

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Axel, Buitenweg 2^{de} fase

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

INHOUD

BLZ

1.	Inleiding	3
	1.1. Procedure	3
	1.2. Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
	2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	4
	2.2. Ontvankelijkheid	4
	2.3. Gegrond of ongegrond	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4.	Ambtshalve aanpassingen	10

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft de wens om in de uitbreidingswijk Buitenweg te Axel, gemeente Terneuzen, 42 woningen te realiseren. Op 6 juli 2010 heeft de raad van Terneuzen het bestemmingsplan 'Buitenweg' vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt de bouw van ongeveer 100 nieuwbouwwoningen mogelijk gemaakt. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2011 is de bestemming Woondoeleinden vernietigd, voor zover gelegen binnen de geluidscontour van het scheepsreparatiebedrijf aan de Crijnsenstraat 1 (Luteijn Marine Engines & Equipment).

Voor zover gelegen buiten deze geluidscontour is woningbouw mogelijk. De eerste fase van de wijk is gerealiseerd. De woningen in het eerste deel van de 2^{de} fase zijn inmiddels uitgegeven. De verdere ruimtelijke structuur van de 2^{de} fase is gewijzigd ten opzichte van de in structuur uit 2010. Binnen het plangebied worden in totaal 42 woningen gerealiseerd. Er zijn 4 verschillende typen woningen voorzien:

6 bungalows;
2 twee-onder-één-kap woningen;
15 rijwoningen één bouwlaag + kap;
19 rijwoningen twee bouwlagen + kap.

De woningen worden in 3 velden gerealiseerd, van elkaar gescheiden door nieuwe ontsluitingswegen en een waterlichaam geflankeerd door groen. Een aantal woningen heeft een garage en parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden in de openbare ruimte voldoende parkeerplaatsen voorzien om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. De beoogde woningen passen niet in de eerdere kaders van de bouwgrenzen. Het bestemmingsplan dient daarom aangepast te worden. Het bestemmingsplan 'Axel, Buitenweg 2^{de} fase' voorziet hierin.

Op 17 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021 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.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.
- In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.
- 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, Buitenweg 2^{de} fase zijn binnen de termijn (18 februari 2021 tot en met 31 maart 2021) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Arag namens reclamant indiener zienswijze 1
2. Reclamant indiener zienswijze 2.

2.2 Ontvankelijkheid

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

2.3 Gegrond of ongegrond

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

- de zienswijze genoemd onder 1. is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond;
- de zienswijze genoemd onder 2. is ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Indiener zienswijze 1

Zienswijze

Reclamant kan zich niet verenigen met het door de gemeente Terneuzen ter inzage gelegde ontwerp. Ter onderbouwing zijn onderstaande overwegingen geformuleerd:

a. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ), de provinciale beleidsnotitie 'Ruimte voor woonkwaliteit' en het Plan van Aanpak plancapaciteit Terneuzen zijn soorten woningbouwplannen/type woningen benoemd die als kwalitatief 'gewenst' worden beschouwd. Omdat slechts 21 van de 42 woningen passen binnen de als kwalitatief 'gewenst' benoemde woningtypen, vraagt reclamant zich af wat de concrete voorwaarden zijn van de gemeente Terneuzen waaraan het plan is getoetst in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Reclamant vraagt een onderbouwing van de behoefte aan de door de gemeente Terneuzen als kwalitatief gewenst aangemerkte type woningen.

Reclamant merkt op dat de kwalitatieve behoefte enkel een rol kan spelen in de laddertoets voor zover deze goed is geborgd in het bestemmingsplan. Daarvan is in het bestemmingsplan geen sprake. Reclamant meent dan ook dat de kwalitatieve behoefte geen rol speelt in de laddertoets en concludeert dat er geen sprake is van kwantitatieve of kwalitatieve behoefte en het plan dan ook niet voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Reclamant stelt dat er niet voldaan wordt aan de beleidsnotitie Ruimte voor woonkwaliteit van de provincie Zeeland, omdat in het plan van aanpak dat door gemeente Terneuzen, in overleg met Provincie Zeeland, is opgesteld is opgenomen dat harde plancapaciteit wordt weggehaald, dan wel woningen worden gesloopt om elders woningen te realiseren. Daarvoor mag naar mening van reclamant geen sanering van bedrijfsbebouwing worden ingezet.

