

ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN “ALBERT JOACHIMIKADE 22-24 GOES”

Het ontwerp bestemmingsplan “Albert Joachimikade 22-24 Goes” heeft m.i.v. 23 juli 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn als bijlage aan deze antwoordnota toegevoegd. In deze antwoordnota worden de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan “Albert Joachimikade 22-24 Goes” beantwoord.

ONTVANKELIJKHEID

De drie zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de zienswijzen worden, samengevat, de volgende argumenten naar voren gebracht en beantwoord.

1. Verkeersontsluiting

Zienswijze

Zonder de kruising Ringbaan – Albert Joachimikade ingrijpend te reconstrueren is het onmogelijk een permanent veilige ontsluiting aan te leggen voor voertuigen van en naar het terrein. De verkeersveiligheid komt in het geding wanneer men het terrein op wil rijden of wil verlaten via de uitrit. Dit geldt zowel voor motorvoertuigen als voor voetgangers en fietsers. Om de ontsluiting via de Albert Joachimikade te realiseren zonder het groen van de haven aan te tasten is reconstructie van de Albert Joachimikade noodzakelijk. Er wordt voorgesteld een aansluiting te realiseren richting de tunnel en het centrum ten behoeve van voetgangers en fietsers.

Beantwoording

Het kruispunt verdient de aandacht van initiatiefnemer en gemeente. De verkenning van deze verkeerssituatie is in beeld gebracht en wordt verder uitgewerkt. Deze uitwerking staat los van de bestemmingsplanprocedure. De hoeveelheid en manoeuvres van het autoverkeer als gevolg van de nieuwe ontwikkeling neemt niet substantieel toe vergeleken met de huidige situatie. Wel zullen er bij de verdere uitwerking verbeteringen opgenomen worden ten aanzien van de bereikbaarheid van fietsers en voetgangers. Ook bezien we of we een 30 km zone kunnen toepassen op de Albert Joachimikade.

