

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Hoek, Windlust II

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 08-08-2023

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	14

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Een aantal maatschappelijke voorzieningen in Hoek voldoet niet meer aan de huidige eisen. Het gaat om een verzorgingstehuis, de bibliotheek, een welzijnsaccommodatie, basisschool De Driesprong, kindercentrum Hoek, een gymzaal en het dorpshuis. Uit efficiëntie en duurzaamheidsoverwegingen is een multifunctionele accommodatie beoogd waarin de maatschappelijke voorzieningen gehuisvest worden.

Ter vervanging van het verzorgingstehuis is een nieuwe zorgwijk met 64 eenheden en enkele zorgfuncties beoogd vanuit de gedachte dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Tenslotte beoogd het plan ruimte te bieden voor maximaal 12 reguliere grondgebonden woningen om te voldoen aan de vraag naar dit type woningen binnen de kern Hoek.

Concentratie van zorgwoningen, zorgvoorzieningen, MFA (multifunctionele accommodatie) met een sporthal, een speelkooi en reguliere woningen is binnen de kern Hoek niet mogelijk. Om die reden is gezocht naar een passende locatie. Deze locatie is gevonden aan de westzijde van Hoek direct grenzend aan woonwijk Windlust I, een volkstuincomplex en de begraafplaats.

Voor de ontsluiting van de wijk Windlust II is door de gemeente een verkeerskundige structuur opgesteld. Het plangebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Koudepolderstraat. Binnen het plangebied ligt de ontsluiting hiervan aan de westzijde. Hiervoor worden de volkstuinen opnieuw ingedeeld. Het is een bewuste keuze om geen verbindingen met Windlust I te maken voor gemotoriseerd verkeer maar enkel voor langzaam verkeer en hulpdiensten.

Op 4 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 7 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 Hoek, Windlust II zijn binnen de termijn (13 april tot en met 24 mei 2023) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Reclamant zienswijze 1
2. Reclamant zienswijze 2
3. Reclamant zienswijze 3
4. Reclamant zienswijze 4
5. Reclamant zienswijze 5
6. Reclamant zienswijze 6
7. Reclamanten zienswijze 7

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 zienswijzen genoemd onder 1, 2, 5, 6 en 7 zijn ongegrond;
- de zienswijzen genoemd onder 3 en 4 zijn gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

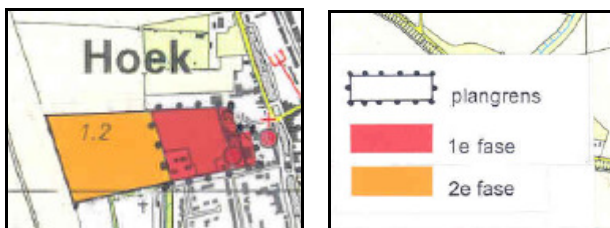
Reclamant zienswijze 1

Zienswijze

- a. Bij de ontwikkeling van Windlust I is destijds schriftelijk op papier gezet dat voor de uitbreiding met Windlust II zal worden gekeken naar de op dat moment aanwezige behoefte aan woningen. Een MFA en zorginstelling horen niet tot de categorie woningen. Volgens reclamant is de gemeente verplicht uitsluitend woningen te bouwen.
- b. De wijk van reclamant kenmerkt zich als een rustige woonwijk. Reclamant vreest dat bij de ontwikkeling van een MFA in Windlust II ter plaatse van de kruising Ds. Raamshof/Molendreef een kiss en ride zone ontstaat. Reclamant wil weten welke maatregelen de gemeente treft als dit daadwerkelijk gebeurt.
- c. Mede door de bouwhoogte van de gebouwen van de zorginstelling verzoekt reclamant om een bufferzone van 40 meter in plaats van de nu toegezegde 30 meter.
- d. In het MFA zal waarschijnlijk een drank- en horecaverunning nodig zijn. Reclamant wil hiervoor burgerparticipatie aanvragen.
- e. Gelet op de grote veranderingen voorziet reclamant een waardevermindering van zijn woning waarvoor reclamant compensatie wil vragen.

Overwegingen

- a. Het bestemmingsplan Windlust (uitbreiding kern Hoek) is door de gemeenteraad vastgesteld op 12 januari 2005. Het bestemmingsplan Windlust ziet op de realisatie (31 woningen) van de eerste fase van Windlust.



