

Zienswijzen nota bestemmingsplan “Partiele herziening Repelakker” te Zeeland.

Achtergrond

Van 2020 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Partiele herziening Repelakker te Zeeland” ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in het omzetten van een groenbestemming naar een woonbestemming.

Ingediende zienswijzen

Door één omwonende is een zienswijze ingediend. In de bijlage is deze zienswijze opgenomen, en geanonimiseerd voor zover het namen/telefoonnummers/handtekeningen betreft. Huisnummers en straatnamen zijn wel weergegeven omdat deze ruimtelijk relevant zijn voor wat betreft de vraag of een indiener wel belanghebbende is.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet aan gestelde voorwaarden. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie.

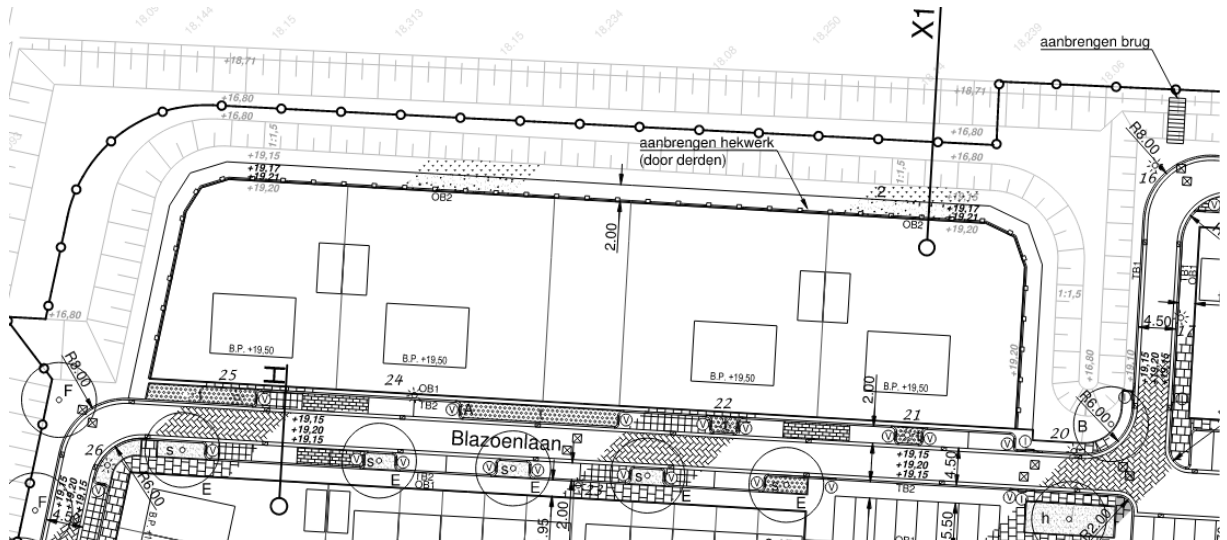
1. Bereikbaarheid waterberging en groen compensatie

Er wordt gesteld dat onduidelijk is of de waterberging nog voldoende bereikbaar is voor onderhoud. Ook wordt aangegeven dat er voor het verdwijnen van deze groenstrook geen compensatie is opgenomen en dat daardoor de wijk minder leefbaar wordt.

Gemeentelijke reactie

Waterberging

Wij hebben het plan voorgelegd aan het waterschap. Vanuit het waterschap zijn geen opmerkingen gekomen over dit onderwerp. Tevens is het water voor onderhoud bereikbaar vanuit de openbare ruimte. Dit via de Vaandriglaan en de Blazoenlaan. Ook is aan de achterzijde van de percelen een ruime strook vrijgehouden om de groenstrook te kunnen blijven bereiken. Zie onderstaande uitsnede van de inrichtingstekening. Met dien verstande dat de nieuwe perceelsgrenzen en toe te voegen woning op deze tekening nog niet zijn ingetekend.