2. Aantasting woon- en leefklimaat

Zienswijze

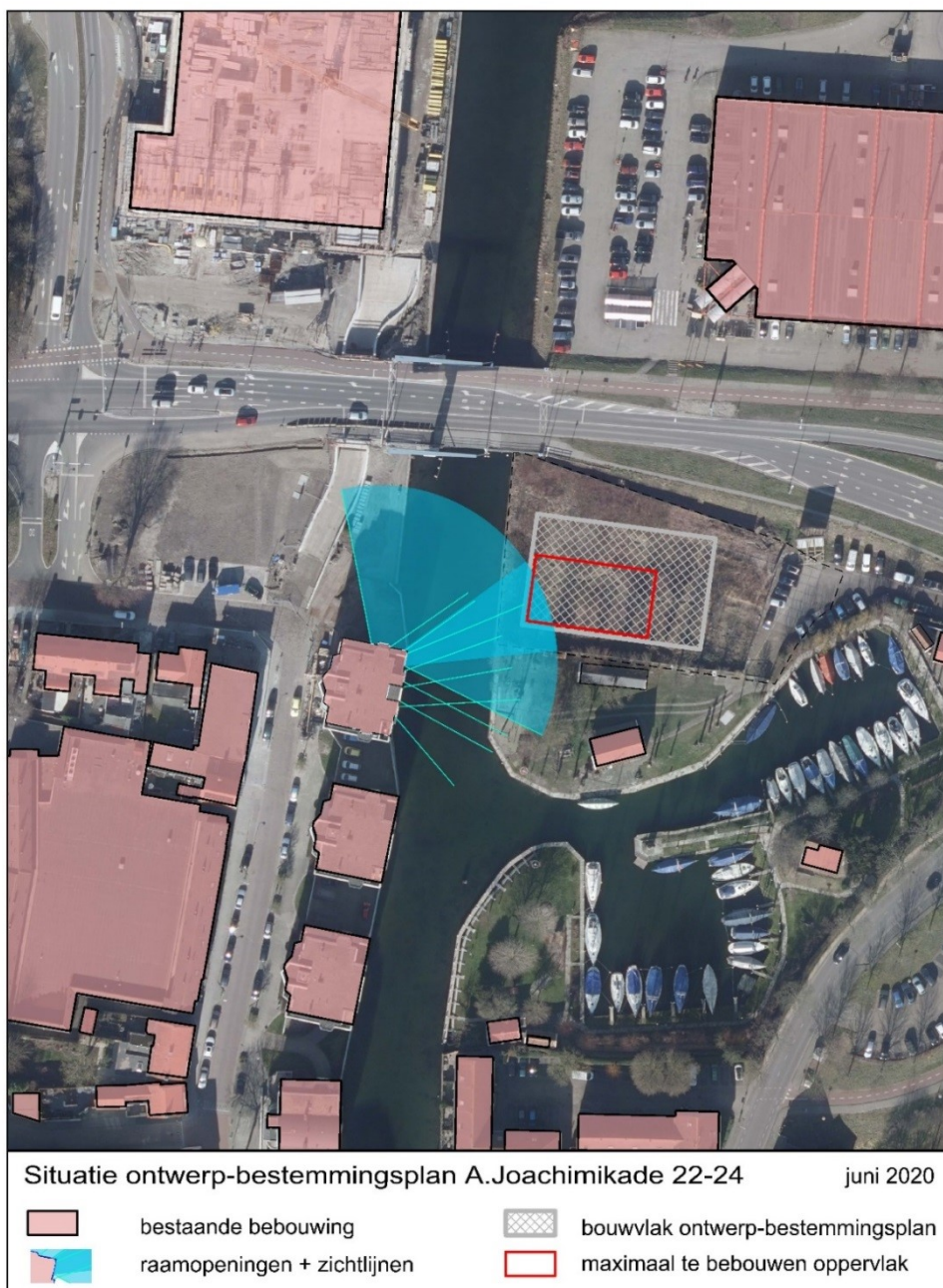
Ter plaatse van de huidige locatie is volgens het vigerende bestemmingsplan bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning mogelijk met een maximum bouwhoogte van 10 meter. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dat er een bouwwerk voor wonen kan worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van maximaal 24 meter. Door deze planologische wijziging heeft deze verdubbeling van de bouwhoogte voor omwonenden grote gevolgen. Vanuit omliggende woningen kijken bewoners uit op het perceel in kwestie. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Voorgesteld wordt meer appartementen per verdieping te realiseren en een parkeerkelder onder het maaiveld te bouwen, zodat het gebouw minder hoog zal worden.

Beantwoording

Als gevolg van het nieuwe gebouw zal het uitzicht vanuit de woningen aan de J.A. van der Goeskade in noordoostelijke richting inderdaad veranderen. Zoals in de reactie op de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan reeds inzichtelijk is gemaakt, betreft dit slechts een relatief klein deel

van het vrije kijkveld. Op basis van ruimtelijke overwegingen is hier gekozen voor een relatief hoog en slank gebouw, met een aanzienlijk kleiner bouwvolume dan op basis van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is:

- Het gebouw vormt een stedenbouwkundig accent ter plaatse van de kruising van de Ringbaan en het havenkanaal, in samenspel met de hoogbouw in plan Westerschans en de appartementengebouwen aan de J.A. van der Goeskade;
- Hoewel er niet zoiets bestaat als 'blijvend recht op vrij uitzicht', is binnen het plan wel rekening gehouden met het uitzicht vanuit de appartementen aan de J.A. van der Goeskade. Een alternatief met minder verdiepingen en meer appartementen per bouwlaag zou namelijk 'zwaarder ogen' en het uitzicht vanuit de appartementen aan de J.A. van der Goeskade – met name vanuit de lagere etages - sterker belemmeren;
- Door de slanke vorm resteren meer zichtlijnen langs het gebouw. Zowel langs de Ringbaan, over het kanaal, als vanuit de woningen aan de J.A. van der Goeskade (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Zichtlijnen

De alternatieven waar op wordt gehint wordt daarom vanuit zowel stedenbouwkundig oogpunt, als vanuit het aspect 'uitzicht vanuit omliggende appartementen' als minder wenselijk beschouwd. Binnen het plan is overigens reeds voorzien in een parkeerkelder onder maaiveld.