In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat de 2^{de} fase afhankelijk van de specifieke vraag (vrijstaand-geschakeld) later ontwikkeld kan worden. Destijds ging men hierbij inderdaad uit van woningbouw. Tot die tijd blijft het westelijk deel (de 2e fase) vooralsnog deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied en behoudt de vigerende, agrarische bestemming.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart. Alleen de regels en de plankaart vormen het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan. Aan de toelichting kunnen, zeer zeker als tekstpassages hierin betrekking hebben op gronden buiten het plangebied van het bestemmingsplan, geen rechten ontleend worden.

Op 26 september 2019 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Hoek' vastgesteld. De visie benoemt een aantal alternatieven c.q. ontwikkelingsrichtingen voor een aantal belangrijke keuzes waar Hoek voor staat, te weten: de fusie van de basisscholen, de toekomst van verzorgingshuis Vremdieke en de positie van de supermarkt in het centrum.

Uitgangspunten voor de ontwikkelingsrichtingen zijn:

- de beperkte vraag naar woningen;
- voor een rendabele bedrijfsvoering is clustering van zorg noodzakelijk;
- voor rendabele bedrijfsvoering is samenvoeging van twee scholen noodzakelijk;
- ruimte die ontstaat op vrijkomende locaties meer dan groot genoeg is om de behoefte aan woningen, met name nultredenwoningen op te vangen;
- clustering van commerciële voorzieningen, indien financieel haalbaar.

In de visie wordt geconcludeerd dat bij een combinatie van zorg en onderwijs, gelet op de omvang van het programma, alleen ruimte te vinden is op de locaties Vremdieke en Windlust II (Omgevingsvisie Hoek, blz. 21).

Met het bestemmingsplan Windlust II speelt de gemeente in op een actuele behoefte aan clustering van zorg- en onderwijsvoorzieningen, waarbij binnen het plan in beperkte mate wordt voorzien in reguliere woningen. Aan de behoefte aan reguliere woningen wordt voorzien op de vrijkomende locaties binnen de kern.

- b. Bij het MFA wordt voorzien in voldoende verkeerskundige voorzieningen zodat ouders hun kinderen dicht bij de school/MFA kunnen afzetten. De afstand tussen het beoogde MFA en de kruising Ds. Raamshof/Molendreef bedraagt ongeveer 180 meter. Het is erg onwaarschijnlijk dat ouders hun kinderen op deze afstand van het MFA afzetten.
- c. De bouwhoogte van het dichtst nabijgelegen zorgcluster bedraagt 7 meter. Deze bedraagt minder dan de toegestane bouwhoogte op het perceel van reclamant, namelijk 10 meter. De bouwhoogte van het verderaf gelegen tweede zorgcluster bedraagt maximaal 11 meter. De bouwhoogte(s) van de beoogde zorginstelling zijn passend in de omgeving en noodzaken niet tot een ruime(re) bufferzone.
- d. In het MFA is mede de vestiging van het buurthuis voorzien. De exploitanten van het in het MFA beoogde buurthuis moeten voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Hiertoe kan een drank- en horecavergunning behoren. Aanvraag, behandeling en afgifte van deze vergunning vindt plaats volgens de van toepassing zijnde wetgeving, namelijk de Drank- en Horecawet.
- e. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen aan degene die (o.a.) ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een inkomensderving of waardederving lijdt. Ter beoordeling staat of een planologische wijziging een planologisch nadeel en dientengevolge schade tot gevolg heeft. Gelet op de groene buffer tussen de woning van reclamanten en de beoogde ontwikkeling en de afstemming hiervan op de omgeving lijkt het ontstaan en toekennen van een planschadevergoeding minder waarschijnlijk.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen van het plan.

Reclamant zienswijze 2

Zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat een beslissing over realisatie van diverse gebouwen en functies in Windlust II tot stand is gekomen zonder dat daar in eerste instantie de direct omwonenden bij betrokken zijn. Voor dit besluit is volgens reclamant geen enkele burgerparticipatie geweest.

