

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan “Leliestraat 24/Beatrixlaan 32-34 Goes” heeft met ingang van 28 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zes zienswijzen ontvangen, waarvan er twee op een later moment zijn ingetrokken. De resterende zienswijzen over het ontwerpwijzigingsplan worden hieronder samengevat weergegeven en beantwoord.

Zienswijze 1.

Samenvatting

Betrokkene heeft bij brief van 24 januari 2019, ontvangen op 28 januari 2019, zijn zienswijze kenbaar gemaakt. Hij is eigenaar van een perceel met loods, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie F, nummer 2395, dat grenst aan een perceel dat eigendom is van Wegeling B.V. (kadastraal F2935). Betrokkene geeft in zijn zienswijze aan dat hij wil dat de erfdienstbaarheid voor uitweg wat maten betreft zonder belemmering wordt gehandhaafd. Het betreft de uitweg van het perceel F2395 via perceel F2935 en perceel F2479 naar de Leliestraat. Indien deze erfdienstbaarheid niet gehandhaafd wordt, is het betreden van perceel F2395 niet meer mogelijk. Betrokkene heeft het deel van de notariële akte waarin de erfdienstbaarheid is vermeld en een kaart met maten bijgevoegd.

Beantwoording

Betrokkene benadrukt dat de bestaande erfdienstbaarheid gehandhaafd moeten blijven. Het betreft een erfdienstbaarheid die bestaat uit de verplichting voor de eigenaars van de dienende erven (de kadastrale percelen F2479 en F2935) om betrokkene als eigenaar van een heersend erf het recht van uitweg over een deel van de dienende erven te geven. Het recht van uitweg voorziet in dit geval in het recht om te voet of met een voertuig te komen en te gaan van en naar de Leliestraat, zulks op de minst bezwarende wijze.

Het Leger des Heils en de gemeente Goes zijn overeengekomen dat het noordelijke deel van het kadastrale perceel F2479 op termijn in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente en een openbaar karakter krijgt in de zin van de Wegenwet. Voor zover betrokkene een recht van uitweg heeft met betrekking tot het perceel F2479, blijft deze erfdienstbaarheid voor wat betreft vastgelegde maten bestaan bij eigendomsoverdracht. Dit betekent dat, ook al wordt een deel van het perceel F2479 in de toekomst gemeentelijk eigendom en openbare weg, de bestaande erfdienstbaarheid gehandhaafd blijft.

Het perceel F2935 wordt niet overgedragen aan de gemeente Goes en wordt ook niet openbaar, maar zal in handen komen van de toekomstige eigenaren van de twee woningen die het in voorbereiding zijnde wijzigingsplan in dit gebied mogelijk maakt. De erfdienstbaarheid blijft voor wat betreft vastgelegde maten bestaan bij eigendomsoverdracht. Dit betekent dat ook de toekomstige eigenaar van het perceel dat grenst aan dat van betrokkene verplicht is hem onbelemmerd recht van uitweg te verschaffen. Bekend is dat deze toekomstige eigenaar van plan is aan de westzijde van zijn perceel een garage te bouwen die via het deel van het binnenterrein dat eigendom wordt van de gemeente Goes wordt ontsloten naar de Leliestraat. Aannemelijk is daarom dat het perceel aan deze zijde niet wordt afgesloten en dat de uitweg voor betrokkene richting de Leliestraat zodoende onveranderd blijft bestaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 2.

Samenvatting

Betrokkene heeft bij brief van 25 januari 2019, ontvangen op 29 januari 2019, haar zienswijze naar voren gebracht. Zij geeft aan dat de bestemmingswijziging leidt tot wegvallen van faciliteiten die zij voordien genoot. Betrokkene is doende één en ander te onderzoeken ter motivering en verzoekt nader uitstel te verlenen tot het onderzoek is afgerond.

Nadat burgemeester en wethouders betrokkene hebben laten weten dat haar brief als pro-forma zienswijze is aangemerkt en dat zij in de gelegenheid wordt gesteld haar zienswijze binnen twee weken nader te motiveren, is op 13 februari 2019 per e-mail een aanvulling op haar zienswijze ontvangen. Zij wijst concreet op het wegnemen van haar achteruitgang over het nu als bedrijfsterrein aangemerkte perceel. Daarover is zij in discussie met de (toekomstige) eigenaren van de grond. Een discussie die ongetwijfeld moeilijker wordt als het perceel een woonbestemming krijgt.