3. Structuurvisie

Zienswijze

Er wordt gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met de Structuurvisie Goes 2040, waarin staat dat:

- Er terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van nieuwe invullocaties (bladzijde 13);
- Bij uitzondering woningbouwprogramma kan worden toegevoegd vanuit ruimtelijk en economisch oogpunt (bladzijde 13);
- Het plangebied nadrukkelijk niet valt onder het project Goese Schans;
- Er geen noodzaak is om op zoek te gaan naar nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw (bladzijde 31).

Vervolgens wordt gesteld dat niet is gemotiveerd waarom toch is gekozen voor nieuwe invullocatie voor woningbouw en in de structuurvisie niet is beoogd een bedrijventerrein om te zetten in een woningbouwlocatie. Daarnaast wordt aangegeven dat het huidige plangebied een uitbreidingslocatie betreft en bewoners bij de aankoop/huur van hun appartement op geen enkele wijze rekening hebben kunnen houden met de voorgestane ontwikkeling.

Beantwoording

Allereerst ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied, nabij het stadscentrum, en geldt daarmee als een inbreidingslocatie, en niet als uitbreidingslocatie. Bovendien voorziet de planwijziging niet in een omzetting van een grootschalig bedrijventerrein in nieuw woongebied, maar betreft het een functiewijziging van één voormalige bedrijfskavel binnen stedelijk woongebied, waar ingezet wordt op de omvorming van deze dissonante functie naar een woonbestemming in de vorm één gebouw met 14 woningen.

In de structuurvisie is opgenomen dat er gelet op de 'al beschikbare capaciteit' terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe invullocaties. Aanvullend wordt daarbij vermeld dat dit niet wegneemt dat zich in de toekomst situaties kunnen voordoen waarbij het toevoegen van woningbouwprogramma vanuit ruimtelijk en economisch oogpunt wenselijk wordt geacht. Dit impliceert dat in bepaalde gevallen wel medewerking kan worden verleend aan nieuwe invullocaties. Bijvoorbeeld bij herontwikkeling van locaties die een ruimtelijk knelpunt vormen. De locatie Albert Joachimikade 22-24 is zo'n locatie. De ontwikkeling voorziet namelijk in de sanering van een oud bedrijfsterrein binnen centrumstedelijk woongebied en de sanering van een historische bodemverontreiniging. Hoewel in de structuurvisie voorbeelden voor invullocaties zijn opgenomen (vrijkomende kantoor- of schoolgebouwen in een woonwijk), gelden deze voorbeelden niet als een limitatieve opsomming. De Structuurvisie sluit een invullocatie ter plaatse van een voormalig bedrijfslocatie derhalve niet uit.

Of de beoogde appartementen ook elders kunnen worden gerealiseerd, zoals wordt betoogd, is in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet relevant. Voorliggend plan voorziet namelijk primair in herontwikkeling van onderhavige locatie conform de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. De planwijziging biedt de mogelijkheid om het al jaren braakliggende en sterk verontreinigde bedrijfskavel te saneren en in te vullen met een ruimtelijk passende en economisch uitvoerbare nieuwe functie.

Tot slot hebben omwonenden inderdaad geen rekening kunnen houden met de ontwikkeling bij de koop/huur van omliggende appartementen. Hiervoor is de planschaderegeling in het leven geroepen. Zie verder punt 11: Planschade.

4. Agenda wonen Bevelanden 2025

Zienswijze

In relatie tot de Agenda Wonen in de Bevelanden wordt aangedragen dat het plangebied buiten bestaand bebouwd gebied ligt en dat er daarmee een strijdigheid is met de afspraak uit deze Agenda om terughoudend om te gaan met het in procedure brengen van dergelijke woningbouwplannen

(bladzijde 15 van de Agenda). Tevens wordt gesteld dat het bouwen van levensloopbestendige woningen niet goed is geborgd in het bestemmingsplan en dat de ontwikkelaar daarmee vrij is om ook niet levensloopbestendige woningen te bouwen. Omdat de indieners van de zienswijze het plan niet terug kunnen vinden op de planningslijst behorende bij de regionale woningmarktafspraken wordt verzocht om een afschrift van de geactualiseerde woningmarktafspraken.

Beantwoording

Strijdigheid met de Agenda wonen op basis van het argument 'buiten bestaand gebied' is niet van toepassing omdat het plan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied.