- b. De zuidelijke helft van Windlust II is voorzien voor zorgwoningen. Tijdens klankbordvergaderingen zijn impressies getoond van de situering van het MFA. Hierbij werden de zorgwoningen als 8 tot 10 losstaande blokken aangegeven. Hierbij is sprake van vrije zichtlijnen aan de zuidzijde. De zorgwoningen staan nu als twee complexen getekend met twee bouwlagen. Complex 2 wordt aaneengesloten gebouwd waardoor reclamanten tegen een dichte muur komen te kijken. Reclamanten pleiten voor behoud van zichtlijnen voor omwonenden en willen betrokken worden bij de keuze van de inrichting.
- c. Reclamanten gaan er vanuit dat een groenstrook van 30 meter tussen de huidige erfgrenzen en de nieuwe perceelsgrens behouden zal blijven.
- d. De Windlustlaan wordt nu voorzien om door te trekken voor langzaam verkeer. Het gemotoriseerde verkeer wordt via de westzijde ontsloten. Windlust II wil men nu inrichten met een gebouw met een maatschappelijke functie en een zorgcentrum, hetgeen meer verkeersbewegingen met zich meebrengt dan voorzien was.
Reclamanten pleiten voor:
 - Maak van de Windlustlaan een voetgangerszone;
 - Geen struiken bij inrichting. Dit maakt de straat smaller, waardoor die moeilijk begaanbaar wordt met caravans;
 - Maak een fietsverbinding aan de noordzijde van Windlust I en II en plaats daarmee ook de fietsenstalling aan de noordzijde van de MFA;
 - Plaats een langzaam verkeer sluis in de Windlustlaan. Hierdoor kunnen voetgangers en rolstoelen passeren maar worden fietsers en bromfietzers gestimuleerd de noordzijde te kiezen.
- e. Bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie is aangegeven dat verplaatsing van de sportvelden naar Windlust II niet wenselijk is vanwege geluidoverlast. Dit is hierdoor ook niet opgenomen. Met het realiseren van een MFA en speelkooi is zeker geluidoverlast te verwachten aldus reclamanten. Reclamanten verzoeken bij situering van MFA en speelkooi zo veel mogelijk rekening te houden met (voorkomen van) geluidoverlast.
- f. Reclamanten overwegen in de toekomst een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen vanwege waardedaling onroerend goed door vermindering uitzicht, privacy en toename verkeersbewegingen.

Overwegingen

- a. Op 26 september 2019 stelde de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Hoek' vast. De visie benoemt een aantal alternatieven c.q. ontwikkelingsrichtingen voor een aantal belangrijke keuzes waar Hoek voor staat, te weten: de fusie van de basisscholen, de toekomst van verzorgingshuis Vremdieke en de positie van de supermarkt in het centrum. De omgevingsvisie is opgesteld met de stakeholders: dorpsraad, gemeente, ontwikkelaars, zorgorganisatie(s) en onderwijsinstellingen.

In de visie wordt geconcludeerd dat bij een combinatie van zorg en onderwijs, gelet op de omvang van het programma, alleen ruimte te vinden is op de locaties Vremdieke en Windlust II (Omgevingsvisie Hoek, blz. 21).

Specifiek ten behoeve van de planontwikkeling Windlust II stelden wij in de periode april 2021 t/m april 2022 negen nieuwsbrieven op waarin wij de inwoners van Hoek informeerden over alle ontwikkelingen. In november 2022 vond een inloopbijeenkomst plaats over het stedenbouwkundig plan zoals vertaalt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook gaven wij een klankbordgroep de gelegenheid constructief mee te denken over de realisatie van de MFA Hoek. In de stelling van reclamanten dat gebouwen en functies in Windlust II zonder betrokkenheid/burgerparticipatie tot stand zijn gekomen, herkennen wij ons niet.