Daarnaast ontbreekt instemming van Gedeputeerde Staten op het plan en wordt daarmee niet voldaan aan de beleidsnotitie Ruimte voor woonkwaliteit van de provincie Zeeland en derhalve er niet wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

b. Planregel aantal woningen

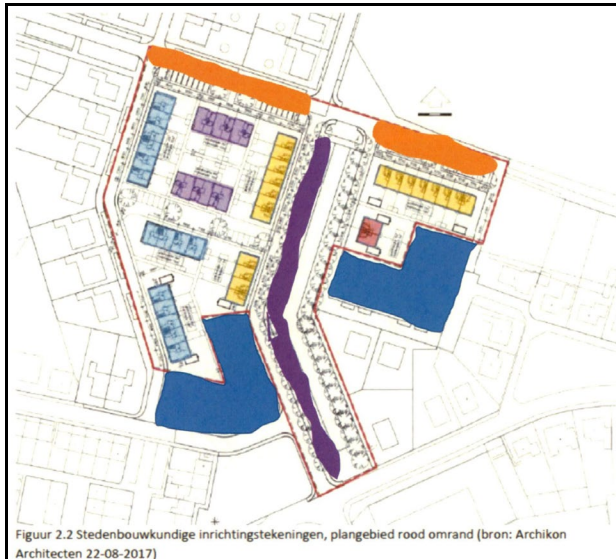
In artikel 5.2.1 sub b is bepaald 'dat binnen de gezamenlijke gronden met deze bestemming, het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 42'. Reclamant is van mening dat deze planregel tot verwarring kan leiden, met name over de vraag wat onder 'gezamenlijke gronden met deze bestemming' dient te worden verstaan en verzoekt dan ook om deze planregel als volgt aan te passen: 'binnen de gronden van dit bestemmingsplan mogen binnen de bestemming wonen maximaal 42 woningen worden gerealiseerd'.

c. Parkeren

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat er afgeweken wordt van de geldende regel, inhoudende dat parkeergelegenheid op eigen erf dient te worden gerealiseerd, hetgeen ertoe leidt dat veel openbare ruimte dient te worden ingeleverd ten behoeve van parkeerplaatsen.

Reclamant merkt op dat er een fout in het bestemmingsplan lijkt te staan. In tabel 4.1 wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen per woning, huis, tussen/hoek.

Binnen het plangebied voldoen 40 woningen aan deze omschrijving en wordt vervolgens een parkeerbehoefte van 80 parkeerplaatsen bereken. Deze rekensom klopt niet, er geldt dan immers een parkeerbehoefte van 120 parkeerplaatsen, 40 meer dan door de gemeente Terneuzen berekend. Reclamant stelt daarnaast alternatieve locaties voor parkeergelegenheid in de openbare ruimte voor (blauw en paars t.o.v. oranje in het huidige plan).



d. Woongenot

Reclamant maakt bezwaar tegen de forse verhoging van het aantal woningen. Dit gaat gepaard met een verdichting van de woonwijk en een stedenbouwkundige opzet die ernstig afwijkt van de rest van de wijk. Daarnaast veroorzaakt de toename van het aantal huishoudens een toename van woon- en leefgeluiden en een afname van privacy. Tenslotte is sprake van een verminderde situeringswaarde van de woning van reclamant, daar de woning van reclamant niet langer in een 'open' wijk is gelegen, maar grenst tussen een 'open' en een 'dichte' wijk.

