

ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN TINY HOUSES TIENDENDREEF GOES

Het ontwerpbestemmingsplan Tiny Houses Tiendendreef Goes heeft m.i.v. 17 februari 2022 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één pro forma zienswijze ingediend en aangevuld per brief binnen de gestelde termijn. In deze antwoordnota wordt de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Tiny Houses Tiendendreef Goes beantwoord.

ONTVANKELIJKHEID

De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend en derhalve ontvankelijk.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

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

1. Verkeer, parkeren en verkeersgeneratie

Zienswijze

Naast de locatie voor de Tiny Houses is een school aanwezig. Er wordt momenteel veel verkeersoverlast ervaren als gevolg van de kinderen die middels leerlingenvervoer zowel met een taxi(-busje) als door ouders met een voertuig naar school komen en van school worden opgehaald. Het aantal parkeerplaatsen rondom de school is op dit moment al ontoereikend om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de school en het gebied rondom de school. Gevreesd wordt dat de komst van de Tiny Houses zal leiden tot een nog hogere parkeerdruk, extra voertuigbewegingen en nog onveiligere situaties.

Er is een notitie opgesteld door een onafhankelijk verkeerskundig adviseur. De adviseur heeft vanuit verkeerskundig oogpunt geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan (nog) niet voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing op de volgende punten:

1. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de toelichting niet c.q. niet voldoende in de adequate vertaalslag van CROW-kengetallen voor de parkeernormering en de verkeersgeneratie naar de adequate verkeersleefbaarheidseisen voor de toekomstige situatie van weg en verkeer na realisatie van het Tiny Houses ontwikkelingsplan.
2. De berekende parkeerbalans is slechts relevant als de gebruiksregels voor de garageboxen als stallingsplek voor auto's (artikel 4.2.2 sub b planregels) worden nageleefd door de bewoners en gehandhaafd door de overheid.
3. De bereikbaarheid van de Tiny Houses moet onder alle omstandigheden worden geborgd, evenals de duurzame verkeersleefbaarheid voor omwonenden. De veilige en op verkeersdoorstroming gebaseerde verkeerssituatie, ook voor het langzame en fietsverkeer, op de Tiendendreef moet worden geborgd door uit te sluiten dat wachtende taxibusjes voor het halen en brengen van de leerlingen van de Tiendendreef gebruik kunnen maken. De voorlichtingsbrochure van de basisschool is richtinggevend voor de 'halen-brengen' wacht-alternatieven voor auto's/busjes van ouders en taxibusjes. Bij het halen en brengen hoort immers de verkeersveiligheid van de leerlingen voorop te staan en die is niet gediend met wachtende of heen- en terugrijdende taxibusjes direct voor de school in- en uitgang. De vereiste geactualiseerde benadering van de verkeersproblematiek bij de school in relatie tot de bereikbaarheid van de Tiny Houses en de verkeersleefbaarheid van de bewoners daarvan en de overige omwonenden ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

Uitgangspunt bij de beoordeling van de parkeerbehoefte als gevolg van een bestemmingsplan is dat alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan ten opzichte van de al bestaande parkeerbehoefte op de locatie. Een eventueel bestaand tekort op of rondom het bouwplan kan buiten beschouwing worden gelaten. Dit is vaste rechtspraak, zie o.a. ABRvS 15 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1574 en ABRvS 6 oktober 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2189.

Met kencijfers is de inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Het eigen terrein voldoet aan de te verwachte parkeervraag, basis kencijfers CROW. CROW is een kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid. Bewoners van de Tiny Houses kunnen, in alle redelijkheid, niet uitwijken naar de omgeving. Daar is het parkeren enkel toegestaan met vergunning (daar komt men niet voor in aanmerking wegens de parkeren op eigen terrein (POET) regeling. De Tiny Houses hebben namelijk parkeergelegenheid op eigen terrein of betaald parkeren. Bezoekers parkeren in de directe omgeving (betaald/ met bezoekersregeling/of buiten reguleringstijden). Dat bezoekersparkeren leidt tot parkeerhinder is onwaarschijnlijk. De piekvraag parkeren school (werkdagmiddag), valt namelijk niet samen met piekvraag bewonersparkeren (werkdagavond). Handhaving in het gebied vindt plaats op reguliere basis.