- b. Ten behoeve van de zorgwoningen zijn twee complexen/bouwvlakken opgenomen. De bouwvlakken mogen voor 60% bebouwd worden. Voor het meest nabijgelegen bouwvlak geldt een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Het bestemmingsplan regelt niet de vormgeving van de gebouwen. Schetsen zijn in dit verband enkel indicatief. Vanwege de maximale bouwhoogte van 7 meter, op ruime afstand van het perceel van reclamanten, waaronder een groene bufferzone, is van wandvorming geen sprake.
- c. De groenstrook tussen de perceelsgrens van reclamanten en het bouwvlak ten behoeve van de zorgwoningen bedraagt omstreeks 25 meter. De werkelijke afstand kan nog groter worden afhankelijk van het definitieve bouwplan en de inrichting van de bijbehorende buitenruimte.
- d. Uitgangspunt voor de planontwikkeling Windlust II is de realisatie van een MFA, zorgwijk en reguliere woningen in een groene setting. Tussen de zorgwoningen en de MFA/regulier woningen is in het verlengde van de Windlustlaan een langzaam-verkeerroute en een nieuwe watergang voorzien. Het bestemmingsplan regelt de functies die zijn toegestaan, zoals water, paden en groen maar niet de fysieke inrichting. Dat is de technische uitvoering en valt buiten de scope van het bestemmingsplan.
- e. De beoogde MFA wordt gerealiseerd in de noordwest-hoek van het plangebied. Hiermee ligt de MFA op zo groot mogelijke afstand van bestaande woningen. De speelkooi is beoogd aan de westzijde van het nieuwe MFA. Hiermee fungeert het MFA als een akoestische afscherming richting nieuwe en bestaande woningen. Bij de bestaande woningen Windlust I treedt geen overschrijding van akoestische grens- of richtwaarden op. Door in het ontwerp rekening te houden met de situering van de speelkooi treedt dit ook niet op ter plaatse van de beoogde nieuwe (zorg-)woningen.
- f. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen aan degene die (o.a.) ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een inkomensderving of waardederving lijdt. Ter beoordeling staat of een planologische wijziging een planologisch nadeel en dientengevolge schade tot gevolg heeft. Gelet op de groene buffer tussen de woning van reclamanten en de beoogde ontwikkeling en de afstemming hiervan op de omgeving lijkt het ontstaan en toekennen van een planschadevergoeding minder waarschijnlijk.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen van het plan.

Reclamant zienswijze 3

Reclamant 3 heeft voor het grootste deel een inhoudelijk gelijklopende zienswijze als reclamant 2 ingediend. Voor de inhoud, beantwoording en conclusie voor het gelijklopende deel verwijzen wij naar hetgeen bovenstaand onder reclamant 2 is opgenomen. Aanvullend diende reclamant 3 de navolgende zienswijze in.

Zienswijze

- a. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming Groen een afwijkingsprocedure opgenomen voor een jongeren ontmoetingsplaats. Reclamanten willen de rust behouden waardoor een jongeren ontmoetingsplaats in de 30 meter groenzone tussen Windlust I en Windlust II niet acceptabel is.

Overwegingen

- a. In het bestemmingsplan Windlust II is voorzien in de realisatie van een ontmoetingsplaats in de vorm van een speelkooi nabij de MFA. De realisatie van een jongeren ontmoetingsplaats binnen de bestemming Groen is niet nodig/wenselijk.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Het aanvullende deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van artikel 3 Groen van de planregels waarin de opgenomen afwijkingsbevoegdheid wordt verwijderd.

Reclamant zienswijze 4

Zienswijze

- a. De woning van reclamanten grenst aan agrarisch gebied. Het plan maakt woningen, zorgwoningen en een multifunctioneel centrum mogelijk. De rustige woonomgeving van reclamanten komt daarmee te vervallen. Vanwege de impact op het woongenot en de waarde van de woning overwegen reclamanten een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.
- b. Reclamanten maken zich zorgen om de langzaam verkeerroute. Het plangebied wordt voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Koudepolderstraat. De langzaam verkeerroute is echter voorzien via (het verlengde van) de Windlustlaan. De woning van reclamanten is direct aan de straatkant gebouwd. Alle voetgangers van en naar het plangebied komen hierdoor direct langs de woning. Dit heeft volgens reclamanten een enorme en onaanvaardbare impact op hun privacy. Reclamanten verzoeken om na te denken over een alternatief waarbij niet iedereen direct langs de woning komt.
- c. Reclamanten verwachten dat het geplande haagje voor minder zicht gaat zorgen.
- d. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming Groen een afwijkingsprocedure opgenomen voor een jongeren ontmoetingsplaats. Reclamanten willen de rust behouden waardoor een jongeren ontmoetingsplaats in de 30 meter groenzone tussen Windlust I en Windlust II niet acceptabel is.