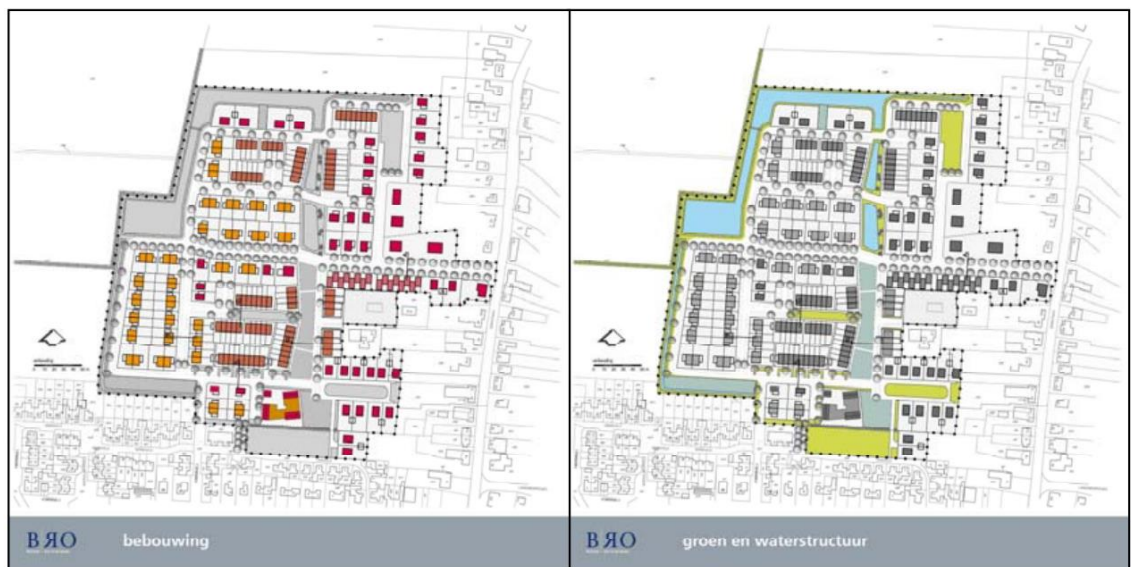
Wij achten de zienswijze op dit punt dan ook ongegrond.

Groen compensatie

In het moederplan (Repelakker, 2010) is dit gebied niet aangewezen als onderdeel van de groen/blauwe structuur. Zie de toelichting op pagina's 12/13/ en 14 van de toelichting. Onderstaand twee plaatjes van de structuur die het uitgangspunt is van dat bestemmingsplan en waar onderhavige planlocatie niet is opgenomen als onderdeel van de groenstructuur. Zodoende is er, in lijn met het plan Repelakker, geen specifieke compensatie opgenomen. Op grond van het door de raad vastgestelde kwaliteitskader wordt er ook alleen in het buitengebied een specifieke landschappelijke inpassing/compensatie geëist. Nu deze locatie is gelegen in het binnengebied en in het plan "Repelakker" geen specifiek onderdeel is van de groenstructuur achten wij de zienswijze op dit onderdeel dan ook ongegrond.



Figuur 3: ruimtelijk model Repelakker



Figuur 4: 'bebouwing' en 'groen en waterstructuur'

2. Tekort aan parkeerplaatsen

Er wordt gesteld dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de aangescherpte parkeernormen en dat er op dit moment reeds een parkeerprobleem is.

Gemeentelijke reactie

Sinds de vaststelling van het moederplan zijn de normen inderdaad aangescherpt. Deze nieuwe normen gelden echter alleen voor de nieuwe woning.

Het is vaste jurisprudentie dat met een bestaand tekort geen rekening hoeft te worden gehouden. Zie o.a. ECLI:NL:RVS:2019:9.

Uit de bij ons bekende gegevens blijkt niet dat er op dit moment sprake is van een parkeerprobleem in dit gedeelte van het plan Repelakker. Wel is rondom de Blazoelaan en Handboogstraat sprake van een inrichting met parkeerkoffers. Hierdoor is de afstand die men zal moeten lopen naar de auto vaak meer. Getalsmatig is er geen sprake van de een tekort aan parkeerplaatsen.

In onderstaande tabel de normen en parkeerbehoefte zoals opgenomen in het bestemmingsplan Repelakker.

Tabel 4 Parkeerbehoefte Repelakker

	Aantal woningen	Parkeer- kencijfer	Bruto parkeer- behoefte	Parkeeraanbod	
				Eigen terrein	Openbare ruimte
Patiowoningen	8	1,8	18	13	
Zorgappartementen / studio's	20	0,6	12	0	
Rijwoningen	80	1,6	128	0	
Geschakelde woningen	56	1,8	111	56	
Vrijstaande woningen	45	2	96	63	
totaal	209		365	132	257

Als men de aantallen woningen verrekent met de parkeerkencijfers valt te zien dat er enkele rekenfouten gemaakt zijn. Zie onderstaand overzicht met de juiste berekening.

