

Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan
'Van Dalestraat Breskens'

behorend bij het besluit van
de gemeenteraad van Sluis d.d. 6 februari 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan ‘Van Dalestraat Breskens’	3
3. Leeswijzer	7
2. Samenvatting zienswijzen	8
1. Samenvatting zienswijze reclamant 1-40, 42-47 en 49	8
2. Samenvatting zienswijze reclamant 41	11
3. Samenvatting zienswijze reclamant 48	11
3. Beantwoording zienswijzen	13
1. Beantwoording zienswijzen 1-40, 42-47 en 49	13
2. Beantwoording zienswijze 41	18
3. Beantwoording zienswijze 48	19
4. Conclusie	20
5. Ambtshalve aanpassingen	21

1. Inleiding

1. Overzicht procedure ontwerpbestemmingsplan 'Van Dalestraat Breskens'

Het voorliggende bestemmingsplan 'Van Dalestraat Breskens' voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het perceel van Dalestraat ongenummerd te Breskens, op het terrein van de voormalige basisschool aan de J.H. van Dalestraat in Breskens.

Dit perceel ligt op dit moment braak, maar was in het verleden de locatie van een voormalige basisschool. Het plan ziet toe op de realisatie van 12 zorgappartementen. Naast de zorgappartementen zal aan de zuidwestzijde ruimte zijn voor een aantal woningen. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een parkachtige omgeving aangelegd.

Ontwerpbestemmingsplanfase

Het ontwerpbestemmingsplan (met de daarbij behorende bijlagen) heeft met ingang van 13 oktober 2022 gedurende zes weken (tot en met 23 november 2022) ter inzage gelegen in het Klanten Contact Centrum (KCC), Nieuwstraat 22 te Oostburg. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het identificatienummer NL.IMRO.1714.bpvandalestraat-ON01. Publicatie heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad, het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad en de gemeentelijke website. Daarnaast zijn direct omwonenden van het plangebied per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Voorafgaand aan de wettelijke termijn hebben wij iedereen de mogelijkheid geboden om gedurende drie weken alvast kennis te nemen van het ontwerpbestemmingsplan door het digitaal beschikbaar te stellen en het fysiek ter inzage te leggen op het Klanten Contact Centrum.

Op 5 oktober 2022 is door de gemeente een informatieavond georganiseerd in MFC de Korre over het bestemmingsplan. Deze avond was nadrukkelijk bedoeld voor de beantwoording van vragen over het bestemmingsplan. In de brief die verstuurd is aan de direct omwonenden is aangegeven dat voor vragen over het gebruik van het pand door Zeeuwse Gronden contact opgenomen kan worden met respectievelijk Woongoed Zeeuws-Vlaanderen als eigenaar van het gebouw of Zeeuwse Gronden als huurder.

Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 49 zienswijzen ingediend. Hieronder is een overzicht met datum van binnenkomst van de zienswijzen opgenomen: Op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In dit overzicht van beantwoording worden indieners van zienswijzen daarom niet met naam genoemd, met uitzondering van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Plaats	Datum ontvangst
1	Reclamant 1	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010085)
2	Reclamant 2	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010086)
3	Reclamant 3	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010087)
4	Reclamant 4	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010088)
5	Reclamant 5	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010089)
6	Reclamant 6	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010090)
7	Reclamant 7	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010091)
8	Reclamant 8	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010092)
9	Reclamant 9	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010093)
10	Reclamant 10	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010094)
11	Reclamant 11	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010095)
12	Reclamant 12	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010096)
13	Reclamant 13	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010097)
14	Reclamant 14	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010098)
15	Reclamant 15	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010099)
16	Reclamant 16	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010100)
17	Reclamant 17	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010101)

18	Reclamant 18	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010102)
19	Reclamant 19	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010103)
20	Reclamant 20	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010104)
21	Reclamant 21	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010105)
22	Reclamant 22	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010106)
23	Reclamant 23	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010107)
24	Reclamant 24	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010108)
25	Reclamant 25	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010109)
26	Reclamant 26	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010110)
27	Reclamant 27	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010111)
28	Reclamant 28	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010112)
29	Reclamant 29	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010113)
30	Reclamant 30	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010114)
31	Reclamant 31	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010115)
32	Reclamant 32	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010116)
33	Reclamant 33	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010117)
34	Reclamant 34	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010118)
35	Reclamant 35	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010119)
36	Reclamant 36	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010120)
37	Reclamant 37	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010121)
38	Reclamant 38	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010122)
39	Reclamant 39	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010123)

40	Reclamant 40	Adres	Postcode	Plaats	18 november 2022 (poststuknr 22.0010124)
41	Reclamant 41	Adres	Postcode	Plaats	23 november 2022 (poststuknr 22.0010136)
42	Reclamant 42	Adres	Postcode	Plaats	24 november 2022 (poststuknr 22.0010138)
43	Reclamant 43	Adres	Postcode	Plaats	24 november 2022 (poststuknr 22.0010139)
44	Reclamant 44	Adres	Postcode	Plaats	24 november 2022 (poststuknr 22.0010140)
45	Reclamant 45	Adres	Postcode	Plaats	24 november 2022 (poststuknr 22.0010141)
46	Reclamant 46	Adres	Postcode	Plaats	24 november 2022 (poststuknr 22.0010142) <i>Herstel termijn voor ondertekening gegeven, niet (tijdig) ontvangen.</i>
47	Reclamant 47	Adres	Postcode	Plaats	24 november 2022 (poststuknr 22.0010143)
48	Reclamant 48	Adres	Postcode	Plaats	23 november 2022 (poststuknr 22.0010148)
49	Reclamant 49	Adres	Postcode	Plaats	23 november 2022 (poststuknr. 22.003617) <i>Herstel termijn voor ondertekening gegeven, niet (tijdig) ontvangen.</i>

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van Dalestraat Breskens' (NL.IMRO.1714.bpvandalestraat-ON01) heeft in de periode van 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022 ter inzage gelegen in het gemeentehuis bij het Klanten Contact Centrum (KCC) Nieuwstraat 22 te Oostburg. Drieënveertig zienswijzen zijn binnen de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen ontvangen en zijn zodoende tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk.

Zes zienswijzen zijn buiten de termijn ingediend. Op grond van dit criterium worden deze zienswijzen niet-ontvankelijk verklaard.

Enkele zienswijzen zijn ingediend zonder handtekening. Dit is in bovenstaand overzicht weergegeven. De indieners van de betreffende zienswijzen zijn hier schriftelijk op gewezen en er is ruimte geboden om alsnog een ondertekende zienswijze te ontvangen. Van twee reclamanten hebben we geen (tijdig) ondertekende zienswijze ontvangen. Om die reden worden deze zienswijzen niet-ontvankelijk verklaard.