Overwegingen

- a. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen aan degene die (o.a.) ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een inkomensderving of waardederving lijdt. Ter beoordeling staat of een planologische wijziging een planologisch nadeel en diensengevolge schade tot gevolg heeft. Gelet op de groene buffer tussen de woning van reclamanten en de beoogde ontwikkeling en de afstemming hiervan op de omgeving lijkt het ontstaan en toekennen van een planschadevergoeding minder waarschijnlijk.
- b. Uitgangspunt voor de planontwikkeling Windlust II is de realisatie van een MFA, zorgwijk en reguliere woningen in een groene setting. Tussen de zorgwoningen en de MFA/regulier woningen is in het verlengde van de Windlustlaan een langzaam-verkeerroute en een nieuwe watergang voorzien. Het bestemmingsplan regelt de functies die zijn toegestaan, zoals water, paden en groen maar niet de fysieke inrichting. De voorstellen van reclamant betreffen technische uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan. De technische uitvoering valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn deze aspecten niet in het bestemmingsplan zelf als zodanig vast te leggen.
- c. Binnen de bestemming Groen zijn groenvoorzieningen toegestaan. Met welk soort beplanting invulling wordt gegeven aan de bestemming Groen is niet geregeld in het bestemmingsplan. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt nadrukkelijk rekening gehouden met (behoud van) de verkeersveiligheid.
- d. In het bestemmingsplan Windlust II is voorzien in de realisatie van een ontmoetingsplaats in de vorm van een speelkooi nabij de MFA. De realisatie van een jongeren ontmoetingsplaats binnen de bestemming Groen is niet nodig/wenselijk.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond (a. t/m c.) en deels gegrond (d.) en leidt tot aanpassing van artikel 3 Groen van de planregels waarin de opgenomen afwijkingsbevoegdheid wordt verwijderd.

Reclamanten zienswijze 5

Zienswijze

- a. Reclamanten spreken hun zorgen uit over de verkeersveiligheid. Met het realiseren van een voetpad direct naast de oprit tot de woning hebben reclamanten geen zicht op voetgangers en fietsers.
- b. Reclamanten geven aan dat geen rekening is gehouden met hun wensen. De gewenste oplossing is het voetpad aan de andere zijde van de weg en plantenbakken aan de zijde van de woningen zodat men hier niet direct langs wandelt of fietst.

Overwegingen

- a. Uitgangspunt voor de planontwikkeling Windlust II is de realisatie van een MFA, zorgwijk en reguliere woningen in een groene setting. Tussen de zorgwoningen en de MFA/regulier woningen is in het verlengde van de Windlustlaan een langzaam-verkeerroute en een nieuwe watergang voorzien. Het bestemmingsplan regelt de functies die zijn toegestaan, zoals water, paden en groen maar niet de fysieke inrichting. De voorstellen van reclamant betreffen technische uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan. De technische uitvoering valt buiten de scope van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn deze aspecten niet in het bestemmingsplan zelf als zodanig vast te leggen.
- b. Voor deze zienswijze van reclamant geldt hetzelfde als hetgeen hierboven is gesteld onder a.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen van het plan.

Reclamant zienswijze 6

Reclamant 6 heeft voor het grootste deel een inhoudelijk gelijklopende zienswijze als reclamant 5 ingediend. Voor de inhoud, beantwoording en conclusie voor het gelijklopende deel verwijzen wij naar hetgeen bovenstaand onder reclamant 5 is opgenomen. Aanvullend diende reclamant 6 de navolgende zienswijze in.

Zienswijze

- a. Reclamanten vrezen met de nu gekozen inrichting voor hun woongenot, door vermindering van privacy.
- b. Het verplaatsen van de speelkooi gaat tot overlast leiden, aldus reclamanten.

Overwegingen

- a. Uitgangspunt voor de planontwikkeling Windlust II is de realisatie van een MFA, zorgwijk en reguliere woningen in een groene setting. Tussen de zorgwoningen en de MFA/regulier woningen is in het verlengde van de Windlustlaan een langzaam-verkeerroute en een nieuwe watergang voorzien. Het bestemmingsplan regelt de functies die zijn toegestaan, zoals water, paden en groen maar niet de fysieke inrichting. De daadwerkelijke inrichting betreft de technische uitvoeringsaspecten van het bestemmingsplan, die aspecten worden in het bestemmingsplan zelf niet vastgelegd. Volgens vaste jurisprudentie mag en moet binnen bebouwd gebied rekening worden gehouden met (enige) beperking van onder andere de persoonlijke

levenssfeer. De geldende beheersverordening Hoek laat de verkeersbewegingen ook al toe.