Woningen	Kencijfer	Bruto parkeerbehoefte
8 patiowoningen	1,8	14,4 (15) (3 minder dan in de tabel)
56 geschakelde woningen	1,8	100,8(101) (10 minder dan in de tabel)
45 vrijstaande woningen	2	90 (6 minder dan in de tabel)

Bovenstaande levert op dat er, conform de normen van destijds, er in de bruto parkeerbehoefte 19 minder parkeerplaatsen nodig waren. Het overschot was destijds dus niet 24 maar 43. In dit overschot is dus voldoende ruimte voor een eventuele aanvullende vraag naar parkeerplaatsen.

Tevens staat in het paraplubestemmingsplan "wonen parkeren Landerd" aangegeven dat bij parkeerberekeningen mag worden afgerond. Zie artikel 1.2.2. van het paraplubestemmingsplan. Op grond van dit artikel wordt een parkeernorm van 2,3 naar beneden afgerond tot 2 parkeerplaatsen. In de toelichting hebben wij wel gekeken naar de 0,3 echter gezien vorenstaande overschot is er nog afdoende ruimte in het openbaar gebied.

Met het realiseren van twee parkeerplaatsen op eigen terrein en het al bestaande overschot zal dus worden voldaan aan de parkeernormen en er ontstaat geen verstoring van de

parkeergelegenheid in het openbare gebied. Wij achten de zienswijze op dit punt dan ook ongegrond.

3. Maximum aantal toegestane woningen

Er wordt gesteld dat het bestemmingsplan het maximum aantal woningen onvoldoende borgt.

Gemeentelijke reactie:

Dit is correct. Dit is een omissie in het bestemmingsplan. **In de regels zal dit worden aangepast door op te nemen dat in het plangebied maximaal 5 woningen zijn toegestaan.**

De zienswijze op dit onderdeel is dan ook gegrond.

4. Ligging ten opzichte van geitenhouderijen

Gesteld wordt dat het plan is gelegen op 1500 meter van een geitenhouderij en dat onvoldoende is onderzocht wat de gevolgen zijn hiervan voor de ontwikkeling en leefbaarheid van de wijk.

Gemeentelijke reactie

De dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen aan de Schaijkseweg. De afstand van deze geitenhouderij tot aan het plangebied bedraagt ongeveer 1150 meter. In het bestemmingsplan staat dit inderdaad incorrect weergegeven. **Dit zal worden aangepast.**

Uit de onderzoeken inzake geitenhouderijen en de risico's op longontstekingen blijkt dat er binnen een cirkel van 2 kilometer rondom geitenhouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontstekingen.

In het kader van de omgekeerde werking in relatie tot het geitenmoratorium hebben wij gekeken naar het toevoegen van 1 woning op deze locatie. Er is in de wijk Repelakker al sprake van meerdere woningen gelegen binnen de 2 kilometer zone rondom de geitenhouderij aan de Schaijkseweg. De vraag is of er, voor het toevoegen van een woning, nog een voldoende woon- en leefklimaat ontstaat op de locatie.

Conform het huidige bestemmingsplan is op alle plekken binnen de huidige twee bouwstroken reeds een woning toegestaan (binnen de bouwvoorschriften). Ook mogen er in de huidige opzet van het bestemmingsplan al meer woningen komen. Gezien de reactie onder punt 3 zal dit in het nieuwe bestemmingsplan worden gemaximaliseerd op 5 woningen. Ook zijn er in de huidige situatie reeds meerdere woningen veel dichterbij de geitenhouderij gelegen.

Door het toevoegen van deze woning komen er geen woningen dichterbij de geitenhouderij te liggen. Ook wordt het aantal woningen gemaximaliseerd en zullen er dus juist minder woningen mogelijk worden dan nu reeds toegestaan. Ook zal het toevoegen van een woning er niet voor zorgen dat er meer kans is op een longontsteking. Dit omdat de bron (geiten) niet wordt geïntensiveerd als gevolg van deze ontwikkeling.

Gezien vorenstaande zien wij het realiseren van een woning als passend op deze locatie in relatie tot de aanwezige geitenhouderij. En zal deze geen negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling en leefbaarheid van de wijk. Juist door het maximaliseren van het aantal woningen ontstaat een verbetering ten opzichte van de nu toegestane maximale invulling.

De zienswijze is gegrond voor zover het betreft de foutieve meetafstand. Voor het overige is de zienswijzen ongegrond.

5. Toetsing aan de ladder duurzame verstedelijking

Er wordt gesteld dat onvoldoende duidelijk is waarom er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. En de vraag gesteld of dit samenhangt met de “ladder duurzame verstedelijking”.