3. Leeswijzer

Een deel van de ingediende zienswijzen bevat dezelfde gronden maar is door meerdere reclamanten ingediend. Deze zienswijzen worden integraal samengevat en beantwoord. In zienswijzen waar door individuele reclamanten extra gronden worden aangedragen, zijn deze opgenomen onder punt 11 en van antwoord voorzien.

Deze zienswijzen worden in deze notitie samengevat weergegeven en voorzien van overwegingen. Tenslotte is in een conclusie opgenomen of en zo ja op welke wijze de zienswijze gevolgen heeft voor het bestemmingsplan of de daarbij behorende stukken.

Daarnaast geeft het plan aanleiding tot enkele ambtshalve wijziging. Deze is opgenomen onder het hoofdstuk 'Ambtshalve aanpassingen'.

2. Samenvatting zienswijzen

1. Samenvatting zienswijze reclamant 1-40, 42-47 en 49

1. Volgens de indieners van de zienswijze is de zorg die door Zeeuwse Gronden in Breskens geleverd zal worden nog niet duidelijk gedefinieerd of omkaderd. Volgens de indieners is op het merendeel van de andere locaties van Zeeuwse gronden sprake van overlast door drugs en criminaliteit en is de veiligheid in het gedrang. Wanneer niet duidelijk kan worden beschreven welke categorie zorg hier specifiek zal worden geboden, kunnen niet de juiste veiligheidsmaatregelen in acht worden genomen, maar moet worden uitgegaan van de zwaarste categorie. Indieners willen daarom vooraf een scenario vastleggen waarin de veiligheid van burgers, buurt en omwonenden wordt gewaarborgd en dat in werking treedt als er sprake is van overschrijding van de norm, het gestelde kader of wanneer proefondervindelijk de hinder bepaalde grenzen overschrijdt. Hierbij wordt het voorstel gedaan van een extra politiebureau, een ambulancepost, permanente surveillance, hekwerken en/of andere maatregelen.
2. Afhankelijk van de categorie waarin de patiënten in dit zorgcomplex wonen, kunnen externe prikkels zorgen voor ongewenste triggermomenten voor de bewoners van dit zorgcentrum, met name door de kinderen die vanuit de achterliggende buurten van en naar school gaan, maar ook het extra verkeer. De plaats van het zorggebouw is nu ingetekend in de meest ongunstige plaats waar bovendien geen zoneafbakening mogelijk is. Door het zorgcentrum iets op te schuiven komt het centrum volgens indieners in een rustigere omgeving te staan los van de externe prikkels die met een zelfstandige toegang vanuit het Molenwater bereikt kan worden. Als de zorg zwaarder wordt of de buurt nog zwaarder wordt belast, kan hier volgens indieners ook gemakkelijk een hekwerk rond het gebouw geplaatst worden waardoor eventuele veiligheidsmaatregelen eenvoudiger en efficiënter te monitoren zijn.



3. Door het gebouw op te schuiven en te draaien naar het Molenwater kan de uitrit met bijbehorende parkeerplaatsen op het Molenwater worden gecreëerd. Hulpdiensten kunnen dan zonder verkeers- en geluidshinder voor de buurt naar het gebouw rijden en parkeren. Bovendien is er geen extra verkeershinder voor de J.H. van Dalestraat voor kinderen die vanuit de achterliggende buurten te voet of met de fiets naar school gaan.
4. De J.H. van Dalestraat kenmerkt zich als een smalle straat van 4,60 meter en de verkeersintensiteit is op dit moment nagenoeg beperkt. Omdat de straat smal is, is de kans op incidenten groter. Uit eigen tellingen van de indieners blijkt dat de werkelijke verkeersintensiteit van de J.H. van Dalestraat gemiddeld rond de 45-60 voertuigen per dag ligt. Dit is duidelijk anders dan wat is aangegeven in het rapport van de gemeente. De naastgelegen Julianastraat is 7,40 meter breed, wat een aanzienlijk verschil is met de J.H. van Dalestraat. Deze is dus 65% breder en daar is aan twee kanten parkeren mogelijk.
5. In de huidige situatie is het parkeren van de auto's in de J.H. van Dalestraat krap. Indien de gemeentelijke parkeernorm van twee auto's per woonhuis aanhouden komen we in principe plaatsen tekort. Zeker als hier de bejaardenwoningen aan de Nijverheidsstraat in meegeteld worden.

Wanneer de uitritten van de nieuwe woningen in de J.H. van Dalestraat zouden uitkomen ontstaat een parkeerprobleem, vanwege zowel de plaats van de uitritten, als omdat er in het geval van 8 woningen ook 16 parkeerplaatsen bij zouden moeten komen. Daarnaast zou het zeer lastig worden om de straat vanuit de nieuwe woningen in te rijden omdat de straat veel te smal is.

Indieners doen daarom een voorstel om de toegang vanaf het Molenwater naar de nieuwe woningen en het zorgcentrum te voorzien zodat de buurt niet wordt belast met de extra verkeersintensiteit en de parkeerplaatsen. De J.H. van Dalestraat en de Nijverheidstraat moeten dan niet noodgedwongen parkeerplaatsen afstaan. Door de huidige situatie te behouden zal ook de verkeersintensiteit voor deze smalle straat beperkt blijven en zijn de bestaande parkeerplaatsen voldoende.
6. Op dit moment is het volgens indieners zeldzaam dat hulpdiensten in de J.H. van Dalestraat, Nijverheidsstraat en Julianastraat komen. Met de komst van een zorginstelling zullen ook hulpdiensten vaker het zorgcentrum bezoeken. Over het algemeen rijden die met sirenes die de geluidsnorm van 63DB overschrijden. Dit pleit er volgens indieners voor om de locatie van het zorgcentrum iets op te schuiven waardoor hulpdiensten voor het zorgcentrum vanaf het Molenwater op de praktijk van het zorgcentrum terecht kunnen zonder daardoor al te veel overlast voor de buurt te veroorzaken.
7. De bestaande waterput in het plangebied kan, in het geval dat het gebouw iets opschuift naar de kant van het Molenwater, worden behouden (mits deze iets wordt uitgediept). Een nieuwe aparte waterberging is dan niet meer nodig. Volgens indieners is het een verspilling van openbare gelden indien de een put wordt gedempt om vervolgens 50 meter verder een nieuwe put te graven. Indien nodig zou het overtollig water, wanneer de waterberging vol is, naar de sloot aan het Molenwater kunnen worden afgevoerd.