De enige in de karakteristiek passende duurzame bestuurlijke visie voor zo'n relatief klein gebied zou vergroening moeten zijn. Het verkopen van de grond aan de omliggende bewoners zou daarvan een denkbare uitwerking kunnen zijn. Dat een speculant al geruime tijd doende is om het terrein opnieuw in te richten met kennelijke medewerking van het gemeentebestuur staat hier haaks op. Een beetje wethouder kiest voor de bestaande woonfunctie c.q. bewoners, die bovendien al decennia overlast hebben, en de vergroening. Dat burgemeester en wethouders niettemin mee lijken te willen gaan in speculatie geeft te denken. Hun enige bestuurlijke macht ligt nu juist in het bestemmingsplan als sturingsinstrument. De voorgenomen bestemmingswijziging zou moeten leiden tot het kunnen tegengaan van nieuwe bedrijven en niet tot het opzadelen van de bewoners met nieuwe bebouwing.

Wie handhaaft en bewaakt hier de woonbelangen? Dat kunnen (en moeten) alleen de burgers zelf doen, zo lijkt het. Gelukkig voorziet de wet daar ook in via een bezwarenprocedure. In dat verband valt op dat de rol van deze burgers vooralsnog wordt genegeerd. De plannen dateren van april 2018 en de voorlichting kwam pas in juli op gang, was dus ontijdig en bovendien niet adequaat. Eerder lijkt de strategie te zijn om de plannen als onontkoombaar te presenteren, de aanval te kiezen, de vlucht vooruit. Bewoners als overlegpartners komen in het geheel niet voor.

De Architectenalliantie uit Goes heeft een schetsje en een tekstje gemaakt die niet vrolijk stemmen. De toegankelijkheid van het binnenterrein voor autoverkeer wordt enerzijds vergroot, anderzijds verkleind en de voorgestelde woonverkaveling is droeviger dan droevig, zowel in relatie tot de omliggende bebouwing als op zichzelf. Men wil bebouwing van twee lagen mogelijk maken, dus hoger dan de gemiddelde hoogte van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het tekstje blinkt uit in het soort onduidelijkheid dat de speculant goed van pas moet komen.

Beantwoording

Betrokkene wijst op de achteruitgang van haar eigen perceel die uitkomt op het perceel van Wegeling B.V. Voor zover bekend – en zij toont dit zelf ook niet aan – is het perceel van Wegeling B.V. niet belast met een erfdienstbaarheid die erin voorziet dat het perceel van betrokkene via de achterzijde bereikbaar is. Indien betrokkene haar achteruitgang wenst te behouden, dient zij hierover afspraken te maken met de (toekomstige) eigenaar van het aangrenzende perceel.

Op grond van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Goes Oost" rust op de percelen van Wegeling B.V. en het Leger des Heils een wijzigingsbevoegdheid, waarmee ons college de bestemming van de gronden kan wijzigen in de bestemming "Wonen". Ook in het voorgaande bestemmingsplan uit 1993 was die mogelijkheid opgenomen. De gemeenteraad heeft daarmee al enkele decennia geleden de intentie uitgesproken om de bestemming van het gebied te wijzigen naar wonen. De eigenaren van de percelen hebben er niet voor gekozen om delen daarvan te verkopen aan omwonenden of het gebied te vergroenen, maar om een beroep te doen op de wijzigingsbevoegdheid. Het in procedure brengen van een ontwerp wijzigingsplan dat betrekking heeft op het planologisch mogelijk maken van enkele woningen in dit gebied is dan ook een logisch vervolg. Voorop staat dat met dit plan de bestaande mogelijkheden om ter plaatse nieuwe bedrijven te vestigen – met alle daarmee gepaard gaande hinder voor de omgeving van dien – verdwijnen. Een

nieuwe invulling van het in een woonomgeving gelegen binnengebied met vier woningen achten wij passend en niet onevenredig belastend voor omwonenden.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en betrokkene heeft tijdig haar zienswijze daarover naar voren gebracht. Dat zij niet eerder over de ontwikkeling is geïnformeerd, betekent niet dat zij in haar belangen is geschaad. Zij heeft gebruik gemaakt van haar rechtsbeschermingsmogelijkheden door een zienswijze in te dienen. Ook kan zij na vaststelling van het wijzigingsplan beroep instellen.