Gemeentelijke reactie

In het kader van een ruimtelijke procedure moet worden gekeken naar de mogelijke noodzaak van een M.E.R. beoordeling en de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een milieu spoor en een ruimtelijk spoor die beide de vraag stellen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het ruimtelijk spoor (de laddertoets) is hiervan sprake bij een ontwikkeling vanaf 12 woningen. Hieraan wordt voldaan nu er slechts sprake is van één woning.

In het M.E.R. spoor is er in het Besluit M.E.R. opgenomen aan welke voorwaarden moet worden voldaan Hiermee wordt vooral gekeken naar de mogelijke impact op het milieu die een ontwikkeling kan hebben.

Het begrip gaat over een ruimtelijk en een milieu spoor. En het is niet zonder meer mogelijk om deze kaders direct met elkaar te vergelijken. Echter in dit geval van het toevoegen van één woning in een al verstedelijkt gebied maakt dat het schaalniveau dusdanig klein is dat wel vergelijkbare afwegingen kunnen worden gemaakt. En dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in zowel het M.E.R. spoor als het ruimtelijk spoor.

De zienswijze op dit onderdeel is ongegrond.

Aanpassingen bestemmingsplan

Gezien vorenstaande zal het volgende worden aangepast in het bestemmingsplan.

Toelichting

In de toelichting zal worden aangepast dat de afstand tot de dichtsbijzijnde geitenhouderij ongeveer 1150 meter bedraagt. En zal de afweging, zoals hiervoor onder 4 opgenomen, ter volledigheid worden overgenomen in de onderbouwing.

Regels

In de regels zal worden toegevoegd dat in het plangebied maximaal 5 woningen mogen worden gerealiseerd.

Bijlage 1. Ingediende zienswijze.

AANGETEKEND

Gemeente Landerd
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 35
5410 AA Zeeland

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 9 SEP 2020	
	AM.
B & V	
Raad	
Par. archite.	

Zeeland, 04-09-2020

Onderwerp: Zienswijze 'Bestemmingsplan Partiële herziening Repelakker te Zeeland'

Geachte raad,

Op 24 juli 2020 heeft uw college besloten het ontwerp 'Bestemmingsplan Partiële herziening Repelakker te Zeeland' (hierna 'het plan') ter inzage te leggen. Dit ontwerp ligt ter inzage met ingang van 27 juli 2020 tot en met 6 september 2020. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Via deze weg maak ik gebruik van deze mogelijkheid.

Als bewoner van de wijk Repelakker in Zeeland hecht ik, [REDACTED] wonende aan de Handboogstraat 11, 5411 DD, veel waarde aan leefomgeving van de wijk. Deze is nog deels in aanbouw en zal in de loop van de tijd voorzien zijn/worden van veel groenelementen. De onderbouwing van voorgestelde wijziging voor het toevoegen van een woning is mijn inziens niet goed gemotiveerd en heeft een nadelig effect op mijn leefomgeving. Deze zienswijze gaat dan in op zowel de onderbouwing als de verwerking hiervan in de regels, behorende bij het plan.

Toelichting

(op chronologische volgorde uit het plan)

1. De toelichting stelt dat de opgenomen functie van de groenstrook, bereikbaarheid waterberging, kan komen te vervallen doordat deze waterberging anders te bereiken is. Niet is duidelijk hoe dit deel van de waterberging voorts wordt bereikt en of het dus terecht is dat deze groenstrook kan komen te vervallen. Daarnaast zorgt de verdwijning van de groenstrook voor minder groen in de wijk wat kan resulteren in een minder leefbare wijk waarin ik woon. Wordt dit groen elders gecompenseerd? Nergens in het plan is hiervoor een compensatie opgenomen.
2. Voor het aspect parkeren wordt gesteld dat er sprake is van overcapaciteit van de 22 bestaande parkeerplaatsen (pp) en dat deze nieuwe woning, met een parkeernorm van 2,3 pp, twee pp op eigen terrein kan voorzien en dat de overige parkeervraag in de openbare ruimte plaats kan vinden. Hierbij wordt voorbijgegaan dat het onderzoek voor het voorgaande plan 'Repelakker' dateert uit 2010 en sindsdien de parkeernormen zijn aangescherpt. Uit het vorige onderzoek geldt voor een vrijstaande woning een norm van 2 pp per woning, nu is dat 2,3 pp. Voor de 45 vrijstaande woningen zijn nu dus al 14 parkeerplaatsen extra nodig. (90 pp in 2010 tot 104 pp in 2020). De bestaande overcapaciteit van 22 woningen wordt dus al voor ongeveer 64% ingevuld door autonome ontwikkelingen, bij alleen de vrijstaande woningen. Wanneer voor de overige woningtypen wordt gecorrigeerd, welke ook allen een hogere norm hebben dan in 2010, zal de beschikbare overcapaciteit verdwenen zijn. Dit is ook merkbaar in de wijk daar er nu al met grote regelmaat geen parkeerplaatsen meer beschikbaar zijn. Zeker wanneer er bezoekers in de wijk komen. Hierbij geldt ook dat nog niet alle woningen zijn gerealiseerd dus de vraag naar parkeerplaatsen zal alleen maar toe nemen.