8. Volgens indieners spreken betrokken partijen bij het plan zich nadrukkelijk uit voor meer groenvoorziening. In het verleden was de J.H. van Dalestraat met veel groen omgeven totdat in de jaren '90 het grasveld werd omgevormd tot schoolplein. Aangezien de J.H. van Dalestraat erg smal is en de parkeergelegenheid beperkt, zouden indieners graag zien dat de groenstrook die nu loopt van het Molenwater tot halverwege de straat iets uitgebreid wordt tot de hele straat zodat er een groene afbakening is naar de nieuwe huizen, die daardoor relatief vrijer liggen. Omdat groen ook een speerpunt is naar de toekomst, pleiten indieners er ook voor om de groenstrook met boompjes mee te nemen in het te wijzigen bestemmingsplan.

Het bosje op de hoek aan het Molenwater en de J.H. van Dalestraat is in goede staat en het ligt er al meer dan 50 jaar. Indieners is onduidelijk waarom dit stukje groen weg zou moeten om het elders weer opnieuw te planten. Ook zou de ondergrond onstabiel en vervuild zijn, omdat hier een oorlogsbunker heeft gestaan die in de jaren '90 werd gesloopt.

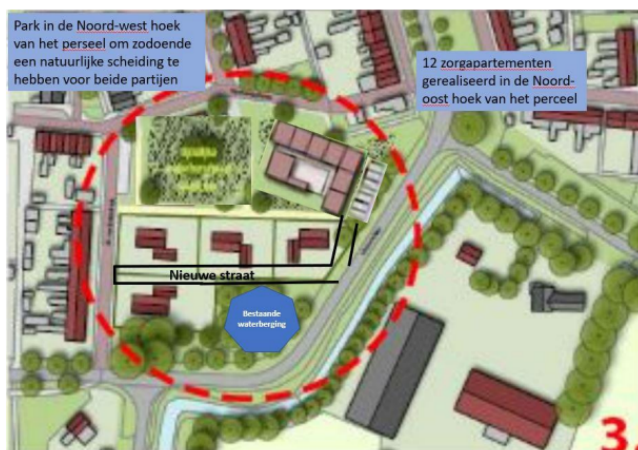
De ingang van het park wordt door indieners voorgesteld bij de Julianastraat zodat het groen integraal onderdeel kan vormen voor de hele buurt. De groenvoorziening moet voor de hele buurt worden behouden en moet eenvoudig toegankelijk gemaakt worden zodat bijvoorbeeld hondenbezitters er gemakkelijk gebruik van kunnen maken.

9. In het kader van veiligheid en 'ken uw klant' vragen indieners volledige transparantie van alle deelnemers (gemeente, Zeeuwse Gronden en woningbouwvereniging). Elke mogelijke schijn van belangenverstrengeling dan wel wie de uiteindelijke operatoren in een organisatie of bedrijf zijn, zou op een onderbouwde transparante manier moeten worden uitgesloten. Indieners vragen zich af hoe de gemeente hiermee om gaat.

10. Indieners verzoeken om de bebouwing op ruim voldoende afstand van de bestaande woningen te voorzien in verband met de lichte funderingen van bestaande woningen rondom het betreffende perceel.

11. Natuurlijk zijn er ook nog individuele wensen die wij in deze gezamenlijke zienswijze niet expliciet hebben mee genomen, doch deze sommen wij in de bijlage individueel nog eens op als punt van aandacht:

- In het maatschappelijk belang bij de invulling van de woningen waar mogelijk starterswoningen in de overweging mee te willen nemen.
- Voor de hondenronde voldoende afvalbakken
- In plaats van een speeltuin voor kinderen op de hoek bij de bejaardenhuisjes de speeltuin toestellen op de skatebaan in ere te willen herstellen
- Een groen coniferen haag rondom het zorgcentrum
- Laadpalen bij bestaande parkeerplaatsen
- Meer groen is een verrijking van de buurt
- Kunnen we van de J.H. van Dalestraat een voorbeeldstraat met leibomen maken (een bewoner geeft aan ze te willen onderhouden)
- Onderstaand plaatje met een ingang op het Molenwater is een variant op versie 2



- Het realiseren van een gehandicaptenparkeerplaats met minimaal 3 meter ruimte achter de auto.

2. Samenvatting zienswijze reclamant 41

Tegen woonhuizen is er geen enkel bezwaar, maar tegen een instelling van Zeeuwse Gronden is wel degelijk veel bezwaar. Er is door de gemeente niet goed over de locatie voor het plan nagedacht vanwege de nabijheid van een nieuwe basisschool, een wijk met mensen op leeftijd en een park waar vakantiemensen zitten. Gezien het feit dat de kinderen als het ware gedwongen worden om langs de zorgappartementen naar school te gaan, lijkt dit ons geen goed plan. Mede door het feit dat er voet- noch fietspaden zijn via het Molenwater, wordt dit een gevaarlijke situatie.

Indieners zullen zich hierdoor zeker niet veiliger voelen als dit plan doorgaat. Tevens vrezen zij ook dat de waarde van de omliggende woningen aanzienlijk zal dalen.

Waarom wordt deze mooie ruimte niet gebruikt om starterswoningen te creëren? Er is zoveel nood aan deze woningen. Jongeren verdienen ook een kans in deze maatschappij, waarom deze groep niet ondersteunen?

3. Samenvatting zienswijze reclamant 48

1. Indieners wonen aan de noordzijde van het plangebied. Hoewel de komst van het plan hen enige zorgen baart, kunnen zij zich wel vinden in de wijze waarop de inpassing van de ontwikkeling in de bestaande structuur middels de stedenbouwkundige verkenning is uitgevoerd. Indieners menen dan ook dat de beoogde ontwikkeling qua situering, bouwmassa en uitstraling goed past binnen de bestaande omgeving en bebouwing. Daarom waren zij in beginsel niet van plan een zienswijze in te dienen. Echter, nu door enkele bewoners van de J.H. van Dalestraat in hun zienswijze te kennen is gegeven dat zij van mening zijn dat de 12 zorg-appartementen ten behoeve van begeleid wonen aan het Molenwater zouden moeten worden gerealiseerd, voelen zij zich genoodzaakt middels een zienswijze hierover hun ongenoegen kenbaar te maken.