Levensloopbestendige woningen, ook wel nultredenwoningen genoemd, zijn woningen waarin zich alle primaire ruimten – woonkamer, keuken, minimaal 1 slaapkamer en sanitair – gelijkvloers bevinden. Het begrip 'gelijkvloers' dient hier gelezen te worden als: op één niveau, zonder trappen of andere obstakels die lastig zijn te nemen voor mensen die slecht ter been zijn, of gebruik maken van een rollator of rolstoel. Het begrip 'gelijkvloers' betekent in deze context dus iets anders dan 'op de begane grond'.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 14 gestapelde woningen, welke 'drempelloos' bereikbaar zijn middels een lift, en waarbij alle primaire ruimten op één niveau liggen. De woningen zijn daarmee aan te merken als nultredenwoningen.

Op basis van het bouwbesluit is bij nieuwbouw een lift verplicht vanaf 4 verdiepingen. De lift maakt de woningen die niet bereikbaar zijn vanaf maaiveld levensloopbestendig. De toepassing van een lift binnen de mogelijk te maken nieuwbouw is derhalve geborgd middels het bouwbesluit, en hoeft niet nog eens te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Vanwege de beperkte omvang (14 woningen) is onderhavig bouwplan niet als afzonderlijk project benoemd op de planningslijst. In de woningmarktafspraken 2020 – 2030 is volstaan met een grove weergave van de zachte capaciteit, totaal 502 woningen, waar dit plan onder valt. De geactualiseerde regionale woningmarktafspraken worden als bijlage toegevoegd aan de toelichting in het bestemmingsplan.

5. Woonvisie 2019-2023

Zienswijze

Indieners geven aan dat er een strijdigheid is met het in de Woonvisie benoemde uitgangspunt dat grondgebonden nultredenwoningen de voorkeur genieten boven kleinschalige appartementengebouwen. Tevens wordt gesteld dat met dit plan voor de bouw van appartementen niet wordt gekozen voor een nultreden-concept. Ook in het kader van de Woonvisie wordt aangehaald dat de locatie niet in bestaand bebouwd gebied ligt. Indieners zijn eveneens van mening dat niet wordt voldaan aan de vijfde ambitie uit "De Bevelanden zorgt" waarin wordt aanbevolen om geschikte woningen te bouwen daar waar senioren wonen. Als argument hiervoor wordt aangevoerd dat op bedrijfsterreinen geen senioren wonen.

Beantwoording

Het bedoelde uitgangspunt uit de Woonvisie heeft met name betrekking op de woonkernen met een dorps woonmilieu, en niet zozeer op het (buiten)centrumstedelijk woonmilieu waartoe onderhavige locatie behoort.

Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan kan alleen de gemeente Goes voorzien in de regionale vraag naar stedelijk wonen. Ten aanzien van stedelijk wonen gelden ruime, levensloopbestendige appartementen met lift in (buiten)centrum stedelijk woonmilieu als één van de kansrijke productmarktcombinaties. De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze uitgangspunten en vormt daarmee een gewenste aanvulling op de woningvoorraad in Goes.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom Goes, nabij het centrum en daarmee binnen bestaand bebouwd gebied.

In "Ambitie 5: De Bevelanden zorgt" worden mogelijkheden geschetst om senioren meer toekomstmogelijkheden te bieden met betrekking tot wonen. Door geschikte woningen te bouwen in

buurten waar veel senioren nu nog in (te grote) eengezinswoningen wonen, komt de doorstroming op gang. Het is dus niet zo dat (voor senioren) geschikte woningen moeten worden gebouwd op percelen waar zij nu reeds wonen, maar in de buurten waar senioren nu nog wonen, zoals de binnenstad van Goes. Deze ambitie wordt met voorliggend plan verwezenlijkt.

6. Molenbiotoop

Zienswijze

Uit artikel 2.29 lid 4 van de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland volgt dat in bestemmingsplannen moet worden geregeld dat bij traditionele windmolens een zekere mate van vrije windvang wordt geborgd. Indiener stelt dat niet wordt voldaan aan deze eis en dat het plan geen waarborgen bevat voor het behoud van een zekere mate van vrije windvang. Tevens meent indiener dat hiertoe compensatie-eisen moeten worden gesteld. Uit het bestemmingsplan blijkt niet wat de sector met overheersende windrichting is ter plaatse is en waarom het plangebied buiten deze sector zou liggen.

