

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Axel, Nieuwendijk 95

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 29-09-2020

Inhoud

1.	Inleiding	
1.1.	Procedure	3
1.2.	Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	
2.1.	Overzicht ingebrachte zienswijzen	4
2.2.	Ontvankelijkheid	4
2.3.	Geground of ongegrond	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4.	Ambtshalve aanpassingen	9

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

De aanleiding voor dit bestemmingsplan was een verplaatsing in verband met de verbreding van de Tractaatweg N62. Initiatiefnemers, die woonachtig waren aan de Sasweg te Axel, wensten een vervangende woning te realiseren aan de Nieuwendijk ong. te Axel op het perceel kadastraal bekend als gemeente Axel, sectie D, nummer 3434 (gedeeltelijk). Met deze planontwikkeling zou tevens het naastgelegen perceel Nieuwendijk 95 te Axel worden meegenomen. In de beheersverordening 'Axel' van de gemeente Terneuzen heeft dit perceel een agrarische bestemming.

In 2010 is aan de bewoners van de woning aan de Nieuwendijk 95 een ontheffing verleend om het agrarische perceel te gebruiken voor de functie 'wonen'. Het in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Axel, Nieuwendijk 95 & ongenummerd' had tot doel de realisatie van een vervangende woning op het ongenummerde perceel mogelijk te maken en tevens de bestemming van het perceel Nieuwendijk 95 aan te passen aan het feitelijk gebruik.

Overlegprocedure

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden naar diverse instanties.

In een email d.d. 19 september 2018 heeft de provincie Zeeland bericht dat er voor dit bestemmingsplan geen vooroverleg nodig is. Bij email d.d. 9 november 2018 heeft de provincie bericht dat ten aanzien van dit plan geen zienswijze wordt ingediend.

Het Waterschap Scheldestromen heeft bij brief d.d. 26 november 2018 bericht dat wanneer de aan te leggen scheidingssloot, waarmee wordt voorzien in de benodigde waterberging, wordt aangesloten op het watersysteem van het waterschap, een watervergunning noodzakelijk is. In de waterparagraaf is aangegeven dat beide panden worden aangesloten op de riolering. Volgens informatie van het waterschap is dit nu nog niet het geval voor nummer 95. Het waterschap adviseert daarom, overeenkomstig de waterparagraaf, inderdaad beide panden aan te sluiten. In dit deel van Axel ligt geen riolering. Dit is gelet op de afstand tot de bestaande riolering vanuit financiële overwegingen ook niet realistisch. Voor beide panden is gebruik van een septic tank noodzakelijk. De waterparagraaf wordt op dit punt aangepast.

De Veiligheidsregio Zeeland heeft niet gereageerd op voorliggend plan.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 oktober 2018 tot en met 28 november 2018 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Axel, Nieuwendijk 95 & ongenummerd' hebben de initiatiefnemers voor de vervangende woning op het ongenummerde perceel zich terug getrokken uit de procedure. Het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan ziet enkel nog op de actualisatie (aanpassing aan het feitelijk gebruik) van de bestemming van het perceel Nieuwendijk 95 te Axel. De planaanpassing heeft (ook) tot gevolg dat één ingediende zienswijze deels niet meer relevant is en de andere zienswijze geheel niet meer relevant is.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijzen en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijze samengevat, beantwoord en - indien van toepassing - is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Axel, Nieuwendijk 95 en ongenummerd' zijn binnen de termijn (18 oktober t/m 28 november 2018) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Advocatenkantoor Gideonse, Postbus 10087, 7301 GB Apeldoorn, namens bewoners Nieuwendijk 95 te Axel.
2. DNWG infra B.V., Postbus 399, 4460 AT GOES, namens Enduris B.V.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2.3 Gegrond of ongegrond

Op basis van de zienswijzen in hoofdstuk 3 wordt het volgende voorgesteld:

- de ingediende zienswijze onder 1. is deels niet meer van toepassing vanwege het vervallen van de planontwikkeling op het perceel Nieuwendijk ongenummerd en deels gegrond;
- de ingediende zienswijze onder 2. is niet meer relevant c.q. van toepassing vanwege het vervallen van de planontwikkeling op het perceel Nieuwendijk ongenummerd.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Advocatenkantoor Gideonse, Postbus 10087, 7301 GB Apeldoorn

Zienswijze

- a. De bewoners van Nieuwendijk 95 zijn niet over de ontwikkeling op het naastgelegen perceel, kadastraal Axel, sectie D, nummer 3434, geïnformeerd en zijn ook niet bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan betrokken terwijl het ontwerpbestemmingsplan ook hun perceel betreft. Bewoners zijn hierdoor onaangenaam verrast en zijn van oordeel dat het bestemmingsplan hierdoor onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Reactie

- a. De bewoners van Nieuwendijk 95 zijn niet bij de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan betrokken. Dit had, zeker gezien het feit dat ook het perceel Nieuwendijk 95 binnen het plangebied is opgenomen, wel moeten. Op 7 december 2018 heeft met de bewoners van Nieuwendijk 95 een gesprek plaats gevonden. Tijdens dit gesprek zijn voor de gang van zaken tot dan toe excuses aangeboden. In datzelfde gesprek zijn afspraken gemaakt over het informeren en betrekken van de bewoners Nieuwendijk 95 in het vervolgtraject van het bestemmingsplan.

