planologisch wel zo kan zijn maar dat het vanuit zorgplicht wenselijk is deze verontreiniging minder vrijblijvend aan te pakken en wel een plan van aanpak op te stellen. Al is het naast de bestemmingsplanprocedure.

Beantwoording

Ad a. Ten aanzien van het bestaande Chinees restaurant is het bestemmingsplan conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande gebruiksmogelijkheden van het gebouw zoals opgenomen in het bestemmingsplan Fort Zeekant, zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Scheldebalkon. Het is niet mogelijk om bij een nieuw bestemmingsplan de bestaande gebruiksmogelijkheden van bedrijven zondermeer in te perken. Het niet toestaan van de horecacategorie 1c zou betekenen dat de huidige bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht worden gebracht en dat in de toekomst geen ander restaurant kan vestigen waar tevens bezorg en-of afhaal plaatsvindt. Een dergelijke situatie achten we onwenselijk en zien geen aanleiding de bestaande rechten in te perken. Daarnaast blijkt uit de zienswijze van reclamant niet welk voordeel bestaat voor het uitsluiten van fastfoodrestaurant. Een ander restaurant met bezorg- en/of afhaalservice, zoals een Italiaans - of Chinees restaurant, zal namelijk dezelfde ruimtelijke effecten hebben. Er bestaat dan ook ruimtelijk gezien geen verschil in restaurants met 'fastfood' of ander eten en het is daarmee ook niet mogelijk 'fastfood' uit te sluiten in de regels.

In het kader van de verwachte overlast is relevant dat reclamant woonachtig is op een afstand van hemelsbreed circa 400 meter tot aan het horecaperceel. Gezien deze grote afstand, reclamant geen zicht heeft op het horecabedrijf en ook niet gelegen is aan de ontsluitingsweg van het horecaperceel bestaan er voor reclamant geen nadelige gevolgen voor de vestiging van een horecabedrijf in de maximale categorie 1c.

Ad b. De door reclamant genoemde regels in artikel 16.1 regels betreffen geen binnenplanse afwijkingsregels maar binnenplanse wijzigingsregels. Ondanks dat beide typen regels flexibiliteit bieden in het bestemmingsplan, is het toepassen van een wijzigingsregel een 'zwaarder' instrument. Er zal een wijzigingsplan opgesteld moeten worden waarin een (nieuwe) ruimtelijke afweging plaatsvindt waarbij alle aspecten zoals schaduwwerking, (opnieuw) onderzocht worden. Voor het opstellen van een wijzigingsplan geldt de (uniforme) voorbereidingsprocedure wat betekent dat, net als bij bestemmingsplannen, eerst een ontwerp wijzigingsplan ter visie wordt gelegd en waar een ieder een zienswijze op kan indienen. Na vaststelling staat rechtsbescherming open.

Bij de in artikel 16 opgenomen wijzigingsregels is dan ook geen sprake van rechtsonzekerheid voor omwonenden. Het betreffen bevoegdheden tot wijzigingen, geen recht, en enkel onder strikte voorwaarden kan middels een wijzigingsprocedure toepassing worden gegeven aan de bevoegdheid.

In artikel 14 zijn de binnenplanse afwijkingsregels opgenomen waarin, conform reclamant aangeeft, met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de maatvoering van bouwwerken met ten hoogste 10%. Voorwaarden hiervoor zijn wel dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdopzet, er slechts mag worden afgeweken op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan) en cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm niet is toegestaan. Procedureel geldt voor dergelijke afwijkingsregels de reguliere Wabo-procedure.

Ad c. Dit is correct en betreft inderdaad een omissie. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding enkel in de regels opgenomen bij de bestemming Verkeer. Bij de vaststelling zal de aanduiding 'parkeerterrein' toegevoegd worden aan de bestemming Wonen.

Ad d. De door reclamant bedoelde olieverontreiniging is gelegen onder het trottoir van de Scheldelaan op een diepte tussen de 1,4 en 2,1 m en betreft een historische verontreiniging (vóór 1987). De ernst van de verontreiniging is bekend en de verontreiniging zal worden verwijderd. Omdat het een immobiele verontreiniging betreft is echter geen directe actie nodig en is in overleg met de Omgevingsdienst ervoor gekozen het verwijderen van de verontreiniging mee te nemen ten tijde van de infra-werkzaamheden.