Beantwoording

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van een vrije windvang en het behoud van de belevingswaarde van de omgeving. De verordening schrijft voor dat de plantoelichting inzicht moet bieden in de cultuurhistorische waarde van windmolens en het omliggende gebied. Het plan dient eveneens waarborgen te bieden ter bescherming van de molenbiotopen en van (een bepaalde mate van) vrije windvang.

De zwaarste eisen gelden binnen een zone van 100 meter rond de molen. Met het bepaalde in artikel 2.29, derde lid onder c wordt beoogd een mogelijkheid te bieden voor herstructureringsprojecten / vervangende nieuwbouw met als doel het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Er mag in dat geval per saldo geen nadelig effect optreden voor de windvang van de molen of de cultuurhistorische waarde van de molen. Dit kan enige creativiteit vergen, zoals het compenseren van de door de vervangende nieuwbouw verminderde windvang elders binnen de zone van 100 meter. In de tekst van de verordening is opgenomen dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk moet worden gemaakt dat geen nadelige effecten zullen optreden. Dit betekent in dit geval dat door middel van berekeningen duidelijk moet worden aangetoond dat er per saldo geen nadelige effecten zullen optreden voor de windvang van de molen.

Onderhavig plangebied ligt op circa 385 meter afstand van windmolen De Koornbloem. De eisen zoals die gelden voor herstructureringsprojecten binnen 100 meter rond de molen zijn voor onderhavig plan derhalve niet van toepassing. Van een verplichting tot compenseren van de door de nieuwbouw verminderde windvang is geen sprake.

Ook binnen de zone van 400 meter moeten beperkingen worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Vanwege de circa 385 meter afstand tot aan de molen ligt het plangebied nog net (gedeeltelijk) binnen deze zone.

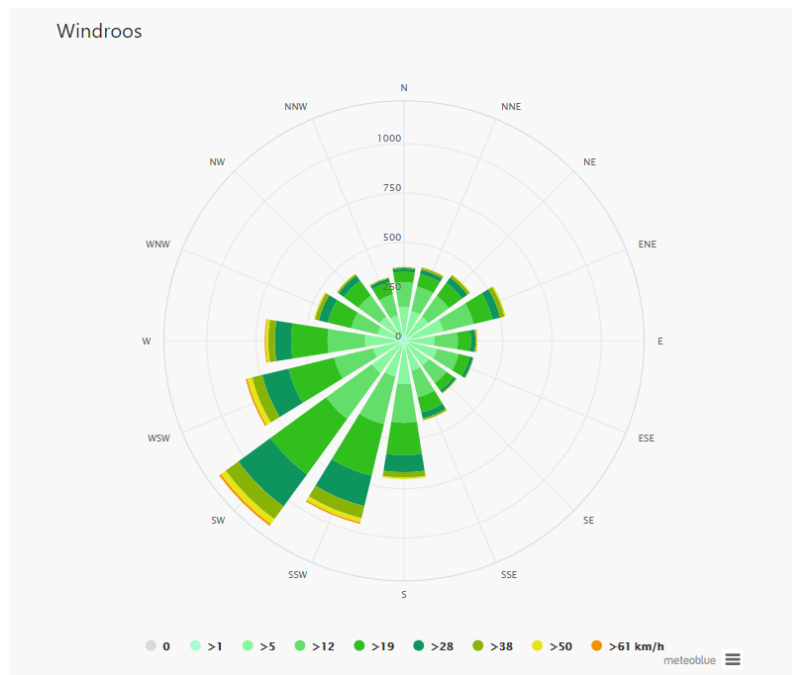
Ten aanzien van deze 400 meter-zone stelt de omgevingsverordening dat met name in een bebouwde omgeving ook andere belangen in het geding kunnen zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten.