Juist gelet op de omgeving en de bestaande bebouwing rondom het terrein van de voormalige basisschool aan de J.H. van Dalestraat, zijn indieners van mening dat de

voorgenomen realisatie van de zorgappartementen en de woningen op de hoek van de van Dalestraat en Nijverheidstrijd qua (bestaand) bouwvlak en bebouwingslint alsmede de situering van de bebouwing in de richting van het buitengebied met daartussen een parkachtige omgeving aan de oostzijde van het plangebied, de beste inpassing betreft. Dit is overeenkomstig de varianten één en vier zoals beschreven onder 2.2. projectbeschrijving in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan.

Het opdelen van de bebouwing en verspreiding van het gebouw voor de maatschappelijke functie van 12 zorgappartementen en de vrijstaande woningen over het hele plangebied is naar de mening van indieners buitengewoon rommelig en komt het ruimtelijke karakter van het plangebied niet ten goede. Daarom betogen indieners dat de ruimtelijke inpassing onder de varianten één en vier het beste past in de omgeving zodat het geheel naadloos wordt aangesloten op de omgeving en er voldoende ruimte overblijft voor de realisatie van extra groen, een extra waterberging en/of een (natuur)speelruimte aan de oostzijde van het plangebied.

2. In reactie op de door de bewoners van de J.H. van Dalestraat ingediende zienswijze wordt opgemerkt dat het Molenwater momenteel een doorgaande weg zonder uitritten en parkeervakken is, waardoor het vanuit verkeerstechnisch oogpunt en verkeersveiligheid niet haalbaar is om uitritten en parkeervakken op het Molenwater te laten aansluiten. Het Molenwater wordt juist veelvuldig gebruikt door de omwonenden die vanuit de wijk hun kinderen naar school brengen. Het betreft een doorgaans drukke(re) weg, waardoor indieners menen dat ontsluiting aan deze zijde in zijn geheel niet passend is. De J.H. van Dalestraat is een rustige(re) straat waarin het verkeer maar in één richting mag rijden.
3. Indieners kunnen de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde normatieve parkeerbehoefte volgen. Indieners zijn van mening dat het realiseren van parkeerplaatsen aan het druk(kere) Molenwater vanuit verkeerstechnisch oogpunt en in het kader van de veiligheid alsmede de doorstroming van het verkeer, niet tot de mogelijkheden behoort. Indieners zijn van mening dat er aan het begin van de J.H. van Dalestraat wel degelijk ruimte is voor het aanleggen van haaksparkeringsvakken aan de westzijde van het plangebied. Aan de Nijverheidstraat behoort dit niet tot de mogelijkheden omdat er bij de bestaande seniorenwoningen reeds sprake is van parkeerproblematiek. Deze wordt in de huidige situatie reeds afgewenteld op de Prinses Julianastraat omdat daar zowel langs de straat als in de bestaande parkeervakken zelf kan worden geparkeerd. Het ter plaatse uitbreiden van de bestaande parkeervakken behoort volgens indieners niet tot de mogelijkheden, zodat de verschuiving van de zorgappartementen in de praktijk niet haalbaar en uitvoerbaar is. Indieners verzoeken daarom de voorgenomen plannen ten aanzien van de aanleg van extra parkeerplaatsen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan ten uitvoering te brengen.

3. Beantwoording zienswijzen

1. Beantwoording zienswijzen 1-40, 42-47 en 49

1. Zeeuwse Gronden begeleidt en ondersteund patiënten met een langdurige psychiatrische aandoening, die onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Zeeuwse Gronden gaat daarbij uit van het principe van geïntegreerde zorg. Geïntegreerde zorg houdt in dat cliënten ondersteuning wordt geboden op alle domeinen van hun leven waar zij een zorgvraag hebben die samenhangt met hun psychiatrische aandoening. Het kan gaan om behandeling, begeleiding, dagbesteding en het aanbieden van een eigentijdse woonvoorziening. Bijzondere aandacht is er voor de eenheid van zorg. Behandeling van de psychiatrische aandoening, begeleiding, wonen en het aanbieden van dagactiviteiten zijn niet van elkaar te scheiden. Goede zorg op het ene domein werpt vruchten af op de andere domeinen. In het bijzonder is er aandacht voor de participatie in sociale en culturele activiteiten. Daarnaast worden waar mogelijk familie en andere belangrijke personen uit het sociale netwerk betrokken bij de zorg. Ten slotte gaat het om langdurige zorg, omdat de patiënten vaak een groot deel van hun leven behandeling en begeleiding nodig hebben.

Zeeuwse Gronden hanteert een zerotolerancebeleid ten aanzien van drugs. Met name vanuit familie van mensen met een psychiatrische ziekte is er veel vraag naar een drugsvrije omgeving. Drugs dragen doorgaans niet bij aan het herstel van cliënten en maken de omgeving voor medebewoners onveiliger. Drugsgebruik wordt daarom niet getolereerd en leidt tot het stopzetten van de behandeling. Hiermee wordt een eventuele aantrekkende werking van drugsdealers ondervangen. Op deze manier wordt geprobeerd om de eventuele overlast van omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

Daarnaast geldt dat het bestemmingsplan regels stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De aanpak van eventuele overlast valt buiten de werking van het bestemmingsplan. Het melden van overlast kan, zoals gebruikelijk, bij de gemeente of bij de politie.

2. Zeeuwse Gronden staat duidelijk een bepaalde doelgroep voor ogen. Zie ook de beantwoording onder punt 1.
3. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het onwenselijk om een aansluiting op het Molenwater te creëren.
Het Molenwater is gecategoriseerd als erftoegangsweg en heeft een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. De J.H. van Dalestraat ontsluit met name aangelegene woningen in de buurt en dient als buurtontsluitingsweg. De Nijverheidstraat ontsluit vooral de aangelegene woningen. Het verkeer van de Hoofdplaatseweg, Nijverheidsstraat en de J.H. van Dalestraat ontsluit deels op de Molenwater.
Het realiseren van een nieuwe ontsluiting op het Molenwater voorziet tevens in het realiseren van een nieuw verkeersknooppunt welke mogelijk zorgt voor oponthoud. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit niet verantwoord.

Naast bovengenoemde is er ook sprake van een te groot hoogteverschil in het plangebied en door het aanleggen van een in- en uitrit door de bestemming Groen wordt het voorgenomen landschappelijk groen verstoord. Ook hierdoor is het ongewenst om een aansluiting op het Molenwater te realiseren.

In de huidige situatie is het plangebied daarnaast ook bereikbaar via de noordelijk gelegen Prinses Julianastraat en niet alleen via de J.H. van Dalestraat.