Samenvatting zienswijze 3:

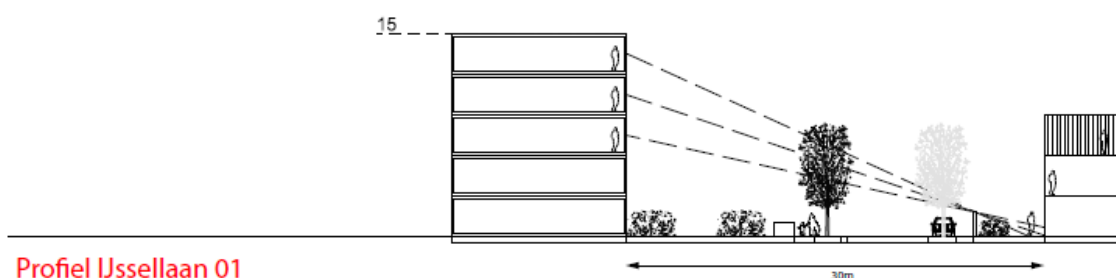
In de mondelinge zienswijze geven reclamanten aan onaangenaam verrast te zijn door de hoogbouw die in de directe nabijheid van hun woning moet gaan verrijzen. Door de hoogte van de gebouwen wordt gevreesd voor een onaangename aantasting van de privacy en woongenot. In het vroege voorjaar en late najaar zou bij onbewolkt weer de woning minder worden opgewarmd door de zon. Reclamant pleit dan ook voor het louter toepassen van laagbouw, zodat aan zijn bezwaren tegemoet wordt gekomen. Reclamant verzoekt bij de vaststelling van het plan rekening te houden met de hiervoor en in eerdere contacten (inspraakreactie) gemaakte opmerkingen.

Beantwoording

In het masterplan voor de wijk Fort Zeekant is de stedenbouwkundige visie voor het gebied Scheldebalkon vastgelegd. Hierin is opgenomen dat in het noordelijk deel van het plangebied (mede ter hoogte van de woning van reclamanten), de bouwmassa's van de reeds bestaande bebouwing aan de Casper Fagellaan en Augustalaan verder worden gecontinueerd. Deze bebouwing varieert in hoogte van 12 meter tot 24 meter en vormen tezamen een samenhangend beeld.

Met de situering van de bouwvlakken is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bezonningssituatie en de invloed op de privacy van omliggende bestaande woningen. Ter plaatse van de woning van reclamanten bedraagt de afstand van het nieuwe woongebouw tot de perceelsgrens van de woning circa 25 meter en tot de woning circa 30 meter. Deze afstand is niet kleiner dan wat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan.

Naar aanleiding van de door reclamanten ingediende inspraakreactie is het profiel ter plaatse van de woning van reclamanten inzichtelijk gemaakt, zie de onderstaande afbeelding. Dit profiel laat onder andere zien dat middels de inrichting van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door het plaatsen van bomen, eventuele inkijk vanuit de nieuwe woningen kan worden geminimaliseerd. Relevant is verder dat in geval van reclamanten het enkel zicht op de zijkant van hun woning betreft, waar enkel op de begane grondlaag een raampartij is gesitueerd.



Afbeelding 1: profiel IJssellaan

Daarnaast is naar aanleiding van ingediende inspraakreacties een schaduwstudie uitgevoerd. Deze studie wijst uit dat voor reclamanten enkel sprake zal zijn van enige schaduwwerking in de ochtenden in de wintermaanden, de tijd van het jaar dat de zon heel laag staat en schaduwwerking in het algemeen niet vreemd is. Voor de overige tijd van het jaar is geen sprake van schaduwwerking en zal de nieuwe bebouwing de zon op het perceel van reclamanten niet ontnemen. Het nadelige effect is daarmee zeer beperkt. Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt als vanzelfsprekend zo veel als mogelijk rekening gehouden met de privacy van reclamanten en andere omwonenden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het aanpassen van de woningplattegronden en de situering van buitenruimtes en/of balkons.