Het ontwerpwijzigingsplan voorziet in het projecteren van twee bouwvlakken in het gebied ter plaatse van het bestaande bouwvlak van de nu nog geldende bedrijfsbestemming. Binnen het westelijke bouwvlak worden twee aaneengebouwde woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Binnen het achter het perceel van betrokkene gelegen oostelijke bouwvlak worden twee vrijstaande woningen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter. Gelet op de bestemmingsplanmatig maximaal toegelaten hoogtematen van de gebouwen in de straten rondom het binnenterrein, met een goothoogte die uiteenloopt van 3,5 tot 6 meter en een bouwhoogte die varieert van 4,5 tot 9 meter, achten wij de voorgestelde bouwmassa's in overeenstemming met de maat en schaal van de omliggende bebouwing. De uiteindelijke verkaveling wordt niet geregeld in het wijzigingsplan. De woningen aan de westzijde worden ontsloten via de Leliestraat, de woningen aan de oostzijde via de Beatrixlaan. Door het vervallen van de bedrijfsfunctie is de verwachting dat de verkeersintensiteit fors afneemt. Bekend is dat het Leger des Heils een grote verkeersaantrekkende werking heeft (ook vrachtverkeer met laad- en losactiviteiten).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 3.

Samenvatting

Betrokkene heeft bij brief van 29 januari 2019, ontvangen op 31 januari 2019, zijn zienswijze kenbaar gemaakt. Betrokkene is eigenaar van het perceel Leliestraat 12, kadastraal bekend als gemeente Goes, sectie F, nummer 1522, waarbij hij aantekent dat huisnummer 12 op de tekening ten onrechte staat bij F2260. Betrokkene verwacht bij de bestemmingswijziging problemen in verband met de voor hem gevestigde erfdienstbaarheid op bijna het gehele terrein van het Leger des Heils (kadastraal F2479). Omdat het terrein van de gevestigde erfdienstbaarheid openbare weg zal worden, vreest hij hinder bij het bereiken van en werken op zijn perceel, veroorzaakt door het ontstaan van verkeer en parkeren, zoals daar in de huidige situatie geen sprake van is. Betrokkene verzoekt dat er uitsluitend bestemmingsverkeer toegestaan zal worden rond dit bouwplan en parkeren uitsluitend mogelijk zal zijn voor aanwonenden en direct belanghebbenden van de aangrenzende percelen. Betrokkene heeft het deel van de notariële akte waarin de erfdienstbaarheid is vermeld en een kaart met maten bijgevoegd.

Beantwoording

Betrokkene benadrukt dat de bestaande erfdienstbaarheid gehandhaafd moeten blijven. Het betreft een erfdienstbaarheid die bestaat uit de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf (het kadastrale perceel F2479) om betrokkene als eigenaar van een heersend erf het recht van uitweg over een deel van het dienende erf te geven. Het recht van uitweg voorziet in dit geval in het recht om te voet of met een voertuig te komen en te gaan van en naar de Leliestraat.

Het Leger des Heils en de gemeente Goes zijn overeengekomen dat het noordelijke deel van het kadastrale perceel F2479 op termijn in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente en een openbaar karakter krijgt in de zin van de Wegenwet. Voor zover betrokkene een recht van uitweg heeft met betrekking tot het perceel F2479, blijft deze erfdienstbaarheid bestaan bij eigendomsoverdracht. Dit betekent dat, ook al wordt een deel van het perceel F2479 in de toekomst gemeentelijk eigendom en openbare weg, de bestaande erfdienstbaarheid gehandhaafd blijft. De openbaarheid houdt wel in dat het gebied voor iedereen toegankelijk is. De twee woningen die het in voorbereiding zijnde wijzigingsplan aan de westzijde mogelijk maakt, worden ontsloten via de Leliestraat. Door het vervallen van de bedrijfsfunctie is de verwachting dat de verkeersintensiteit fors afneemt. Bekend is dat het Leger des Heils een grote verkeersaantrekkende werking heeft (ook vrachtverkeer met laad- en losactiviteiten).