Bovendien is in de door Rho uitgevoerde variantenstudie en het daaruit gekozen voorkeursconcept geconcludeerd dat een ingang in het plangebied aan de noordzijde eraan bijdraagt dat de locatie doorkruisbaar wordt omdat het onderdeel is van een bestaande route. Op deze manier wordt de locatie zoveel mogelijk betrokken bij de kern.

Tevens is tijdens een voorstudie op basis van meerdere stedenbouwkundige ontwerp modellen een voorkeur uitgesproken door de gemeente Sluis voor een variant waarbij er sprake is van beperkte bebouwing met een stenige zijde aan de westkant en een groene parkachtige zijde aan de oostkant. In deze variant is de bebouwing aan de westzijde gesitueerd en is er ruimte voor extra groen, waterberging of speelruimte aan de oostzijde. Aan de zuidwestzijde zijn twee vrijstaande of vier woningen in de vorm van twee-onder-één-kap woningen mogelijk.

4. In het kader van de planontwikkeling dient de J.H. van Dalestraat heringericht te worden op dezelfde manier als de inrichting van de naastgelegen Burgemeester Gerritsenstraat en Thijs Feddo Blankenstraat. Het bestaande eenrichtingsverkeer blijft daarbij gehandhaafd. Er wordt langs de bestaande woningen een trottoir en een parkeerstrook aangelegd en vervolgens een nieuwe rijbaan die voldoende breed is. Bovendien worden er parkeerplaatsen gerealiseerd in een aparte strook. Parkeren verdwijnt daarmee van de rijbaan en vindt plaats in parkeervakken. Tussen nummer 2 t/m 20 komt een parkeerstrook met zes plaatsen. Aan de overzijde van de weg zijn nog minimaal vijf plaatsen voorzien. De benodigde ruimte hiervoor wordt gezocht in het plangebied. Daarmee blijft er een rijbaan over van 4,40 voor het wegverkeer.



5. De verkeersgeneratie voor de nieuwe ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Voor het bepalen van de juiste kencijfers als basis voor de verkeersgeneratie wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Voor de afstemming tussen parkeervraag en –aanbod in de gemeente Sluis is in september 2021 parkeernormenbeleid vastgesteld. Het doel van deze parkeernota is om bij nieuwe of te wijzigen ruimtelijke plannen en projecten het benodigde aantal (en de vorm van) parkeerplaatsen te kunnen bepalen, om zo de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De parkeernormen zijn dus niet van toepassing op bestaande functies. We kunnen niet met terugwerkende kracht bepalen of er sprake is van een adequate parkeersituatie.

Bij nieuwe ontwikkelingen ligt dit anders. Deze nemen een eigen parkeervraag met zich mee en genereren zodoende parkeerdruk. Hierop zijn de vastgestelde parkeernormen van toepassing. Met nieuwe ontwikkelingen wordt nieuwbouw bedoeld (een ontwikkeling van niets naar iets). In het plan voor de ontwikkeling aan de J.H. van Dalestraat dient dus enkel gekeken te worden naar de parkeerdruk die ontstaat vanwege het realiseren van zorgappartementen en woningen. Parkeerdruk van de bestaande woningen, zoals die aan de Nijverheidsstraat, zijn daarom in de berekening niet meegenomen.

De zienswijze leiden er wel toe dat we de J.H. van Dalestraat anders gaan inrichten. Hierbij wordt er voorzien in een aantal aanpassingen zoals het realiseren van parkeervakken aan de zijde van de bestaande en nieuw te realiseren woningen door aanleg parkeerstrook. Voor de volledige beantwoording op dit aspect wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 4.

In het bestemmingsplan wordt enkel de uitvoerbaarheid van dit aspect gemotiveerd. Bij de vergunningverlening voor de activiteit bouwen van zowel het zorgwoningencomplex als de woningen zal de precieze parkeerbehoefte worden bepaald en zal de aanleg van de parkeerplaatsen verplicht worden gesteld.

Indien er een ontwikkeling plaats vindt binnen het plangebied waaruit blijkt dat er meer parkeerplaatsen benodigd zijn dan voorzien, dan dient is er een verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Deze verplichting is vastgelegd in artikel 11.1 van het bestemmingsplan. Dit artikel stelt dat als er een nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden plaatsvindt - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

Op basis van artikel 6.2.1 lid a van de regels behorende bij het bestemmingsplan mogen er op de gronden met de bestemming wonen maximaal 4 woningen worden gebouwd. Afhankelijk van het type woning – een vrijstaande of een twee-onder-een-kapwoning – is de parkeerbehoefte anders. In beide gevallen wordt uitgegaan van (deels) parkeren op eigen

terrein. Het bestemmingsplan staat echter niet toe dat er 8 woningen gerealiseerd kunnen worden en daarmee ook niet dat er een behoefte is aan een dergelijke parkeervoorziening.

Voor de beantwoording dat de straat te smal is voor het wegrijden vanuit de nieuwe woningen wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 4.

Voor beantwoording van het punt over ontsluiting op het Molenwater wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3.

6. Geluidshinder als gevolg van het uitrukken van hulpdiensten dient in het kader van het Activiteitenbesluit getoetst te worden voor de posten en kazernes waar de hulpvoertuigen gestationeerd zijn en niet voor het rijden op de openbare weg. De geluidpieken ten behoeve van de ongevalsbestrijding zijn daarom in het ontwerpbestemmingsplan buiten beschouwing gelaten. In de praktijk is het zo dat sirenes in de avond- en nachtsituatie vaak alleen worden gebruikt als de verkeerssituatie daarom vraagt. Dit is zelden het geval. Door alleen sirene te voeren als de verkeerssituatie daarom vraagt wordt de hinder voor de omgeving tot een minimum beperkt, want met name in de avond- en nachtperiode kan een sirene een hoge mate van geluidhinder opleveren. Het voeren van enkel optische signalering (zwaailicht) zal in de avond- en nachtperiode vaak voldoende zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat ook met het verplaatsen van de bebouwing richting het Molenwater eventuele geluidhinder door sirenes kan blijven optreden, vanwege de beperkte verplaatsing.
7. Op basis van het schetsontwerp is een inschatting gemaakt van het toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. Omdat in het verleden het oppervlak grotendeels verhard is geweest, neemt de verharding ten opzichte van die situatie af. De toename verhard oppervlak ten opzichte van de huidige (braakliggende) situatie bedraagt circa 1060m². Bij een waterbergingsseis van 75mm betekent dit dat er een waterbergingsopgave van 79,5m³ ontstaat. In bijlage 3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is een eerste inrichtingsschets opgenomen van de inrichting van het openbaar groen. Daarin is de waterberging op een andere locatie ingetekend dan de bestaande waterput. Het is echter altijd de bedoeling geweest dat de bestaande waterput behouden blijft en dat er aan de waterbergingsopgave wordt voldaan zoals geborgd is in het bestemmingsplan.
De tekening zoals deze in de watertoets is opgenomen is dus slechts een gedachtegang van het stedenbouwkundig bureau geweest om aan te tonen dat voldaan kan worden aan de gestelde waterbergingsopgave. De bestaande waterput wordt verbonden met het watersysteem aan de andere zijde van het Molenwater, waardoor overtollig water beter kan worden afgevoerd en de voorziening beter kan worden onderhouden. In het plangebied is dus geen wadi voorzien, maar er wordt gebruik gemaakt van de bestaande waterput en de landschappelijke inpassing.
8. Voor de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe bebouwing is door Rho Adviseurs op 24 juli 2017 een variantenstudie vastgesteld waarin is onderzocht op welke manier inpassing het beste kan plaatsvinden. In het inrichtingsplan en de stedenbouwkundige variantenstudie die in de fase van planvorming zijn opgesteld, is het uitgangspunt altijd geweest om de bestaande groenstructuur in het plangebied te behouden. Zoals onder punt 7 ook is

