



Bestemmingsplan “Groenendijk 7 te Kloosterzande”.

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.



Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1 Algemeen
 - 1.2 Leeswijzer
2. Zienswijzen
 - 2.1. Ingediende zienswijzen
 - 2.2. Ontvankelijkheid
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Overzicht aanpassingen n.a.v. zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlagen:

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Groenendijk 7 te Kloosterzande” heeft vanaf 21 april 2011 tot en met 1 juni 2011 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Er zijn 2 brieven met zienswijzen ingediend.

Voorliggende beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook wordt aandacht geschonken aan opmerkingen die naar aanleiding van de ter inzagelegging bij de gemeente zijn ontvangen. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.



2. zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijzen

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. Reclamant A, brief van 27 mei 2011, ontvangen 30 mei 2011 (no. 11/03557);
2. Reclamant B, brief van 25 april 2011, ontvangen 28 april 2011 (no. 11/02642).

Opmerkingen

- De provincie Zeeland heeft op 17 mei 2011 per e-mail laten weten dat de provincie geen zienswijze zal indienen. Wel heeft men nog enkele opmerkingen gemaakt ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan.
- Waterschap Scheldestromen heeft bij brief van 25 mei 2011, kenmerk 2011011188 het waterschapsadvies uitgebracht.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk. De zienswijzen zijn gericht aan de gemeenteraad. Behandeling van de zienswijzen zal zoals wettelijk voorgeschreven bij de gemeenteraad plaatsvinden.

De onder opmerkingen vermelde brieven houden geen formele zienswijzen in.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

3.1 de reclamant A, brief van 27 mei 2011, ontvangen 30 mei 2011 (no. 11/03557).

Samenvatting zienswijze:

1. 18 boxen in een woonwijk is erg veel. Het hoge aantal doet niet alleen vrezen voor overlast, de geplande bouw komt deels te dicht tegen de woning aan;
2. Er wordt aangegeven dat men grote moeite heeft met een volledige ontsluiting via de Groenendijk. Huurders zullen vrijwel volledig komen uit de woonwijk oostelijk van het perceel, waardoor ontsluiting via het Ericaplein veel meer voor de hand ligt. Men is het niet eens met de argumenten die aangevoerd zijn om te kiezen voor een ontsluiting via het Ericaplein naar de Groenendijk. In een gesprek is aangegeven dat de ruimte via het Ericaplein ontbrak en er bestaat vrees voor een sluiproute via het Ericaplein naar de Groenendijk. Men geeft aan dat er absoluut voldoende ruimte is om het perceel via het Ericaplein te bereiken en een sluiproute is eenvoudig te voorkomen door halverwege het terrein een blokkade op te werpen (en dan de ontsluiting desnoods voor de helft via Ericaplein en de andere helft via Groenendijk te doen plaatsvinden).
3. Uit eerdere gesprekken met de makelaar is gebleken dat de gemeente alleen medewerking aan de bouw van de garageboxen zou verlenen indien in blokvorm zou worden gebouwd, juist omdat in het verleden gebleken was dat een bouw in u-vorm vandalisme aanwakkert respectievelijk aantrekkelijke plaatsen zijn voor hangjongeren. Men begrijpt niet waarom van het oorspronkelijke plan is afgeweken.
4. Afrondend: men is met de initiatiefnemer -in principe- overeengekomen dat grond verkocht wordt waardoor deels tegemoet gekomen wordt aan de bezwaren. Een tekening en het principe akkoord is bijgevoegd. Vraag is of dit de goedkeuring kan wegdragen.
5. De drie elementen bij elkaar zorgen voor een aantasting van het woongenot. De relatief stille omgeving van de laatste jaren verandert in een onrustiger omgeving, huurders zullen immers ook op de minst ongunstige tijdstippen het terrein op- en afrijden, dicht langs de woning respectievelijk slaapkamer. Er wordt bovendien zo dicht tegen de woonkamer aangebouwd, dat men zich ingesloten voelt en in de privacy aangetast.

Overwegingen:

Zoals de reclamant A aangeven wordt door de overeenkomst grotendeels tegemoet gekomen aan de bezwaren. De gevolgen van de overeenkomst kunnen worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Beide partijen zijn het eens over de aanpassingen. De aangekochte -gronden kunnen worden bestemd als: Woondoeleinden (zonder nadere aanduiding). Dit betekent dat de gronden bij het erf van Groenendijk 5 gevoegd worden. Er blijft voldoende grond beschikbaar om

een in-/uitrit te realiseren voor Groenendijk 7. De aan het perceel Groenendijk 5 toe te voegen grond krijgt een planologisch verantwoorde bestemming.