Indien als gevolg van een plan dergelijke beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde optreden moet worden beargumenteerd dat nadrukkelijk rekening is gehouden met het belang van het behoud van een vrije windvang, waarbij verplichte advisering door een molendeskundige wordt voorgeschreven.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan Havengebied Goes geldt ter plaatse van het plangebied deels de gebiedsaanduiding vrijwaringszone molenbiotoop. Deze aanduiding voorziet in de regeling zoals bedoeld in art. 2.29 van de omgevingsverordening. In het bestemmingsplan voor onderhavig plangebied is deze gebiedsaanduiding vrijwaringszone molenbiotoop en de bijbehorende regeling overgenomen. Hiermee biedt het plan waarborgen ter bescherming van de molenbiotoop en van (een bepaalde mate van) vrije windvang.

Conform de mogelijkheden die de omgevingsverordening Zeeland en de regels van het vigerende (en het nieuwe) bestemmingsplan hiertoe bieden, is voor onderhavig plan gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor een geringe overschrijding van de bouwhoogte zoals die geldt op basis van de formule voor bepaling van de bouwhoogte in relatie tot de vrije windvang. Hiertoe is in de toelichting beargumenteerd waarom voorliggend plan niet leidt tot belemmering in de vrije windvang. Conform de vereisten uit de omgevingsverordening en bestemmingsregels voor molenbiotopen is voorliggend plan besproken met een molendeskundige welke onderschrijft dat het plan niet leidt tot aantasting van het functioneren van de molen.

De overheersende windrichting in West-Europa is zuidwest. Het plangebied ligt ten noordoosten van molen de Koornbloem en komt derhalve niet in de overheersende windrichting te staan.



Afbeelding 2: windroos Zeeland
(https://www.meteoblue.com/nl/weer/historyclimate/climatemodelled/zeeland_nederland_2744014)

7. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zienswijze

In de zienswijze wordt betoogd dat het besluit van het college van B&W van Goes, dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk is voor bestemmingsplan Albert Joachimikade 22-24, ontbreekt bij het bestemmingsplan en er niet nagegaan kon worden of de ontwikkeling mogelijk wel nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Er kan hierdoor geen inhoudelijk oordeel gegeven worden.

Beantwoording

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling is de conclusie getrokken dat er geen MER nodig is en het college heeft als zodanig besloten op 17 maart 2020. Er zijn verder geen procedurele verplichtingen noodzakelijk. Het eerder genomen besluit omtrent de aanmeldnotitie m.e.r. wordt alsnog als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Dit is een keuze, geen verplichting.

8. Milieuzonering

Zienswijze

In de zienswijze wordt betoogd dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden uit de publicatie bedrijven en milieuzonering van de VNG.

Beantwoording

In de toelichting (paragraaf 4.6) is onderbouwd dat voor de aspecten stof, geur en gevaar wordt voldaan aan de richtafstanden uit voornoemde publicatie. Met betrekking tot geluid is de volgende passage opgenomen:

Op het terrein bij de jachthaven worden kleine onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Vanuit deze onderhoudswerkzaamheden is ter plaatse van de beoogde nieuwe appartementen wel sprake van een aandachtsgebied voor het aspect geluid. De geluidsaspecten als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden zijn daarom nader onderzocht.

In de paragraaf 4.7 van de toelichting (4.7) is vervolgens onderbouwd dat het plan niet leidt tot een beperking van de huidige rechten ten aanzien van geluidsemissie vanuit de jachthaven, en dat organisatorische of fysieke maatregelen ter voorkoming van geluidsoverlast ter plaatse van de geprojecteerde appartementen (als gevolg van de jachthaven) niet nodig zijn. De volledige rapportage van het geluidsonderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

9. Beschermd stadsgezicht

Zienswijze

De ontwikkeling ligt op het randje van het beschermd stadsgezicht en vormt een onaanvaardbare aantasting van het beschermd stadsgezicht.

Beantwoording

Het plangebied, evenals de aangrenzende jachthaven, liggen buiten het beschermd stadsgezicht. De regels ten aanzien van beschermde stadsgezichten zijn hier derhalve niet van toepassing. De gezichtsbescherming richt zich overigens op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van het als zodanig aangemerkte gebied. Onderhavig plan doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht Goes, en belemmert evenmin het toekomstig functioneren daarvan. Het gebouw markeert de bijzondere locatie langs de Ringbaan bij de kruising met het havenkanaal en kan tot een herkenningspunt in het stedelijk weefsel worden. De hoogte sluit aan op de hoogteaccenten in het bouwplan Westerschans aan de noordzijde van de Ringbaan. Inderdaad zal het gebouw een plek gaan innemen in het stadssilhouet van grotere afstand, met name vanuit het noorden, maar het zal dit niet gaan overheersen. Door de afzijdige positie is naar onze mening geen sprake van een directe aantasting van het beschermd stadsgezicht.