aangegeven is de status van deze documenten een gedachtegang van het stedenbouwkundig bureau geweest, maar ook hier is het uitgangspunt altijd geweest om de bestaande groenstructuur in het plangebied te behouden. Daarom zijn de bestaande bomen en bosschages aan de JH van Dalestraat en het Molenwater op de inrichtingstekeningen terug te vinden. Met het toekennen van de bestemming Groen is er een buffer gecreëerd tussen het Molenwater en de nieuw te realiseren woningen.

In de aan te leggen parkeerstroken (zie beantwoording punt 4) worden daar waar mogelijk boomplantvakken aan beide zijden voorzien, om zo het groene profiel van de straat te verbeteren. In het aan te leggen groen worden geen verharde paden meer voorzien. Wel kan er een pad gemaaid worden. Hiervoor is gekozen omdat er geen verkeersveilige aansluiting op het Molenwater gerealiseerd kan worden.

9. Conform het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening wordt de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan doorlopen. Dat betekent dat iedereen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze heeft kunnen indienen en dat na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State openstaat. Aanvullend op de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure zijn er meerdere informatieavonden georganiseerd waar de plannen aan omwonenden zijn toegelicht en hebben alle direct omwonenden voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een brief ontvangen waarin de procedure van het wijzigen van het bestemmingsplan werd toegelicht. Naar mening van de gemeente is daarmee voldoende transparant geacteerd.

10. De constructieve aspecten van het voorgenomen bouwplan worden vanzelfsprekend meegenomen bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In verband met de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn deze aspecten niet aan de orde.

11.

- a. Door middel van voorliggende ontwikkeling wordt er voorzien in een bepaald programma. Dit programma voorziet in 12 zorgappartementen welke benodigd zijn om te voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Tevens bestaat het programma uit ten hoogste 4 woningen – welke gesitueerd zijn op de zuidwestelijke kant van het terrein – kennen enkel als eis dat de woningen grondgebonden moeten zijn. De doelgroep van de woningen en doelgroepen zijn niet nader getypeerd, hiermee wordt er ook ruimte gecreëerd voor onder andere starters op de woningmarkt.

Een bestemmingsplan kan daarbij enkel voorzien in welke typen (zorg)woningen ergens gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat bestemmingsplanmatig geregeld kan worden dat er in het plangebied zorgappartementen worden voorzien. Het bestemmingsplan kan echter niet regelen welke zorgbehoevende doelgroep gehuisvest mag worden in de appartementen.

Tevens wordt de bestemming 'Maatschappelijk' voorzien omdat de zorgvraag – zoals deze benodigd is – niet enkel bestaat uit het voorzien van enkel woningen. Er dient ook voorzien te worden in gemeenschappelijke ruimtes, ruimtes waar zorg uitgeoefend kan worden en kantoorruimtes.

- b. Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming Groen, waar de parkachtige omgeving voorzien is, toe dat er voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling worden gerealiseerd. Hiervoor kan een aparte aanvraag worden gedaan.
- c. De speeltoestellen bij de skatebaan zijn geen onderdeel van het plangebied aan de JH van Dalestraat en worden daarom in dit plan buiten beschouwing gelaten. De inrichting van de groene oostzijde van het plangebied is op dit moment nog niet uitgewerkt. Een (natuur)speeltuin is enkel een voorbeeld van een mogelijke invulling.
- d. Uitgangspunt van het plan is dat het groen en water in het plangebied behouden blijven. De definitieve uitwerking van de inrichting van het groen volgt na vaststelling van het bestemmingsplan.
- e. In Nederland zijn er afspraken gemaakt voor het plaatsen van openbare laadpalen bij bijvoorbeeld parkeerplaatsen. Voor het plaatsen van dergelijke laadpalen kan via de website van de gemeente Sluis een verzoek worden ingediend.
- f. Zie de beantwoording onder punt 11.d
- g. Zie de beantwoording onder punt 11.d
- h. Zie beantwoording onder punt 3
- i. Voor het aanvragen van een gehandicaptenparkeerplaats kan een afspraak worden gemaakt via de website van de gemeente Sluis.

2. Beantwoording zienswijze 41

Bij Zeeuwse Gronden wonen patiënten met een langdurige psychiatrische aandoening, die onder begeleiding zelfstandig kunnen wonen. Zeeuwse Gronden gaat uit van het principe van geïntegreerde zorg. Geïntegreerde zorg houdt in dat cliënten ondersteuning wordt geboden op alle domeinen van hun leven waar zij een zorgvraag hebben die samenhangt met hun psychiatrische aandoening. Het kan gaan om behandeling, begeleiding, dagbesteding en het aanbieden van een eigentijdse woonvoorziening. Bijzondere aandacht is er voor de eenheid van zorg. Behandeling van de psychiatrische aandoening, begeleiding, wonen en het aanbieden van dagactiviteiten zijn niet van elkaar te scheiden. Goede zorg op het ene domein werpt vruchten af op de andere domeinen. Daarnaast worden waar mogelijk familie en andere belangrijke personen uit het sociale netwerk betrokken bij de zorg. Het bovenstaande impliceert dat door intensieve begeleiding opname in een psychiatrisch ziekenhuis en sociale overlast wordt voorkomen.