- b. De beoogde MFA wordt gerealiseerd in de noordwest-hoek van het plangebied. Hiermee ligt de MFA op zo groot mogelijke afstand van bestaande woningen. De speelkooi is beoogd aan de westzijde van het nieuwe MFA. Hiermee fungeert het MFA als een akoestische afscherming richting nieuwe en bestaande woningen. Akoestisch onderzoek toont aan dat hiermee geluidoverlast wordt voorkomen.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen van het plan.

Reclamant(en) zienswijze 7

Deze zienswijze is mede ondertekend door 33 buurtbewoners.

Zienswijze

- a. In het plan staat op bladzijde 42 dat de extra verkeersgeneratie die het plan veroorzaakt naar verwachting 619 voertuigbewegingen per dag bedraagt. Het aantal voertuigbewegingen wordt per etmaal berekend. Reclamanten stellen dat dit een verkeerde teleenheid is. Het is beter naar het aantal voertuigbewegingen per uur of zelfs per 30 minuten te kijken. Als meer in detail gekeken wordt, wordt duidelijk dat er piekdrukke zal ontstaan. Die piekdrukke ontstaat aan het begin van de werkdag en in iets mindere mate in de middag. Reclamanten stellen dat in de morgen met een verkeersafwikkeling van 392 auto's per 30 minuten en in de middag 392 auto's per 2 uur rekening moet worden gehouden. Dat zijn overschrijdingen van 470% respectievelijk 120% van de wegcapaciteit.
Voor de Langestraat (en de Noordstraat) zullen deze overschrijdingen naar verwachting nog hoger zijn. De inrichting van deze dorpsstraten is duidelijk anders dan oorspronkelijk de Koudepolderstraat. De te lage capaciteit op de Langestraat leidt mogelijk tot sluipverkeer op de Molendreef/Ds. Raamshof, dat vervolgens vastloopt op de Koudepolderstraat.
- b. Reclamanten stellen dat drie extra ontsluitingen, namelijk via de Irisstraat, de Begoniastraat en doorsteek Hoofdweg/Koudepolderstraat, noodzakelijk zijn om toekomstige verkeersproblemen en-incidenten te minimaliseren. Met één extra ontsluiting blijft de overbelasting van de Koudepolderstraat, met ongeveer 260%, bestaan.

Overwegingen

- a. Wij volgen als gemeente de richtlijnen van het CROW. Door het CROW worden richtlijnen gegeven voor intensiteiten op stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Voor erftoegangswegen wordt een maximale intensiteit van 4.000 à 5.000 motorvoertuigen per etmaal genoemd, waarbij 10% (500 mvt/uur) wordt aangehouden voor de ochtend- of middagspits. Bij lagere orde wegen, de erftoegangswegen dus (polderwegen, woonstraten), speelt voor toetsing met name dus de maximaal acceptabele intensiteit een rol en niet de intensiteit per uur. De richtlijn voor de maximale intensiteit is door de CROW lager gesteld dan dat de weg maximaal kan verwerken. Dit omdat de leefbaarheid bij erftoegangswegen een voornamelijk rol speelt. De verblijfsfunctie is belangrijker dan de stroomfunctie. De wijze van benadering oftewel de rekenmethode in de gestelde zienswijze, dus door de maximale intensiteit door 24 uur te delen is niet juist. De CROW heeft een maximale richtintensiteit vastgesteld om o.a. de leefbaarheid te toetsen per etmaal en niet per uur. Wanneer de totale intensiteit onder deze richtintensiteit blijft, komt de leefbaarheid en de verkeersveiligheid niet in het geding.

Onderstaande tabel vanuit de CROW:

	indicatie maximale intensiteit	
wegcategorie	van	tot
erftoegangsweg binnen bebouwde kom:		
erven	1.000 mvt/etm	2.400 mvt/etm
30 km/uurzones	5.000 mvt/etm*	6.000 mvt/etm*
gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom**:		
50 km/uurwegen (2x1 rijstroken; GOW type II) **	800 pae/uur/rijstr (1.600 pae/uur)	1.600 pae/uur/rijstr (3.200 pae/uur)
erftoegangswegen buiten bebouwde kom:		
60 km/uurzones (erftoegangsweg type I)	5.000 mvt/etm	6.000 mvt/etm
60 km/uurzones (erftoegangsweg type II)	enkele honderden mvt per etm	
gebiedsontsluitingsweg buiten bebouwde kom**:		
80 km/uurwegen (2x1 rijstroken; GOW type II)	1.400 pae/uur/rijstr	1.600 pae/uur/rijstr
80 km/uurwegen (2x2 rijstroken; GOW type I)	1.800 pae/uur/rijstr	2.000 pae/uur/rijstr

* Bij deze hoeveelheden autoverkeer worden in de praktijk vaak fietsvoorzieningen aangebracht.
 ** Voor gebiedsontsluitingswegen wordt de afrijcapaciteit meestal per rijstrook apart aangegeven.