Samenvatting zienswijze 4:

- a. Reclamanten geven aan dat hun zorgen met betrekking tot het perceel hoek Benedenbaantje/Zuiderdreef als niet relevant wordt aangemerkt omdat het een ander bestemmingsplan betreft. Het wordt prima geacht dat het bestemmingsplan voor het Scheldebalkon minder woningen worden gebouwd maar het is voor reclamanten niet goed verteerbaar dat het op het genoemde perceel vervolgens hoogbouw wordt gepland. Stadlander zou in voorlichtingsbrochures spreken over het terugbrengen van 'landjes' in de wijk terwijl aan het Benedenbaantje juist landjes waren en nu worden volgebouwd. Ten aanzien van het Scheldebalkon verwijzen reclamanten naar het onder 3.2 van de toelichting beschreven provinciaal beleid waarin wordt beschreven dat speerpunten concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik aan de orde zijn en het accent ligt op inbreiden en herstructureren.
- b. Reclamanten betwijfelen of het standpunt van het college dat heiwerkzaamheden niet kunnen worden verboden, correct is omdat in elk bestemmingsplan bouwvoorschriften zijn opgenomen en het gemeentebestuur bevoegd is aanvullende bouwvoorschriften te stellen. De wil van het college zou ontbreken om de problematiek hieromtrent op te lossen. Reclamanten geven hierbij aan dat wanneer niets geregeld wordt dit onderwerp bij alle komende omgevingsvergunningen aangevochten zal worden.
- c. Gezien in het ontwerpbestemmingsplan Scheldebalkon een nieuwe invulling wordt gegeven aan het verkeersplan voor de wijk Zeekant zou nu het moment zijn om enkele "tijdelijke" verkeersmaatregelen te corrigeren. Reclamanten doelen hiermee op de gecreëerde aanrijvoorzieningen op het Benedenbaantje voor de Brede Voorziening in de Markiezzaten als ook de ontsluiting van de wijk Markiezzaten richting de Ploegstraat. Reclamanten wijzen er in dit kader op dat in het bestemmingsplan de Markiezzaten is geregeld dat de verkeersontsluiting van de wijk plaats vindt via Zuiderdreef en Sportlaan naar de Markiezzaatsweg en dat dit, met name genoemd in bestemmingsplan Markiezzaten, ook nadrukkelijk de toegang is vanuit de wijk Zeekant. In de nota van commentaar op het uitwerkingsplan Zuiderdreef – Strandkrab wordt dit door het college bevestigd. Reclamanten verzoeken in het bestemmingsplan op te nemen dat beide genoemde voorzieningen worden opgeheven.
- d. Reclamanten achten het bezwaarlijk dat de bestaande groenvoorziening op het pleintje bij Oud-Borgvliet niet als zodanig is opgenomen in het bestemmingsplan en dat dit pleintje volledig de bestemming Verkeer heeft, terwijl daar geen enkele aanleiding voor is.
- e. Reclamanten zijn van mening dat het Benedenbaantje met de nieuwe verkeersstructuur in de wijk Zeekant, afgesloten dient te blijven voor doorgaand verkeer en enkel toegankelijk moet zijn voor bestemmingsverkeer van het Benedenbaantje zelf. Dit zou opgelost kunnen worden door de huidige aanrijvoorziening bij de school te wijzigen in een groenvoorziening met een verlenging van het fietspad Zuiderdreef naar de Jacob Catslaan.
- f. Op het perceel hoek Benedenbaantje/ Oud-Borgvliet, recht tegenover de woning van reclamanten is de bestemming Tuin opgenomen. Reclamanten hebben bezwaar tegen de bestemmingsregels die het mogelijk maken om op dit perceel andere voorzieningen te realiseren dan tuin, zoals nutsvoorzieningen.
- g. Reclamanten hebben er bezwaar tegen dat na vaststelling van het bestemmingsplan voor het gebied geen MER-beoordeling meer nodig zou zijn. Reclamanten hebben hun bedenkingen bij de gang van zaken aangaande de bodemonderzoeken en het gevonden asbest. Gezien de asbestvervuiling zou het noodzakelijk zijn deze te saneren voordat de bouw van start gaat. Reclamanten verzoeken in het bestemmingsplan daarom minimaal een voorwaardelijke verplichting op te nemen die dat regelt. In de voorwaardelijke verplichting moet staan dat pas een omgevingsvergunning voor bouwen mag worden verleend nadat door een deskundige is aangetoond dat de asbestvervuiling volledig is gesaneerd. Het realiseren van woningbouw op vervuilde grond is natuurlijk in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarenboven zijn reclamanten benieuwd hoe omgegaan wordt met de rest van de omgeving en of de problematiek al voorgelegd is aan de commissie MER.