De uiteindelijke inrichting van het groengebied is op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan nog niet ingevuld. Wel biedt de bestemming 'Groen' de mogelijkheid om hier voet- en fietspaden te realiseren. Ook voor de gemeente is het niet wenselijk om voet- en fietspaden aan te leggen langs het Molenwater. Eventuele paden zullen aan moeten sluiten op het voetpad naast Molenwater 26.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt aan belanghebbenden de mogelijkheid om ten gevolge van de bepaling van een bestemmingsplan een tegemoetkoming in de schade te verzoeken. Eventuele

waardevermindering van de woning door geluidsoverlast, verminderd uitzicht of beperking van de privacy wordt beoordeeld indien er een verzoek wordt ingediend om tegemoetkoming in de schade. Dit speelt geen rol in de planologische procedure. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Indien een daartoe strekkend verzoek om tegemoetkoming in schade wordt ingediend binnen een daarvoor vastgestelde procedure, wordt een beoordeling gemaakt van twee op één volgende planologische regimes. Aan de hand van deze beoordeling, opgesteld door een onafhankelijke, deskundige adviescommissie, wordt al dan niet een schadevergoeding toegekend.

Voor de ontwikkeling is een bepaald programma neergelegd. Dit programma wordt in het voorliggende bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd.

3. Beantwoording zienswijze 48

1. Voor de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe bebouwing is door Rho Adviseurs op 24 juli 2017 een variantenstudie vastgesteld waarin is onderzocht op welke manier inpassing het beste kan plaatsvinden. Dit is vastgelegd in een voorkeursconcept. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn de aansluiting bij de bestaande bebouwing op de hoek van de J.H. van Dalestraat en de Nijverheidsstraat met kopgevels en zijtuinen. Dit zorgt voor een logische afronding van de J.H. van Dalestraat als woonstraat. Bovendien levert dit veel vrijheid op voor invulling van het overige deel van de locatie met verschillende programma's als wonen en groen. In de uitvoering maakt dit een goede fasering per blok mogelijk en bovendien kan de locatie met deze inpassing goed doorkruist worden. Dit draagt eraan bij dat de locatie betrokken wordt bij de kern, omdat het onderdeel van een bestaande route wordt. Aandachtspunt dat uit de stedenbouwkundige visie naar voren kwam, is de zorgvuldige inpassing van het parkeren en de alzijdige oriëntatie van de blokken, ook naar het groen toe. In het voorliggende bestemmingsplan is aan deze punten verder invulling gegeven en wordt het voorkeursconcept juridisch-planologisch verankerd.
2. Zie beantwoording onder punt 3 beantwoording zienswijze 1-47.
3. Zie beantwoording onder punt 4 en 5 beantwoording zienswijze 1-47.

4. Conclusie

Naar aanleiding van het de zienswijzen behoeft het ontwerp bestemmingsplan enkele aanpassingen. Deze aanpassingen zijn hieronder geformuleerd:

1. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt de J.H. van Dalestraat te Breskens verkeerstechnisch heringericht. Het gedeelte wat heringericht wordt, is echter geen onderdeel van het plangebied waar het voorliggend ontwerpbestemmingsplan voor geldt.

Het realiseren van de mogelijkheid om ten hoogste 4 woningen te bouwen maakt het niet enkel noodzakelijk maar ook bevorderlijk om enkele wijzigingen, maar ook verbeteringen, toe te passen. Daarom passen we de huidige inrichting op een aantal punten aan, namelijk:

- Parkeren aan de zijde van de bestaande woningen door aanleg parkeerstrook
- Aanbrengen van bomen in deze parkeerstrook
- Voetpad aan zijde rijwoningen verbreden tot 1.50 m
- Enkele parkeervakken aanbrengen aan de zijde van nieuw te realiseren woningen
- Asverspringing rijbaan aanbrengen

2. De toelichting van het bestemmingsplan wordt in meerdere hoofdstukken en paragrafen aangepast. Het gewenste effect van de aanpassing is de doelstelling om (eventuele) verwarring tegen te gaan welke gecreëerd wordt door 'gedachtegangen' en concepten op te nemen in de toelichting. De toelichting wordt onder andere aangepast op het volgende:
 - a. De herinrichting van de J.H. van Dalestraat heeft tot gevolg dat de parkeersituatie van de 12 zorgappartementen wijzigt. Hierdoor zal in de toelichting een aanpassing plaatsvinden waarbij de oude situatie/het vorige ontwerp wordt vervangen door de nieuwe situatie.

Tevens wijzigt de het parkeerterrein ten oosten van de zorgappartementen van 14 naar 16 parkeerplaatsen waarmee de volledig parkeervraag van dit complex wordt voorzien op eigen terrein. Hierop zal de toelichting worden aangepast.
 - b. Ten aanzien van verkeer zal nader onderbouwd worden waarom de voorliggende verkeersontsluiting en -afwikkeling de meeste geschikte is in het huidige ontwerp.
 - c. Er wordt verduidelijkt hoeveel woningen er ten hoogste gerealiseerd mogen worden in de bestemming 'Wonen'.
 - d. De toelichting met betrekking tot de waterberging wordt aangepast. Hierbij wordt verduidelijkt dat het uitgangspunt is om de huidige waterberging te behouden en zorg te dragen dat deze berging kan voorzien in de benodigde wateropvang en -compensatie.

5. Ambtshalve aanpassingen

Stikstofberekening/Aerius calculator

In onder andere de landbouw, het verkeer en bij bouwprojecten komt stikstof vrij. Met AERIUS calculator is te berekenen hoeveel stikstof deze projecten uitstoten en hoeveel daarvan via de lucht neerslaat in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Overheden en initiatiefnemers van projecten gebruiken deze berekeningen bij het vaststellen van een bestemmingsplan en de aanvraag van vergunningen. Hierbij is het belangrijk dat de informatie die voor de berekeningen worden gebruikt, actueel is. Het RIVM actualiseert AERIUS Calculator daarom elk jaar.

De huidige berekening is opgesteld op 15 maart 2022 en is niet meer actueel. Tevens dient er volgens de huidige wet- en regelgeving voorzien te worden in twee separate berekening. Eén voor de bouw- of aanlegfase en één voor de gebruiksfase.

De Aerius-Calculator en het bijgevoegde stikstofrapport zijn geactualiseerd naar de meest recente versie van het rekeninstrument Aerius-calculator. Deze actuele stikstofberekening wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van de nieuwe berekening wordt geconcludeerd dat stikstof geen belemmering geeft voor uitvoering van het project.

Tevens wordt de toelichting op basis van de herberekende stikstofberekening aangepast.