Ten aanzien van de overige argumenten wordt overwogen dat:

De keuze voor de nieuw te plaatsen garages wordt onderbouwd in het ontwerp-bestemmingsplan. Daarmee wordt een basis gelegd voor een planologisch verantwoorde keuze. Er is door de initiatiefnemer reeds een bouwvergunning aangevraagd die de basis is geweest voor het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Belangrijk is dat bij realisatie van het plan een voor de woonomgeving passende invulling ontstaat waarbij een bedrijfslocatie die qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden uit de toon valt, uit de woonomgeving verdwijnt.

De werkelijk beschikbare ruimte is bepalend voor het aantal garageboxen. Door de nieuwe situatie die ontstaat door de verkoop van een gedeelte van het plangebied aan de reclamant A vervalt de ruimte voor één garagebox. Gelet op de aangegeven maatvoering en de beschikbare ruimte kunnen maximaal 17 garageboxen gerealiseerd worden.

Drie garageboxen zullen benut worden voor de woning met B&B en 14 i.p.v. 15 garageboxen voor de verhuur.

Het risico op hangjongeren e.d. wordt verder niet onderbouwd. Van deze zijde wordt opgemerkt dat hangjongeren zich normaliter in openbaar gebied manifesteren maar aangezien het hier niet gaat om openbaar gebied kan er nauwelijks sprake zijn van dergelijke overlast o.d.. De gekozen u-vorm is verder overzichtelijk en biedt volop mogelijkheden voor sociale controle door in ieder geval de eigenaar van het perceel Groenendijk 7.

Voor een ontsluiting via het Ericaplein wordt in dit geval niet gekozen. De beschikbare ruimte om er een volwaardige uitweg te realiseren is er te beperkt. (ongeveer 3,5 meter breed). De keuze voor handhaving van de bestaande uitweg op de Groenendijk ligt voor de hand.

De Groenendijk is een doorgaande weg en leent zich bij uitstek voor dergelijke ontsluitingen. De omgeving van het Ericaplein is hier minder geschikt voor. Het gaat om een gebiedje dat toch vooral wordt aangemerkt als woonerf.

Conclusie:

De overeenkomst tussen de initiatiefnemer en reclamant A kan door de gemeenteraad worden verwerkt als wijziging van het bestemmingsplan kan naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd vastgesteld worden. De overige argumenten vormen geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Reclamant B , brief van 25 april 2011, ontvangen 28 april 2011 (no. 11/02642).

Samenvatting zienswijze:

1. 18 garageboxen midden in een woonwijk is een te groot aantal. Met verbazing heeft zij gelezen dat de ontsluiting volledig via de Groenendijk plaatsvindt, terwijl huurders volgens haar vooral te vinden zijn in de huurhuizen achter het perceel, waardoor een ontsluiting via het Ericaplein meer voor de hand ligt.
2. Door een flinke toename van het verkeersaanbod, inclusief (overschrijding van de norm) geluidshinder gaat dit gepaard met een vermindering van het woongenot. Daar komt bij dat de bouw in u-vorm het risico op hangjongeren, vandalisme e.d. doet toenemen, zodat bouw in blokvorm volgens haar meer voor de hand ligt.

Overwegingen:

De keuze voor de nieuw te plaatsen garages wordt onderbouwd in het ontwerp-bestemmingsplan. Daarmee wordt een basis gelegd voor een planologisch verantwoorde keuze.



Belangrijk is dat bij realisatie van het plan voor de woonomgeving een passende invulling ontstaat waarbij een bedrijfslocatie die qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden uit de toon valt, uit de woonomgeving verdwijnt.

De werkelijk beschikbare ruimte is bepalend voor het aantal garageboxen. Door de nieuwe situatie die ontstaat door de verkoop van een gedeelte van het plangebied aan reclamant A vervalt de ruimte voor één garagebox. Gelet op de aangegeven maatvoering en de beschikbare ruimte kunnen maximaal 17 garageboxen gerealiseerd worden.

Gelet op de gekozen uitgangspunten zullen drie garageboxen benut worden voor de woning met B&B en 14 i.p.v. 15 garageboxen voor de verhuur.

Het risico op hangjongeren e.d. wordt verder niet onderbouwd. Van deze zijde wordt opgemerkt dat hangjongeren zich normaliter in openbaar gebied manifesteren maar aangezien het hier niet gaat om openbaar gebied kan er nauwelijks sprake zijn van dergelijke overlast o.d.. De gekozen u-vorm is verder overzichtelijk en biedt volop mogelijkheden voor sociale controle door in ieder geval de eigenaar van het perceel Groenendijk 7.