Het gaat om kinderen voor speciaal onderwijs. De regeling van de school is dat de vervoerder van de leerlingen verantwoordelijkheid is tot de schooldeur, kleine kinderen worden naar de klas gebracht. Dit betekent dat de busjes bij de school of in directe omgeving ('s-Heer Hendrikskinderdijk) moeten worden geparkeerd. De school heeft afspraken met de vervoerders over het halen en brengen en de verdeling over opstelplaatsen aan de Tiendendreef en de 's-Heer Hendrikskinderdijk. Binnen het plan zijn, in overleg met de school, twee keermogelijkheden bij de toegang tot de parkeerplaatsen van de Tiny Houses toegevoegd voor de verbetering van de verkeersafwikkeling.

De verkeersleefbaarheid staat op twee momenten per dag onder druk. Gemeente heeft hiervoor een norm opgenomen. Deze norm van 3.500 motorvoertuigen per etmaal wordt niet overschreden. Daarbij speelt een belangrijke rol dat we te maken hebben met veelal professionele chauffeurs.

De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld ter verduidelijking van de situatie. Dat met het project meer verkeershinder ontstaat dan in de bestaande situatie het geval is, is niet aannemelijk.

2. Geluidoverlast

Zienswijze

Men vreest als gevolg van de beperkte woonruimte dat de bewoners van de Tiny Houses meer buiten zullen verblijven dan bij een standaard woonhuis het geval is. Er zal dan overlast ontstaan in de vorm van geluid, zeker gedurende de zomermaanden als de (slaapkamer) ramen van de omwonenden open staan. De mogelijke problematiek als gevolg van 'buiten wonen' wordt onderkend.

Beantwoording

Net als voor omwonenden, geldt ook voor de bewoners van de Tiny Houses dat zij zich moeten gedragen als een goede buur. Dit betekent niet alleen rekening houden met hun buren, maar ook dat zij gehouden zijn aan de reguliere regelgeving. Voor menselijk stemgeluid in woonsituaties gelden overigens geen normen. Daarnaast kan de 'oude' maatschappelijke bestemming in theorie tot meer geluidsoverlast leiden.

3. Aantasting woon- en leefklimaat

Zienswijze

Gesteld wordt dat de bouwhoogte van maximaal 6 meter met de mogelijkheid van het bouwen van twee bouwlagen leidt tot inbreuk op de privacy. Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak waarin is aangegeven dat 'aan het aspect privacy ook een doorslaggevend belang kan worden toegekend indien geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. In het verlengde hiervan wordt voorgesteld wordt de bouwhoogte te maximaliseren op 3 meter hoogte en als mogelijk alternatief een groter vloeroppervlak toe te staan.

Beantwoording

Er wordt onderkend dat de bouw van de Tiny Houses enige gevolgen heeft voor het uitzicht en de privacy bij de omliggende woningen. De woningen staan in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649).

Binnen het projectgebied is reeds bebouwing toegestaan waarbij van een beperking van het uitzicht en de privacy bij omliggende woningen kan worden uitgegaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mogen ter plaatse immers gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 4,5 meter. Het uitzichtverlies is bovendien beperkt vanwege de oriëntatie en ligging van de Tiny Houses in het plangebied. Ten aanzien van een groter vloeroppervlak is het al, afhankelijk van de omvang van de kavel, mogelijk om het maximale woonoppervlak voor een tiny house van 50 m² als volledig vloeroppervlak te realiseren. Dit biedt geen alternatief.

De opzet van het project is de toekomstige bewoners zoveel als mogelijk vrij te laten binnen de voorwaarden van omvang, hoogte, inhoud en beeldkwaliteit. Er is bewust voor gekozen een tweede bouwlaag toe te staan. Het verlagen van de maximale hoogte van 6 meter levert te veel beperkingen op in de verschijningsvorm van de toekomstige Tiny Houses. Er zijn diverse kant-en-klaar vormen van Tiny Houses die niet zomaar kunnen worden aangepast en dan niet mogelijk zouden kunnen zijn. Een hoogte van maximaal 3 meter betekent dat ook een Tiny House op een trailer met slaapzolder niet mogelijk zou zijn aangezien deze al een bouwhoogte hebben van zo'n 4,5 meter.