Op grond van vorige punten verzoekt reclamant de raad niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

Overwegingen

a. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 6 juli 2010 stelde de raad het bestemmingsplan Buitenweg vast. Dit plan werd met de uitspraak van de Raad van State op 15 januari 2011 onherroepelijk. Binnen dit plan wordt invulling gegeven aan een herstructureringsopgave van een verouderd bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Met het plan werden ongeveer 100 woningen aan de harde plancapaciteit toegevoegd en in de regionale woningmarktafspraken opgenomen. Omdat het gaat om harde plancapaciteit is afstemming op de regionale behoefte in dit kader al gebeurt en volstaat dit voor de onderbouwing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hoewel niet noodzakelijk is bij de wijziging van de ruimtelijke structuur voor de 2^{de} fase voor wat betreft de te realiseren woningtypen rekening gehouden met de uitkomsten van veel recentere onderzoeken zoals het Kwalitatief woononderzoek Zeeland (KWOZ), de provinciale beleidsnotitie 'Ruimte voor woonkwaliteit' en het 'Plan van Aanpak plancapaciteit Terneuzen'. Hiermee worden voor een groot deel woningtypologieën gerealiseerd die nu als kwalitatief wenselijk zijn benoemd. De toelichting zal op dit onderdeel worden verduidelijkt. Inmiddels is van de provincie een

vooroverlegreactie op het bestemmingsplan ontvangen, deze wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

b. Planregel aantal woningen

De regels van het bestemmingsplan hebben alleen rechtsgeldigheid ter plaatse van het plangebied. Omdat de bestemming Wonen uit meerdere bestemmingsvlakken bestaat is voor deze formulering gekozen.

c. Parkeren

In het parkeerbeleid van gemeente Terneuzen is opgenomen dat voor nieuwe ontwikkelingen, conform bouwbesluit, de ontwikkeling dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Waarbij uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein wordt voorzien, parkeren voor bezoekers wordt gefaciliteerd en een maximale loopafstand van 100 meter wordt aangehouden. Bij dit type woningen is parkeren op het eigen perceel stedenbouwkundig in de meeste gevallen niet mogelijk dan wel gewenst (parkeren in de voortuin). De openbare ruimte is daarom zo opgezet dat ruimte voor het parkeren is gemaakt. Dit is op een manier gedaan waarbij de zone rondom het water een groene uitstraling blijft houden en als groene ader, conform het eerdere stedenbouwkundige plan, voor de wijk blijft functioneren.

Door de ontwikkelaar wordt de parkeerbehoefte die met deze ontwikkeling gepaard gaat, opgevangen binnen het eigen project- c.q. plangebied en vindt geen afwenteling op de omgeving plaats.

In tabel 4.1 (die vernummerd wordt naar 4.2 Kencijfers parkeerbehoefte) is per abuis een parkeerbehoefte van 3 genoemd voor hoekwoningen. Dit hoort 2 te zijn. In de berekening is uitgegaan van de parkeernorm van 2 en dit is dan ook de berekening conform gemeentelijk parkeerbeleid. De betreffende tabel wordt hierop aangepast.

d. Woongenot

De gemeente realiseert zich dat de planontwikkeling leidt tot een verandering in de omgeving van reclamant. Het is echter altijd de bedoeling geweest ten zuiden van de woning van reclamant woningen te realiseren. Het geldende bestemmingsplan 'Buitenweg' voorziet hier al in.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitenweg' maakt de bouw van ongeveer 100 nieuwbouwwoningen mogelijk. In de eerste fase zijn ongeveer 46 woningen gerealiseerd. Hierdoor resteren er nog 54 woningen. Het nu voorliggende plan ziet op een andere stedenbouwkundige opzet voor 42 woningen. Voor de gronden voor zover gelegen binnen de nu geldende geluidscontour van het scheepsreparatiebedrijf aan de Crijnssenstraat 1 (Luteijn Marine Engines & Equipment) resteren daarmee, op het moment dat milieuaspecten geen belemmering meer vormen, ongeveer 12 woningen. Dit komt ongeveer overeen met het opgestelde schetsontwerp (zie onder). Het totaal aantal woningen binnen het plan 'Buitenweg' blijft daarmee gelijk aan het oorspronkelijke plan, namelijk ongeveer 100.

De stelling van reclamant dat sprake is van een forse verhoging van het aantal woningen hetgeen gepaard gaat met een groter aantal huishoudens, en daarmee toename van woon- en leefgeluiden en afname van privacy wordt niet gedeeld.