Zienswijze

- b. Initiatiefnemers wensen de oorspronkelijke woonlocatie aan de Sasweg 5 te Axel te 'ruilen' voor de locatie Nieuwendijk ongenummerd. Dit ruilen wordt onderbouwd vanuit de toepassing van de 'rood-voor-rood-regeling'. Volgens de indieners van de zienswijze dient dit dan wel op enigszins kwalitatief en kwantitatief gelijkwaardige wijze plaats te vinden. Daarvan is, volgens hun, in dit geval geen sprake. Tenslotte zijn er voldoende passende alternatieven voorhanden.
- c. Voor het realiseren van de woning aan de Nieuwendijk ongenummerd (naast 95) wordt een beroep gedaan op de 'rood-voor-roodregeling'. De 'rood-voor-roodregeling' ziet nadrukkelijk op het buitengebied. Gesteld wordt dat hier geen sprake is van het buitengebied maar dat de bebouwde kom van Axel wordt opgerekt. Een beroep op de 'rood-voor-roodregeling' is niet terecht en het plan is niet deugdelijk gemotiveerd.
- d. Gesteld wordt dat het plan in strijd is met de Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025. In de structuurvisie is het gebied grenzend aan de bebouwde kom van Axel opgenomen als besloten polderlandschap. De waarde van dit open gebied moet beschermd worden. Vanwege de strijd met de structuurvisie hebben de bewoners van Nieuwendijk 95 geen rekening hoeven houden met de nu beoogde ontwikkeling op het naastgelegen perceel. Er is sprake van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.
- e. Op 28 januari 2016 is omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van een nieuwe wagenshuur op het perceel Nieuwendijk 95. In het besluit staan een aantal stedenbouwkundige overwegingen zoals: 'sprake is van een situatie binnen de bebouwde kom, omdat het aaneengesloten karakter van de bebouwing aan de Nieuwendijk na deze woning eindigt', 'de locatie van het wagenhuis een prominente plek heeft voor de noordelijke entree van Axel' en 'met herbouw van het wagenhuis de totale ensemble waarde van dit perceel hersteld wordt'. Gesteld wordt dat het nu beoogde bouwplan in strijd is met het eigen gemeentelijk stedenbouwkundig beleid. Door de beoogde ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit ter plaatse verstoord.

- f. Doordat de bewoners van Nieuwendijk 95 niet bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken, hebben zij hun belangen niet in kunnen brengen en heeft er geen zorgvuldige afweging plaats gevonden. Belangen die aan de orde zijn, zijn o.a. aantasting van woongenot en –beleving, aantasting van privacy en uitzicht. Bewoners vrezen voor een waardedaling van de woning en bij doorgang van het plan volgt een aanzienlijke planschadeclaim.

Reactie

De zienswijzen genoemd onder b. tot en met f. zijn niet meer relevant c.q. van toepassing nu planontwikkeling op het naastgelegen ongenummerde perceel geen doorgang vindt.

Zienswijze

- g. Het wagenhuis is ten onrechte niet opgenomen in het ontwerpplan. De verleende omgevingsvergunning is onherroepelijk zodat het wagenhuis positief bestemd had moeten worden.
- h. Een deel van het perceel van Nieuwendijk 95 heeft een agrarische bestemming gekregen (behouden). Dit is niet in overeenstemming met de verleende ontheffing uit 2010. Op dit perceelsgedeelte zou de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'erf' moeten rusten.

Reactie

- g. De wagenschuur wordt positief bestemd. Op de verbeelding wordt voor de wagenschuur een bouwvlak opgenomen met de aanduiding bg – bijgebouw.
- h. In het ontwerpplan heeft niet het gehele perceel kadastraal Axel, sectie D, nummer 3440, overeenkomstig de verleende ontheffing de bestemming 'wonen' gekregen. Dit wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan hersteld.

Zienswijze

- i. Een deel van de woning Nieuwendijk 95 valt buiten het bouwvlak. Bij de bepaling van het bouwvlak dient rekening te worden gehouden met de bestaande bebouwing. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

Reactie

- i. Bij de beoordeling van de ligging van het bouwvlak is gebruik gemaakt van een luchtfoto. Luchtfoto's worden niet loodrecht naar beneden genomen. Hierdoor ontstaan kleine verschillen. Voor het opstellen van het bestemmingsplan Axel, Nieuwendijk 95 en ong. is uitgegaan van de officiële kadastrale onderleggers. Het ingetekende bouwvlak is correct en er zijn geen delen van de woning die buiten het bouwvlak vallen.