Afstand gebouw tot perceelsgrens (gebouw vershuift enkele meters)

In artikel 4.2.2 van de bestemmingsplanregels is het volgende opgenomen:

- a. De afstand tussen niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel ten minste 1m moeten bedragen. Het bouwperceel is gelijk aan het bestemmingsperceel Maatschappelijk.
- b. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen.

Tijdens het nader uitwerken van de bouwtechnische tekeningen, kaders en programma van de zorgappartement is gebleken dat het benodigd is om de bebouwing binnen het bouwvlak anders te positioneren.

Om die reden wordt artikel 4.2.2 lid b gewijzigd naar:

‘De afstand van gebouwen tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd.’

Ontbrekende regel wordt toegevoegd

In artikel 6.2 van het bestemmingsplan ontbreekt een regel. Door het ontbreken van deze regel wordt onbedoeld mogelijk gemaakt dat binnen de bestemming ‘Wonen’ hoofdgebouwen (lees: woningen) buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden.

Om die reden wordt in artikel 6.2.1 de volgende regel toegevoegd:

‘Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd’.

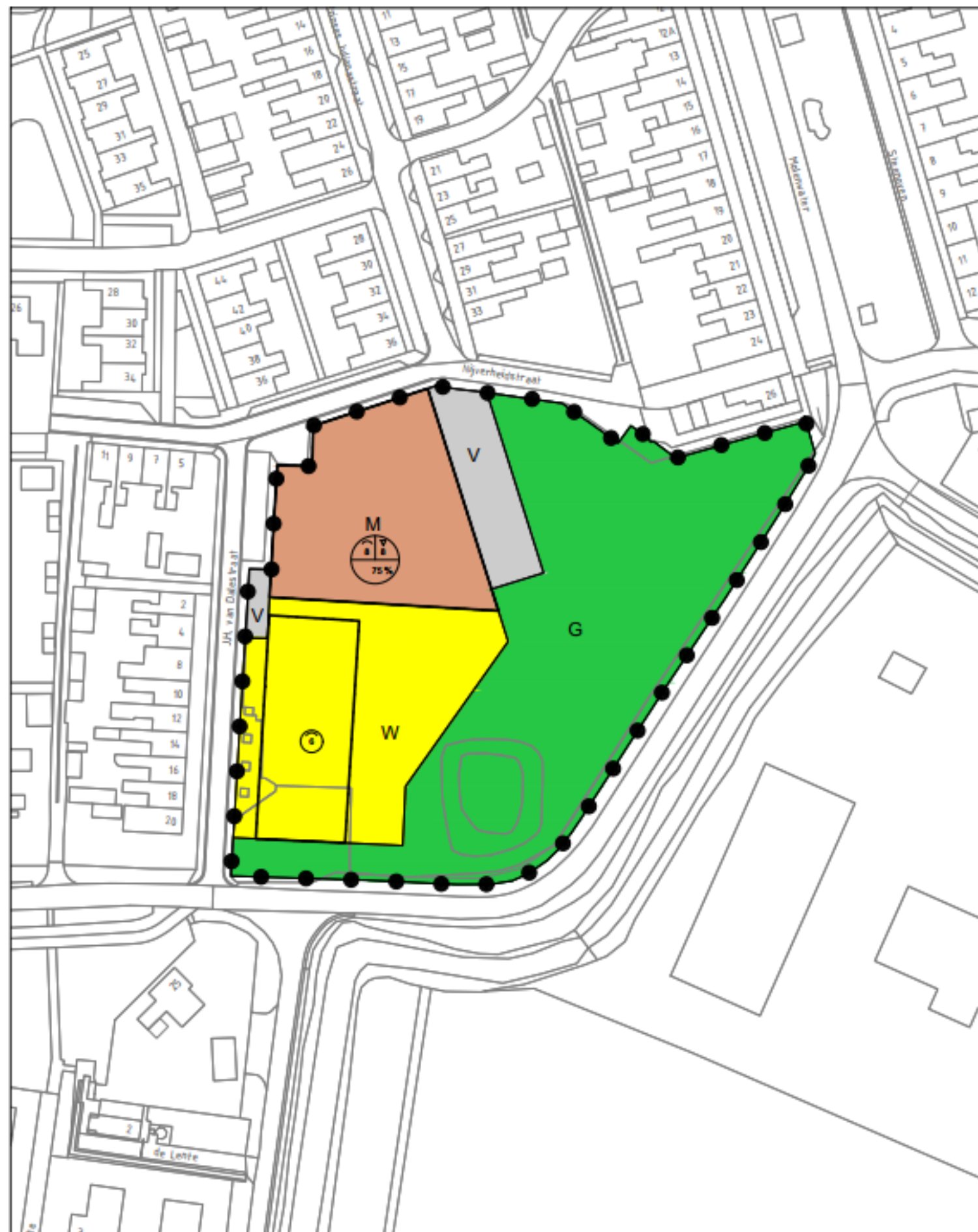
Permanente bewoning

Voor de te realiseren woningen – welke gerealiseerd worden in de bestemming ‘Wonen’ – dient in de regels van de bestemming ‘Wonen’ opgenomen te worden dat de woningen enkel mogen voorzien in permanente bewoning.

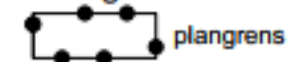
Aanpassingen aan de verbeelding

De bestemmingsvlakken van de bestemmingen Wonen en Maatschappelijk worden aangepast naar aanleiding van een nadere uitwerking van het bouwprogramma. Om de woningen flexibeler te kunnen realiseren binnen het bouwvlak wordt het bouwvlak verruimd in noordelijke richting. Het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk neemt hierdoor iets in omvang af. Zie onderstaande afbeelding. De aanpassing heeft geen gevolgen voor het aantal te realiseren woningen, noch wijzigt hierdoor de afstand van de nieuwe functies tot percelen van derden (ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan).

De aangepaste verbeelding kunt u inzien op de volgende pagina.



Plangebied

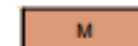


plangrens

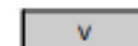
Enkelbestemmingen



Groen



Maatschappelijk

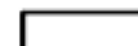


Verkeer



Wonen

Bouwvlakken



bouwvlak

Maatvoeringen



maximum goothoogte (m)



maximum goothoogte (m)



maximum bouwhoogte (m)



maximum bebouwingspercentage (%)

GEMEENTE SLUIS Van Dalestaat Breskens

bestemmingsplan

PROJECT 20161793.001

FORMAAT A3

SCHAAL 1:1000

KAART 1/1

GETEKEND L.Prenger

IDN NL.IMRO.1714.bpvandalestraat-ON01

Vastgesteld

Ontwerp 10-12-2024

Voorontwerp

Concept

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