Tabel 4: indicatieve maximale hoeveelheden autoverkeer in motorvoertuigen (mvt) per etmaal of personenauto-equivalenten (pae) per uur voor verschillende typen wegen (bron: CROW ASVV 2004, CROW publicatie 216 en Handboek Wegontwerp)

De Koudepolderstraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg. Uit een verkeerstelling in de periode 14 april tot en met 26 april 2022 blijkt dat de verkeersintensiteit in de Koudepolderstraat 559 motorvoertuigen per weekdag/etmaal bedraagt. In de ochtendspits (07.00 uur - 09.00 uur) rijden er, gemiddeld over de gehele telperiode 55 motorvoertuigen over de Koudepolderstraat (som van beide richtingen).

Op basis van de meest recente kencijfers is de extra verkeersgeneratie van het plangebied bepaald. Deze brengt een extra totale toename van 939 verkeersbewegingen met zich mee. Het aandeel van motorvoertuigen bedraagt hierbij worst case maximaal 715 mvt/etmaal. Het aantal van 7,8 verkeersbewegingen dat bijvoorbeeld een twee-onder-een kap woning genereert, wordt zowel met een motorvoertuig, de fiets of te voet 'uitgevoerd'. Een deel van de berekende verkeersgeneratie heeft dus effect op de Koudepolderstraat, omdat een deel zich ook zal verplaatsen via de langzaamverbinding routes "Omloop, Windlustlaan en Molendreef. Het is aannemelijk dat de gebruikers van het dorps huis, bewoners uit voornamelijk Hoek, te voet of met de fiets gaan. Ook vanwege de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer die gelegen is aan de zuidkant van het plangebied.

Bovenstaande berekening (715 mvt/etmaal) gaat uit van worst-case scenario's, dus wanneer iedere functie iedere dag op hetzelfde moment fungeert en met een motorvoertuig bezocht wordt. Niet iedere werkdag is bijvoorbeeld het dorps huis geopend, waardoor deze functie dan ook geen extra intensiteit genereert. Tevens is de kinderopvang of school ook tijdens het weekend gesloten. In de zienswijze wordt dit aspect totaal niet meegenomen en wordt aangenomen dat iedereen de auto neemt via de Koudepolderstraat.

Zelfs dan nog is de "worst case" intensiteit (circa 1200 mvt/etmaal) na toetsing op de maximale intensiteit voor een erftoegangsweg, gegeven door het CROW in overeenstemming met de functie van de Koudepolderstraat en blijft ver onder de grens van de maximale intensiteit voor erftoegangsweg (<5000 mvt/etmaal). Vanuit de richtlijn wordt 10% van het etmaal (500 mvt/uur) aangehouden voor het drukste uur. Beredeneerd vanuit het spitsmoment, zoals in de zienswijze is gesteld, blijft deze binnen de 10% richtlijn van de totale verkeersgeneratie. Hierbij is dus ook geen rekening gehouden met de aanwezige langzaamverbindingroutes. Fietzers en wandelaars zullen in de praktijk via de kortste route gaan, maar worden nu wel volledig toegerekend aan de Koudepolderstraat.

Tenslotte wordt in de gegeven zienswijze een rekenmethode toegepast, waarbij de richtwaarde intensiteit die door het CROW is gesteld (5000 mvt/etmaal), voornamelijk vanuit het leefbaarheidsaspect, wordt herleid naar maximale wegcapaciteit per uur. Dit is een onjuiste benadering en meerdere aspecten worden door elkaar gehaald. De wegcapaciteit is afhankelijk van vele factoren zoals de afstand tussen kruispunten, de parkeersituatie, de aanwezigheid van oversteekplaatsen, positie van fietsers, etc. De capaciteit van erftoegangswegen binnen de bebouwde kom wordt vooral bepaald vanuit het oogpunt van leefbaarheid. In de praktijk zijn afhankelijk van de weginrichting hogere waarden mogelijk.