Beantwoording

Ad a. Het perceel hoek Benedenbaantje/Zuiderdreef waar reclamant naar verwijst is niet gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Scheldebalkon' maar binnen het bestemmingsplan 'De Markiezzaten'. Op het betreffende perceel rust de bestemming 'Wonen' en maakt ter plaatse appartementen en grondgebonden woningen mogelijk. Tot op heden bestaat er nog geen duidelijkheid over de exacte invulling van het perceel.

Zoals eerder al is aangegeven in de reactie op de door reclamanten ingediende inspraakreactie kunnen bezwaren aangaande dit perceel niet worden meegenomen in de procedure van het bestemmingsplan Scheldebalkon, omdat de locatie buiten het plangebied is gelegen. Bezwaren aangaande de toegestane bebouwing op de betreffende locatie kunnen ten tijde van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht.

Aangaande het provinciaal beleid voldoet het bestemmingsplan door herstructurering in bestaand stedelijk gebied aan de gestelde speerpunten, zijnde onder andere zorgvuldig ruimtegebruik en meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

Ad b. Het vastleggen van een bepaalde funderingsmethode is in het kader van een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde. Het betreft een uitvoeringsaspect en komt dan ook pas aan de orde bij de fase van omgevingsvergunningen. De bouwvoorschriften die in bestemmingsplannen worden opgenomen betreffen ruimtelijke voorschriften zoals bouwhoogten, maar betreffen geen voorschriften aangaande de bouwmethode. Om te waarborgen dat de aannemer aandacht en zorg besteed aan risico's van bouwwerkzaamheden op de omgeving dienen zij bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwveiligheidsplan te overleggen. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten zal bovendien een vooropname bij de woningen in de omgeving worden uitgevoerd waarbij de staat van een woning schriftelijk en visueel wordt vastgelegd. Bij eventuele schade kan dan achteraf bepaald worden of deze schade is ontstaan naar aanleiding van de bouwactiviteiten.

Ad c. Bij de totstandkoming van de Brede voorziening Markiezen, aan de Zuiderdreef-Benedenbaantje, is met de buurt afstemming geweest over de definitieve verkeerstructuur en de inrichting van een veilige schoolomgeving. Daarbij is gekozen om het gemotoriseerd verkeer tussen de Markezen en Fort Zeekant te beperken tot enkel een uitgang via de Strandkrab naar de Ploegstraat.

Vanuit de Markezen zijn de scholen voor gemotoriseerd verkeer enkel bereikbaar via de Zuiderdreef-Langs de Lijn-Sportlaan. Aan de zijde van Fort Zeekant zijn de scholen sindsdien bereikbaar met een kiss & ride lus via de Jacob Catslaan. Een doorgaande verbinding voor autoverkeer langs het Benedenbaantje is toen afgesloten.

De herontwikkeling van het plangebied Scheldebalkon geeft geen aanleiding tot het opheffen of wijzigen van deze met de buurt overeengekomen inrichting en toegankelijkheid van de Brede Voorziening.

De situatie van reclamant, wonend aan het Benedenbaantje, zal door de herontwikkeling van het Scheldebalkon dan ook niet wijzigen en daarmee niet verslechteren.

Ad d. De door reclamant bedoelde groenvoorziening is conform het vigerende bestemmingsplan bestemd met de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen toegestaan. Daarmee is geen sprake van strijdigheid met de feitelijke situatie.