Zienswijze

- j. De voorgestelde planregeling met betrekking tot de beoogde nieuwe ontwikkeling is gebrekkig en ondoordacht. Het bouwvlak grenst onmiddellijk aan het perceel Nieuwendijk 95. Dit is ongewenst omdat de mogelijkheden van het perceel Nieuwendijk 95 en privacy worden geschaad. Ook is de ligging niet te rijmen met de beoogde landschappelijke inpassing.
- k. Onduidelijk is hoe de landschappelijke inpassing vorm zal krijgen. Een voorwaardelijke verplichting wordt boterzacht geacht omdat de vraag is of deze langs publiekrechtelijke weg afgedwongen kan worden. Daarnaast beperkt een landschappelijke inpassing het uitzicht.
- l. Onduidelijk is hoe in het ontwerpplan rekening is gehouden met de erfontsluiting.

- m. Gesteld wordt dat op het perceel Nieuwendijk 95 diverse bijzondere en beschermde diersoorten voorkomen c.q.esignaleerd worden. In het ontwerpplan is afgezien van veldonderzoek uit hoofde van soortenbescherming. Hierdoor is de soortenbescherming niet deugdelijk onderzocht.

Reactie

De zienswijzen genoemd onder j. tot en met m. zijn niet meer relevant c.q. van toepassing nu planontwikkeling op het naastgelegen ongenummerde perceel geen doorgang vindt.

Zienswijze

- n. Voor het plangebied geldt een verwachtingswaarde ten aanzien van 'niet gesprongen explosieven'(NGE's). Nu hier geen onderzoek naar is gedaan, komt het plan onzorgvuldig tot stand.

Reactie

- n. Op de provinciale kaart voor Niet Gesprongen Explosieven (NGE's) ligt de beoogde bouwlocatie in een gebied waar tijdens WOII gevechtshandelingen hebben plaats gevonden. Op de locatie kunnen NGE's aanwezig zijn. De beoogde bouwlocatie wordt al tientallen jaren agrarisch gebruikt waarbij grondbewerking plaats vindt en heeft gevonden door o.a. (diep)ploegen. Op basis van het voorstaande is de kans op het aantreffen van munitie in de bovengrond, tot 50 cm onder maaiveld, relatief klein. Veldonderzoek wordt voor deze bovenste laag als een te grote inspanning beschouwd. Mocht er alsnog munitie worden aangetroffen, dan betreft dit naar verwachting kleine munitie. Bij aantreffen van munitie wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventioneel explosief uit de Tweede Wereldoorlog'. Voor bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld is in de planregels een regeling voor nader onderzoek opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is deels niet meer relevant en deels gegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- Op de verbeelding wordt het gehele perceel kadastraal Axel, sectie D, nummer 3440, bestemd voor 'wonen', e.e.a. overeenkomstig de in 2010 verleende ontheffing. Voor een deel van deze bestemming geldt de aanduiding 'erf'.
- Op de verbeelding wordt de bestaande wagenschuur positief bestemd middels een bouwvlak met de aanduiding 'bijgebouw' (bg).
- Aan de planregels wordt in artikel 1 Begrippen het begrip 'erf' toegevoegd.
- Aan de plantoelichting wordt een paragraaf Niet Gesprongen Explosieven (NGE) toegevoegd waarin de toetsing aan de provinciale kaart wordt beschreven.
- In de planregels wordt in artikel 9 Overige regels een artikel 9.2 toegevoegd. In dit artikel wordt een regeling voor onderzoek naar NGE's opgenomen voordat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend.

Zienswijze

- a. In de plantoelichting is opgemerkt dat op het perceel geen zakelijk rechtstroken zijn gesitueerd. In de zienswijze wordt het vermoeden uitgesproken dat hier wellicht planologisch beschermde belemmeringenstroken worden bedoeld aangezien op het perceel wel degelijk een zakelijk recht is gevestigd. Nabij de perceelsgrens ligt een waterleiding met belemmeringenstrook. Hiermee moet met de ontsluiting van het perceel en het te realiseren bouwplan rekening worden gehouden.

Reactie

- a. De zienswijze is niet meer relevant c.q. van toepassing nu planontwikkeling op het ongenummerde perceel geen doorgang vindt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzingen aangebracht.

Toelichting

1. De toelichting is aangepast waarbij tekstpassages die betrekking hadden op het planvoornemen voor het ongenummerde perceel zijn geschrapt.

Planregels

1. Artikel 1 is aangepast waarbij enkele begrippen zijn toegevoegd.
2. Artikel 3 (Agrarisch) is geschrapt waarna de daaropvolgende artikelen zijn vernummerd.
3. Artikel 4 (na vernummering artikel 3) is aangepast waarbij een bepaling is opgenomen over het bouwen van het hoofdgebouw (deels) buiten het bouwvlak.

Plankaart

1. Het plangebied is verkleind vanwege het vervallen van de planontwikkeling op het perceel Nieuwendijk ongenummerd.
2. Ten opzichte van het ontwerp verandert het vlak waarop de aanduiding 'erf' van toepassing is. Het is ruimtelijk ongewenst dat bijgebouwen etc. voor de voorgevel worden gebouwd. Achter de voorgevel is, met de aanpassing van de bestemmingslegging afgestemd op de eerder verleende ontheffing, ruim voldoende ruimte aanwezig eventueel bijgebouwen etc. te realiseren.