10. Uitvoerbaarheid van het plan

Zienswijze

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet verzekerd en het is onduidelijk of hier onderzoek naar is gedaan.

Beantwoording

Het betreft hier een particulier initiatief. Als gemeente is het kostenverhaal verzekerd middels een tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst. Het plan zal geheel op kosten van en voor risico van initiatiefnemer worden gerealiseerd. De verwachte kosten voor de initiatiefnemer, zoals opgenomen in de Wro, zullen worden gedekt uit de te realiseren opbrengsten uit de verkoop van de woningen. Gezien de huidige woningmarkt wordt de verkoop van de woningen realistisch geacht. Binnen twee weken na ondertekening van de anterieure overeenkomst is bekend gemaakt dat partijen deze overeenkomst zijn aangegaan. De zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst heeft vervolgens vanaf 25 maart 2020 zes weken ter inzage gelegen.

11. Planschade

Zienswijze

De planschaderisicoanalyse is uitgevoerd maar niet toegevoegd aan de plantoelichting. Onduidelijk is waarom de wijziging niet tot planschade zou leiden.

Beantwoording

Ten behoeve van het plan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Deze planschaderisicoanalyse geeft inzicht in eventuele planschade die kan ontstaan als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Dit inzicht wordt verlangd in het kader van de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer waarin eventueel planschadeverhaal wordt geregeld. Uit de risicoanalyse blijkt dat de voorgenomen bestemmingswijziging niet leidt tot een zodanig planologisch nadeliger situatie dat

sprake is van planschade die hoger is dan het maatschappelijk risico. De planschaderisicoanalyse maakt geen deel uit van het bestemmingplan. De planschaderisicoanalyse zelf is een vertrouwelijk document bestemd voor intern beraad, en is derhalve niet opgenomen in het bestemmingsplan. Uit de risicoanalyse blijkt dat de voorgenen bestemmingswijziging niet leidt tot een zodanig planologisch nadeliger situatie voor de jachthaven en de tegenovergelegen appartementen dat sprake is van planschade die hoger is dan het maatschappelijk risico.

Het staat daarnaast een ieder vrij zelf een planschaderisicoanalyse te laten uitvoeren door een erkend bureau. Om in aanmerking te kunnen komen voor compensatie is er een mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen na het onherroepelijk worden van het plan. Aan het indienen van een claim zijn kosten verbonden.

12. Alternatieven

Zienswijze

Binnen de gemeente Goes zijn verschillende alternatieven om de voorgestane ontwikkeling te realiseren. Waarom moet een bedrijventerrein worden omgezet naar voorgestane ontwikkeling.

Beantwoording

Voorliggend plan voorziet primair in herontwikkeling van onderhavige locatie conform de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Of de beoogde appartementen ook elders kunnen worden gerealiseerd is in het kader van voorliggend bestemmingsplan derhalve niet relevant. Zie ook beantwoording onder punt 3.

13. Bodemsanering

Zienswijze

Het is onbekend of er sprake is van een spoedeisende saneringsnoodzaak.

Beantwoording

De bestemmingsplanwijziging voorziet in het omzetten van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming. In het kader van de Wro moet worden onderbouwd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse voldoet of zal gaan voldoen aan de normen voor het beoogde gebruik, in dit geval de functie wonen. Om te voldoen aan deze normen is uitvoering van een bodemsanering nodig. Niet de Wet ruimtelijke ordening (Wro) – en daarmee samenhangend onderhavige bestemmingsplanwijziging - maar de Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader voor bodemsaneringen. In samenspraak met het bevoegd gezag, in dit geval de Provincie Zeeland, worden de eisen en uitgangspunten ten aanzien van de bodemsanering nader bepaald.