Verder is wettelijk geregeld dat de afstand tot de perceelsgrens voor een doorzichtig raam minimaal twee meter moet zijn. Voor het gehele plan is dit gewaarborgd aangezien er een sloot en een onderhoudsstrook van drie meter rondom de locatie ligt. De hoogte t.o.v. het vigerende bestemmingsplan is beperkt en is niet dusdanig groot dat van een onaanvaardbare aantasting van de privacy kan worden gesproken.

CONCLUSIE ZIENSWIJZEN

Een zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hieronder zijn de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan opgesomd:

1. De paragraaf 'Verkeer' in de toelichting wordt aangevuld en verduidelijkt (punt 1);

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

AMBSHALVE WIJZIGINGEN

Het ontwerpbestemmingsplan is verstuurd naar de volgende overlegpartners:

- Provincie Zeeland
- Waterschap Scheldestromen
- VRZ
- Evides
- DNWG

Er zijn opmerkingen ontvangen van de Provincie en het Waterschap. De opmerkingen zijn hieronder verwoord en beantwoord.

1. Provincie

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft de Provincie Zeeland verzocht rekening te houden met het volgende:

De Tiny Houses worden als een permanente vorm van wonen toegevoegd. De bestemming is permanent. Dat betekent dat de woningen meetellen voor de ladderruimte voor reguliere (permanente) woningen. In de regio De Bevelanden is genoeg ladderruimte beschikbaar, maar het project is nog

niet opgenomen in de planmonitor. Er is geen bezwaar vanuit de Provincie tegen deze ontwikkeling, wel dient het plan nog opgenomen te worden in de planmonitor.

Reactie:

De woningen worden opgenomen in de planmonitor.

2. Waterschap

Het waterschap heeft naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan de volgende opmerkingen gemaakt:

- In de waterparagraaf onder 'wateroverlast' staat beschreven dat sprake is van een toename verharding. Voor toename verharding is normaal gesproken compensatie nodig in het watersysteem. In dit geval kan worden volstaan met de onderbouwing dat het bestemmingsplan Goes West (versie 21 maart 2013), voorzagt in een volledig bouwvlak met de bestemming Maatschappelijk op deze locatie. Dit mede het feit dat het gebied direct afwatert op de Veste van Goes maakt dit initiatief mogelijk zonder compensatie in het watersysteem. Geadviseerd wordt de toelichting hierop aan te passen.
- In de waterparagraaf onder 'wateroverlast' wordt geadviseerd de oevers van de bestaande oppervlaktewater te verflauwen. Dit advies is een eis bij herontwikkeling van dit gebied. Het waterschap hanteert het beleid dat taluds langs oppervlaktewateren een minimale verhouding hebben van 1:2, dit is voor stabiele slootkanten. Daarnaast is bij herontwikkeling langs het oppervlaktewater aan twee zijden van de watergang een obstakelvrije onderhoudsstrook van toepassing van minimaal ca. 5 meter gemeten vanaf de insteek. Let daarbij op dat er geen bomen in de onderhoudsstrook aanwezig mogen zijn, zoals in fig. 4.1 deels is getekend.
- Voor afwijking van het beleid (zoals tweezijdig onderhoud en aanpassingen van het watersysteem) is een watervergunning nodig. Over de watervergunning wordt apart van het wateradvies gecorrespondeerd door collega's van het waterschap.

Reactie:

De waterloop is een zogenaamde BOB sloot die door de gemeente in opdracht van het waterschap wordt onderhouden. Er heeft overleg plaats gevonden tussen het waterschap en de gemeente. De afspraak is dat de bestaande bomen mogen blijven staan, maar er verder geen nieuwe beplanting, bouwwerken en overige obstakels geplaatst mogen worden op de vrije onderhoudsstrook. Het huidige onderhoud aan de waterloop kan doorgang vinden wanneer er een vrije strook van 3,00 meter beschikbaar is, zoals ook aangegeven in het bestemmingsplan. Op deze manier kan het watersysteem goed op orde gehouden worden. Voor aanpassing van het watersysteem kan wel een watervergunning nodig zijn, daarover wordt apart gecorrespondeerd.

CONCLUSIE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot overleg en aanpassing van overige zaken, maar leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.