Gelet hierop verwachten wij niet dat sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning van reclamant.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De toelichting zal op de volgende onderdelen worden aangepast:

- Paragraaf 3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
- Paragraaf 4.2 Verkeer en Parkeren
- Paragraaf 6.2.1 Vooroverleg

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het juridisch bindende deel (regels en plankaart) van het bestemmingsplan.

Indieners zienswijze 2

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat hij op 23-03-2021 heeft gesproken met een medewerker van de gemeente Terneuzen van het team Planvorming over de huidige en toekomstige verkeerssituatie en de verwachte effecten ervan. Het doel van de zienswijze is de veiligheid van (met name) de zwakkere (zoals kinderen, minder validen en ouderen) bewoners in de wijk en de verkeersdeelnemers.

Ter onderbouwing heeft reclamant onderstaande overwegingen geformuleerd.

Huidige situatie

Aandachtspunten

1. Kinderen spelen op en om de weg omdat de speeltuin en het speelveld er direct naast liggen;
2. Trottoir achter de heg is onzichtbaar voor weggebruikers;
3. Trottoir ontbreekt voor een groot gedeelte waardoor voetgangers gedwongen worden over de weg te lopen (dit is met name in het donker erg gevaarlijk);
4. Door de 'laan' kan ver vooruit gekeken worden, hierdoor:
 - Verhogen veel automobilisten de snelheid tot (heel) ver boven de 30 km/uur
 - Wordt verkeer van rechts niet of laat opgemerkt (zoals rondom de hofjes)
 - Worden spelende kinderen over het hoofd gezien (zoals rondom de speeltuin)
5. De wijk wordt meer en meer als sluiptweg gebruikt. Zowel door particulier verkeer (auto's) als zakelijk verkeer (o.a. busjes van de scheepswerf, tractoren en zelfs vrachtwagens).

Bovenstaand heeft al te vaak voor gevaarlijke situaties gezorgd.

Toekomstige situatie

6. 50 km/uur zone van de Crijnssenstraat gaat verlengd worden direct de 30 km/uur zone in;
7. Met als gevolg dat het doorgaande verkeer drastisch zal toenemen door de woonwijk die daar niet op ingericht is;
8. Immers, mensen zijn gemaksdieren en gaan voor de weg van de minste weerstand: rechtdoor.

Voorstel voor een oplossing

9. Sluit de 30 km/uur zone in het plan voor doorgaand gemotoriseerd verkeer zodat het gemotoriseerd verkeer over de 50 km/uur blijft gaan;
10. De Oude Spoorbaan te onderbreken met bijvoorbeeld een fietspad.

Met als resultaat

11. 100% effectief want de straat wordt zodoende alleen toegankelijk voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd bestemmingsverkeer.
12. Dit wordt ook al toegepast in de bestaande architectuur ter hoogte van de Emmastraat 52;
13. Het is ethisch verantwoord, de architectuur blijft behouden;
14. Het is kostenefficiënt, slechts 2 paaltjes bij wijze van spreken.

Daarnaast zijn er ook nog tijdelijke voordelen:

15. De uiteindelijke bestrating van fase 1 kan eindelijk afgerond worden;
16. Kinderen kunnen veilig buiten spelen in het afgeronde deel van fase 1 doordat daar geen werkverkeer kan komen.

En wellicht toekomstige voordelen:

Onderdeel van een fietserslint: waarover bijvoorbeeld kinderen uit de Noordpolder met bestemming Antonius school kunnen fietsen.

Overwegingen

De gemeente waardeert de inzet van reclamant voor een verkeersveilige situatie in de wijk en neemt de genoemde aandachtspunten en voorstellen mee ter overweging en overleg met de ontwikkelaar. De voorstellen van reclamant betreffen technische uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn deze aspecten niet in het bestemmingsplan zelf niet als zodanig vast te leggen. De zienswijze kan daarmee niet tot aanpassingen van het plan leiden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

- Blz. 8: aanpassen onderschrift figuur 1.2 (Buitenweg ipv Buitengebied)

Regels

- --

Verbeelding

- --