De Leliestraat is parkeervergunninghoudersgebied. Van maandag tot en met zaterdag van 9.00 tot 18.00 uur (en op donderdag tot 21.00 uur) mogen in dit gebied binnen de parkeervakken alleen motorvoertuigen worden geparkeerd die beschikken over een parkeervergunning. Het deel van het binnenterrein dat eigendom wordt van de gemeente zal na overdracht worden toegevoegd aan het vergunninghoudersgebied. Er zullen op het binnenterrein geen parkeerplaatsen voor vergunninghouders worden ingericht, wat betekent dat hier in beginsel niet geparkeerd mag worden. Personen met een bestaande erfdienstbaarheid om te parkeren op het binnenterrein komen in aanmerking voor een parkeerontheffing, zodat zij bij wijze van uitzondering kunnen blijven parkeren op de plaats waar zij dat nu al doen. Hierdoor en door de verwachte afname van de verkeersintensiteit is het niet aannemelijk dat de beoogde wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar de bestemming "Wonen" zal leiden tot hinder voor betrokkene om zijn perceel te bereiken, veroorzaakt door verkeer en parkeren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Zienswijze 4.

Samenvatting

Betrokkene heeft bij e-mail van 7 februari 2019 een zienswijze naar voren gebracht in verband met de gevestigde erfdienstbaarheid / recht van overpad en parkeren. Hij maakt momenteel met twee auto's voor het parkeren gebruik van een plek naast het hek van kinderopvang Ini-Mini. De achtertuin van betrokkene is aangrenzend en dus loopt hij vanuit zijn achtertuin naar de auto's. Dit is bijzonder prettig. De parkeerdruk aan de voorkant in de Heernisseweg is enorm hoog. Betrokkene verzoekt het terrein verboden toegang te maken met uitzondering van belanghebbenden zodat hij gebruik kan blijven maken van het terrein. Een ander voorstel is om twee parkeerplekken te creëren en te voorzien van kenteken, speciaal voor zijn auto's. Betrokkene heeft het deel van de notariële akte waarin de erfdienstbaarheid is vermeld bijgevoegd.

Beantwoording

Betrokkene benadrukt dat bestaande erfdienstbaarheden gehandhaafd moeten blijven. Het betreft erfdienstbaarheden die bestaan uit de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf (het kadastrale perceel F2479) om betrokkene het recht van uitweg over een deel van het dienend erf te geven, alsmede het recht om te mogen parkeren op een deel van het dienend erf. Het recht van uitweg voorziet in dit geval in het recht om te voet of met een voertuig te komen en te gaan van en naar de Leliestraat via een bepaald wegtracé.

Het Leger des Heils en de gemeente Goes zijn overeengekomen dat het noordelijke deel van het kadastrale perceel F2479 op termijn in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente en een openbaar karakter krijgt in de zin van de Wegenwet. Voor zover betrokkene een recht van uitweg heeft met betrekking tot het perceel F2479, blijft deze erfdienstbaarheid bestaan bij eigendomsoverdracht. Dit betekent dat, ook al wordt een deel van het perceel F2479 in de toekomst gemeentelijk eigendom en openbare weg, de bestaande erfdienstbaarheid gehandhaafd blijft. De openbaarheid houdt wel in dat het gebied voor iedereen toegankelijk is.

De Leliestraat is parkeervergunninghoudersgebied. Van maandag tot en met zaterdag van 9.00 tot 18.00 uur (en op donderdag tot 21.00 uur) mogen in dit gebied binnen de parkeervakken alleen motorvoertuigen worden geparkeerd die beschikken over een parkeervergunning. Het deel van het binnenterrein dat eigendom wordt van de gemeente zal na overdracht worden toegevoegd aan het vergunninghoudersgebied. Er zullen op het binnenterrein geen parkeerplaatsen voor vergunninghouders worden ingericht, wat betekent dat hier in beginsel niet geparkeerd mag worden. Wel komt betrokkene in aanmerking voor een parkeerontheffing voor twee auto's, zodat hij bij wijze van uitzondering kan blijven parkeren op de plaats waar hij dat nu al doet. Ook de erfdienstbaarheid die betrekking heeft op parkeren blijft zodoende gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.