Ad e. In de huidige situatie is het Benedenbaantje ingericht voor bestemmingsverkeer. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is daarmee niet mogelijk. De herontwikkeling van het Scheldebalkon geeft geen aanleiding om de huidige inrichting, zoals die met de buurt overeengekomen is, op te heffen of aan te passen.

Ad f. Het door reclamanten bedoelde perceel is in eigendom van de bewoners van de woning aan Oud-Borgvliet 11-13 en ingericht als tuin. Het betreft privé-grond waardoor ter plaatse geen nutsvoorzieningen zullen worden gerealiseerd.

De regeling aangaande nutsvoorzieningen is opgenomen om ter plaatse van appartementengebouwen in het plangebied het binnen de bestemming 'Tuin' mogelijk te maken voor deze gebouwen relevante nutsvoorzieningen te realiseren. Deze locaties zijn niet in de nabijheid van het perceel van reclamanten gelegen.

Ad g. Op basis van het Besluit milieueffectrapportage dient bepaald te worden in hoeverre activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen hebben. Voor deze toetsing wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd. Deze is in het kader van het bestemmingsplan Scheldebalkon uitgevoerd, zie hiervoor paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft het college op 6 november 2018 besloten dat voor de ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan 'Scheldebalkon' geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden. De herontwikkeling van het plangebied ligt onder de wettelijke drempelwaarde van 2000 woningen, er is sprake van een afname van het aantal woningen, het betreft een binnenstedelijke locatie en er is geen sprake van significant negatieve milieueffecten.

De aangetroffen asbestverontreiniging is meegenomen in de afweging maar is in dit kader niet relevant.

Het belang om deze verontreiniging te saneren vóór de start van de bouw van nieuwe woningen, wordt onderschreven. Op 3 juni 2019 is dan ook door de Omgevingsdienst een BUS-Melding (Besluit Uniformere Saneringen) ingediend en is een plan van aanpak voor de sanering opgesteld. Het bedrijf dat de sanering gaat uitvoeren is inmiddels geselecteerd en naar verwachting zullen de saneringswerkzaamheden eind augustus-september 2019 starten. Omdat de saneringswerkzaamheden al in gang zijn gezet en ook afgerond zullen zijn voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, bestaat geen aanleiding in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Er is dan ook geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot, gezien voor de ontwikkelingen in het Scheldebalkon geen milieueffectrapportage opgesteld dient te worden, worden de ontwikkelingen ook niet voorgelegd aan de commissie MER.

Samenvatting zienswijze 5:

TenneT TSO B.V. is eigenaar van de binnen het plangebied gelegen 150.000 Volt hoogspanningsverbinding Woensdrecht- Bergen op Zoom.

- a. Reclamant geeft aan dat het gebruikelijk is voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen een artikel op te nemen als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en voor een ondergrondse verbinding 'Leiding - Hoogspanning'. Aangezien het hier een ondergrondse hoogspanningsverbinding betreft verzoekt reclamant dit te wijzigen in 'Leiding - Hoogspanning' in artikel 9.1. Daarnaast verzoekt reclamant om de zinsnede ".....mede bestemd voor het onderhoud en aanleg van...." toe te voegen aan dit artikel. Dit gezien zij van mening zijn dat ook aanleg, beheer en onderhoud van toepassing zijn op de dubbelbestemming.
- b. Reclamant verzoekt om in artikel 9.1 het volgende op te nemen; "In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn."
Bij meervoudige of dubbelbestemmingen op dezelfde locatie zou het noodzakelijk zijn een voorrangregeling toe te passen om strijdigheid in bepalingen te voorkomen.
- c. Verder wordt door reclamant verzocht in artikel 9.6.1. onder d de tekst te wijzigen in 'het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting of bomen', omdat tijdens het verwijderen van bomen of diepwortelende beplanting zeer gevaarlijke situaties kunnen ontstaan, omdat de wortels van bomen rondom de kabels kunnen groeien en bij het verwijderen daarvan de kabel beschadigd kan raken.
- d. Vanwege het grote nationale belang heeft het hoogspanningsnet ruimtelijke bescherming nodig waardoor reclamant verzoekt om de volgende gronden in artikel 9.6 toe te voegen aan de regels:
 - het aanleggen van opstallen;
 - het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Beantwoording