Voor een ontsluiting via het Ericaplein wordt in dit geval niet gekozen. De beschikbare ruimte om er een volwaardige uitweg te realiseren is er te beperkt. (ongeveer 3,5 meter breed). De keuze voor handhaving van de bestaande uitweg op de Groenendijk ligt voor de hand.

De Groenendijk is een doorgaande weg en leent zich bij uitstek voor dergelijke ontsluitingen. De omgeving van het Ericaplein is hier minder geschikt voor. Dat gebiedje wordt toch vooral aangemerkt als woonerf.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is akoestisch onderzoek verricht naar de door het wegverkeer veroorzaakte geluidsbelasting op de gevel van binnen het bestemmingsplan geprojecteerde woningen. Gebleken is dat ter plaatse van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen toekomstige woonlocatie Groenendijk 7 te Kloosterzande sprake is van overschrijding van de wettelijke voorkeurswaarde, echter zonder dat de maximale grenswaarde wordt overschreden. Op 29 juli 2011 is daarom op basis van de Wet Geluidhinder een hogere grenswaarde vastgesteld. E.e.a. houdt geen verband met een toe- of afname van het op het perceel te verwachten verkeer maar houdt verband met de geluidsbelasting die door het normale wegverkeer wordt veroorzaakt en de wettelijke normen die daarvoor gelden. Deze worden, nu een hogere grenswaarde is vastgesteld, niet overschreden. Er is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau.

Ten aanzien van de toename van het voor het perceel te verwachten verkeer wordt opgemerkt dat door het in ongebruik geraken en de daarop volgende leegstand van het garagebedrijf mogelijk de indruk is ontstaan dat er weinig tot geen verkeer naar het perceel komt. Bij een normaal gebruik is het tegendeel te verwachten. Dit normaal te verwachten gebruik van de bedrijfslocatie afwegende tegen het nieuwe gebruik wordt aangegeven dat dit planologisch acceptabel is.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze zienswijze niet te worden aangepast.

Opmerkingen

- In de e-mail van de provincie Zeeland wordt aangegeven dat geen zienswijze tegen het vast te stellen bestemmingsplan ingediend wordt.
Wel wordt geadviseerd om:
- in de plantoelichting een verwijzing naar de link <http://www.molendatabase.nl/nederland/molen.php?nummer=879> op te nemen.
- verder is geconstateerd dat het bouwplan niet strijdig is met het bepaalde in de provinciale ruimtelijke verordening (PRV). Voor een gedeelte betreft het ontwerp plan bestaande bebouwing terwijl de maximale bouwhoogte van de nieuw toegelaten garageboxen voldoet

aan het bepaalde in artikel 2.16, tweede lid van de PRV (maximale hoogte is lager dan het laagste punt van de verticaal staande wieken). Verzocht is deze conclusie ook te vermelden in de plantoelichting. -Tevens is geconstateerd dat in artikel 6 van de regels bepalingen zijn opgenomen over een op de kaart opgenomen “vrijwaringszone molenbiotoop”. Vastgesteld is dat de “verbeelding (de plankaart) geen vrijwaringszone is aangegeven. Artikel 6 van de regels is dan ook zonder betekenis en het advies is om dit te schrappen. -in de plan toelichting staat bij paragraaf 3.3 op bladzijde 17 en bij paragraaf 5.7 op bladzijde 27 de wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten genoemd. Hierbij wordt alleen verwezen naar het verkeerde artikel uit de Monumentenwet 1988. Dit moet namelijk artikel 53 zijn en niet artikel 47 zoals in de toelichting van dit bestemmingsplan staat.

Voorstel: Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dit advies te volgen.

- Waterschap Scheldestromen heeft naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dat in de waterparagraaf (5.1.1.) een aantal mogelijkheden beschreven wordt voor het afvoeren van hemelwater naar nabij gelegen oppervlaktewater. Er wordt geattendeerd dat in de nabijheid geen oppervlaktewater gelegen is. Volgens de provinciale waterkanskaart leent het perceel zich voor infiltratie. In de tekst wordt beschreven over de aanleg van de bergingsvijvers en wat er gebeurt als de capaciteit van de bergingsvijvers is bereikt. Verzocht wordt de mogelijkheden voor het afvoeren van hemelwater te bespreken met Waterschap Scheldestromen, tel.nr.: 088-246126. De brief is tevens het water(schaps)advies.

Voorstel: Met de initiatiefnemer is afkoop overeengekomen. De afvoer van hemelwater is daarmee geregeld.

4. Ambtshalve wijzigingen

In artikel 3.2.2. is onder a. 1. sprake van “gebouwen, geen gebouwen” zijnde; Dit moet zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Voorstel: conform wijzigen.