14. Parkeervoorziening watersportvereniging

Zienswijze

Gesteld wordt dat jachthaven De Werf sinds tiental jaren beschikt over ongeveer een 15 tal openbare parkeerplaatsen bij de ingang van de jachthaven. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de jachthaven bedraagt 25 tot 30 plaatsen. Op 4 april is een verzoek gedaan voor 20 parkeerplaatsen. Mogelijkheden voor het afnemen van grond hiertoe zijn in overleg met de jachthaven besproken. Bij de verdere uitwerking wordt bekeken in hoeverre de vraag naar extra parkeerruimte t.b.v. de jachthaven is te realiseren. Tot nu toe is dit nog niet verder uitgewerkt en is er geen concreet voorstel voor voorgestelde 10 parkeerplaatsen. In de toelichting zijn indicatief 4 parkeerplaatsen aangegeven. Dit is te weinig om in de behoefte te voorzien. De voorgestelde toegangsweg naar de jachthaven loopt over een persleiding station, waarvan is vastgelegd dat De Werf hieraan geen wijzigingen mag maken. De toegangsweg zoals indicatief aangeduid in de toelichting, voor het recht van overpad naar de jachthaven, is derhalve niet mogelijk.

Beantwoording

De als zodanig gebruikte parkeerplaatsen nabij de ingang van de jachthaven zijn geen openbare parkeerplaatsen. Het betreft hier oneigenlijk gebruik van privaat terrein. Uit coulance en goed buurmanschap is dit oneigenlijk gebruik tot op heden toegestaan door de eigenaar. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein en leidt niet tot een vermindering van het aantal openbare parkeerplaatsen. Ter plaatse en in de directe omgeving van de jachthaven zijn voldoende parkeermogelijkheden voor handen. Er bestaat derhalve geen aanleiding om extra parkeerplaatsen voor de jachthaven planologisch te verankeren op niet bij de gemeente in eigendom zijnde gronden.

Middels de indicatieve inrichtingstekening in de toelichting is inzichtelijk gemaakt dat het plan voorziet in voldoende parkeerruimte voor het nieuw te realiseren aantal woningen, waarbij tevens ruimte kan worden gevonden om tegemoet te komen aan de wens van De Werf voor een aantal extra parkeerplaatsen.

Het benodigde aantal openbare parkeerplaatsen voor de jachthaven is aanwezig op de openbare parking aan de Albert Joachimikade, welke is gelegen direct tegenover de voetgangersingang van de jachthaven. Op het terrein van de jachthaven zelf kan desgewenst worden voorzien in een eigen parkeervoorziening en/of een mogelijkheid voor laden en lossen.

In de voorbereidingsfase van het plan zijn gesprekken gevoerd tussen de initiatiefnemer en jachthaven De Werf, waarbij is besproken dat initiatiefnemer in principe bereid is om mee te denken over een mogelijke inpassing van een aantal parkeerplaatsen bij de ingang van de jachthaven. Hiertoe wordt bij de verdere uitwerking van het plan bekeken welke mogelijkheden hiertoe bestaan, en welke afspraken gemaakt kunnen worden in het kader van de overdracht van de betreffende gronden. Verdere uitwerking van het plan, waaronder het ontwerp van de terreininrichting en de situering van parkeerplaatsen, vindt plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Ter plaatse van de beoogde toegangsweg van de jachthaven is een pompemaal van het gemeentelijk persriool aanwezig. De huidige afdekking van de pompput, bestaande uit een metalen luiken, wordt vervangen door een overrijdbare putafdekking. De aansturingskast van het pompemaal kan op de huidige locatie blijven staan. De aanwezigheid van het rioolgemaal vormt derhalve geen belemmering voor realisatie van een toegangsweg naar de jachthaven.

CONCLUSIE

Een aantal zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingplan. Hieronder zijn deze wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan opgesomd:

Conclusie bestemmingsplan

1. De geactualiseerde regionale woningmarktafspraken worden als bijlage toegevoegd in het bestemmingsplan (punt 4);
2. De argumentatie in de toelichting m.b.t. de molenbiotoop wordt uitgebreid (punt 6);
3. Het B&W-besluit omtrent de aanmeldnotitie m.e.r. wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting (punt 7).

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.