Verder wordt uitgegaan van de toevoeging van slechts 1 woning. Dit is planologisch niet geborgd, zie ook de regels, waardoor er meer woningen mogelijk worden toegelaten. Niet is opgenomen welke gevolgen dit heeft voor de parkeerdruk in de wijk.

Het plan dient nader te motiveren dat het geen gevolgen heeft voor de parkeerdruk in de wijk.

3. Gesteld wordt dat er binnen een straal van 2 kilometer geen geitenhouderijen zijn gevestigd. Dit is niet juist. Op ongeveer 1500 meter is een geitenhouderij gevestigd. Welke gevolgen heeft dit voor de ontwikkeling en de leefbaarheid van de wijk?
Hierbij al in acht nemend dat de geitenhouderijsector in Noord-Brabant al is gebonden aan een provinciaal moratorium en binnen deze 1500 meter al andere woningen/woonbestemmingen zijn gelegen. Het gaat om de relatie met de gewenste ontwikkelingen.
4. Gesteld wordt dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van het Besluit m.e.r. Niet duidelijk wordt waarom er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Is dit hetzelfde toetsingskader als de 'Ladder duurzame verstedelijking' uit het Besluit ruimtelijke ordening of een ander kader?

Regels

In de regels wordt in artikel 3.2.1, onder e, aangegeven dat de minimale breedte van een bouwperceel per woningtype (dit geval vrijstaand) 10 meter bedraagt. Het hele plangebied heeft een breedte van circa 100 meter. Hier zijn dus, planologisch gezien, 10 woningen mogelijk. Dit terwijl het plan slechts één woning extra mogelijk dient te maken. Van 4 naar 5 woningen. Het maximumaantal woningen is ook niet elders geborgd.

Daar er mogelijk meer woningen gerealiseerd kunnen worden is het plan niet goed gemotiveerd en is het dus niet duidelijk welke gevolgen dit kan hebben voor de hiervoor genoemde punten 1 tot en met 4. Dit zorgt voor een rechtsonzekere situatie an sich en specifiek de leefbaarheid in de wijk.

Conclusie

Als bewoner van de pas opgerichte wijk, en dus voormalig woningzoekende, begrijp ik de wens om nieuwe woningen mogelijk te maken. De vraag naar nieuwe woningen is groot, ook in Zeeland. Dergelijke ontwikkelingen moet ook kunnen plaatsvinden. Wel hecht ik aan een zorgvuldige belangenafweging en een goede leefomgeving in de wijk.

Ik verzoek de raad om het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Partiële herziening Repelakker te Zeeland' gewijzigd vast te stellen met in achtneming van de hiervoor genoemde punten. Hiermee op een correcte en volledige wijze het plan af te stemmen tussen de gewenste ontwikkeling enerzijds en de rechtszekerheid en leefbaarheid van de wijk anderzijds.

Vertrouwende op een positieve medewerking uwerzijds, verblijf ik.

Met vriendelijke groet



8/9



AFLEVERADRES

Afleveren bij PostNL locatie

Uitreiken aan: Postbushouder (5410AA, 35)

Kerkstraat 47

5411EA Zeeland

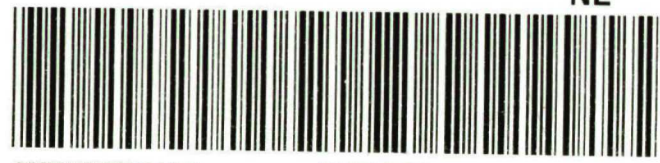
3SRPKS787304959

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 9 SEP 2020	
Nr.	AM.
Cass. nr.	
Postbus 35	
Postcode 5410	
Postadres Landerd	

R AANGETEKENDE BRIEF NL
 NL Frankering betaald €8.8
 14 gr.

D
 PostNL
 174746 05-09-2020 13:34

NL



3SRPKS787304959

5410AA 35

Gemeente Landerd
 t.a.v. gemeenteraad
 Postbus 35
 5410 AA Zeeland



5411 DD 11