Ad a. De wijze van bestemmen van de bestaande ondergrondse hoogspanningsleiding is conform het vigerende bestemmingsplan Fort Zeekant. Hierin wordt de leiding bestemd met de bestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding". Binnen de gemeente hanteren we in de naamgeving van de bestemming waarbinnen hoogspanningsleidingen worden geborgd, geen onderscheid in ondergrondse- of bovengrondse leidingen. In beide gevallen wordt de bestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding" toegepast. In de bestemmingsomschrijving wordt vervolgens aangegeven of het een ondergrondse – of bovengrondse leiding betreft. Wij zien dan ook geen aanleiding de titel van de bestemming te wijzigen.

Aangaande het verzoek van reclamant om een toevoeging op te nemen in de bestemmingsomschrijving zal de betreffende tekst worden aangepast in; "de voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een ondergrondse hoogspanning(sverbinding)".

Ad b. In artikel 9.2 is geregeld dat in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen de bouwregels in dit artikel gelden. Hiermee is een vergelijkbare voorrangsregeling zoals reclamant voor ogen heeft, in artikel 9.1 opgenomen. De formulering van artikel 9.2 kan hieromtrent wel verbeterd worden en zal dan ook worden gewijzigd. Er wordt voldaan aan de wens van reclamant om een voorrangsregeling op te nemen.

Ad c. We onderstrepen het belang van de bescherming van de aanwezige hoogspanningsverbinding, ook bij het rooien van beplanting en bomen. Om die reden is in artikel 9.6.1 onder f 'het vellen of rooien van houtgewas' opgenomen. Het extra toevoegen van het rooien van beplanting en bomen zou een dubbeling betreffen en achten we dan ook niet nodig en wenselijk. Door de bepaling in sub f wordt de hoogspanningsverbinding op eenzelfde wijze beschermd als wat reclamant voorstelt toe te voegen.

Ad d. De door reclamant gewenste toevoeging van een verbod op het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur zou een gewenste verduidelijking betreffen van het onder sub g 'het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen' reeds is geregeld. De toevoeging zal dan ook worden verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Het opnemen van een verbod op het 'aanleggen van opstallen' wordt echter niet begrepen. In de bouwregels van het artikel is namelijk reeds vastgelegd dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding ter plaatse zijn toegestaan. Daarnaast is vastgelegd dat binnen een zone van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de hoogspanningskabel het niet toegestaan is te bouwen. Dit overeenkomstig de bescherming zoals die bij alle ondergrondse 150 hoogspanningsleidingen is vastgelegd. Ons inziens is daarmee de bescherming van de leiding op juiste wijze geborgd en is het toevoegen van het verbod op aanleggen van opstallen niet noodzakelijk. Wel zien we aanleiding de wijze van formulering van artikel 9.2 te verbeteren en deze zal dan ook verder verduidelijkt/aangescherpt worden.

Eindconclusie

De zienswijzen 2 en 5 zijn gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

De zienswijzen 1, 3 en 4 zijn volledig ongegrond.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen, wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen;

- In artikel 8 'Wonen' wordt onder artikel 8.1 toegevoegd; "ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend voor parkeervoorzieningen en bijbehorende verkeersvoorzieningen;"
- In artikel 9 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt onder artikel 9.1 de tekst gewijzigd in; "de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een ondergrondse hoogspanning(sverbinding)".
- In artikel 9 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt artikel 9.2 verduidelijkt middels de tekst;
"Voor het bouwen gelden de volgende regels:
 - a. in afwijking van het bepaalde bij de andere geldende bestemmingen mogen op de voor de 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden uitsluitend ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' is het niet toegestaan om te bouwen binnen een zone van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn' van deze hoogspanningskabel;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen."
- In artikel 9 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt onder artikel 9.6.1 sub j toegevoegd met de tekst; "het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur".
- In artikel 9 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' wordt onder artikel 9.6.2 toegevoegd; "die toezien op de aanleg van de in lid 9.1 bedoelde leiding".