De CROW schrijft voor erftoegangswegen een breedte voor van minimaal 4,80m met tweerichtingsverkeer fiets.

De inrichting van de Koudepolderstraat voldoet aan de gestelde normen van een erftoegangsweg. Deze straat is 7 meter breed met bestaande suggestiestroken. Er is een aparte verkeersruimte (voetpad) aanwezig voor voetgangers. Er zijn snelheidsremmende maatregelen voorzien. Op de rijbaan mag worden geparkeerd. De inrichting van de Langestraat voldoet aan de gestelde normen van een erftoegangsweg. Deze straat is 5,80 breed met langspaarkeerplaatsen van 2 meter breed met suggestiestroken. Er is een aparte verkeersruimte(voetpad) aanwezig voor voetgangers. Er zijn snelheidsremmende voorzieningen aanwezig. Op de rijbaan mag worden geparkeerd. De huidige verkeersintensiteit van de Langestraat is gemiddeld 400mvt/etmaal (verkeersmodel gemeente Terneuzen). De extra toename in de Langestraat, is gezien huidige inrichting en intensiteit geen enkel probleem.

Ook de toekomstige verkeerssituatie voldoet aan onderstaande richtlijnen:

CROW richtlijnen:

Wegcategorie	Maximumsnelheid gemotoriseerd verkeer (km/h)	Intensiteit gemotoriseerd verkeer (mvt/etm)	Keuzeschema fietsvoorziening
Erftoegangsweg (ETW)	60 (of 30)	< 2.500	Gemengd verkeer
		2.000 – 3.000	Fietspad, eventueel fietsstroken
		> 3.000	Fietspad
Gebiedsontsluitingsweg (GOW)	80	Niet relevant	Fiets-/bromfietspad

Gelet dus op de totale verkeersveiligheid spreiden we de verkeersstromen zoveel mogelijk. Hoe meer de voetganger in ruimte en tijd gescheiden is van het overige verkeer, hoe veiliger de situatie voor de voetganger is. We splitsen het autoverkeer zoveel mogelijk van het langzaam verkeer. We trachten de voetgangers en fietsers middels onze langzame verbindingen te sturen (Omloop, Windlustlaan en Molendreef), en het gemotoriseerd verkeer via de Koudepolderstraat naar de nieuwe westelijke ontsluiting. Gelet op de toekomstige verkeersintensiteiten is het maken van een noordelijke ontsluitingsweg dus niet nodig.

- b. Gelet op het bovenstaande is het realiseren van extra ontsluitingen van het plangebied Windlust II om de toename van de verkeersgeneratie die met de ontwikkeling gepaard gaat, niet nodig.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen van het plan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

- Paragraaf 4.2 Archeologie en Cultuurhistorie is aangepast voor het aspect Cultuurhistorie. Uit daadwerkelijke inmeting blijkt dat de askophoogte van de molen 18,02 meter bedraagt in plaats van 17,3 meter. Dit heeft gevolgen voor de maximale toegestane bouwhoogte binnen het plangebied. De tekst op bladzijde 26 en afbeelding 14 op bladzijde 28 zijn hier op aangepast.
- Paragraaf 4.8 Luchtkwaliteit is aangepast naar aanleiding van de aanpassing van de verkeersgeneratie (zie hierna paragraaf 4.11).
- In paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren wordt de verkeersgeneratie die met het plan gepaard gaat aangepast. In de verkeersgeneratie zijn de verkeersbewegingen van de leerlingen die niet met een motorvoertuig gebracht worden, niet meegenomen. Daarnaast zijn voor de leerlingen die wel met een motorvoertuig gebracht worden een aantal van 96 verkeersbewegingen te weinig opgenomen. Overigens wordt opgemerkt dat de aangepaste verkeersgeneratie niet is doorgevoerd in het akoestisch rapport, om de volgende reden. Een wijziging van 619 naar 715 motorvoertuigen leidt tot een toename van $10 \cdot \log(715/619) = 0,6$ dB. Dit is een marginale toename die niet leidt tot andere conclusies in het akoestisch rapport.
- De bijlage bij de toelichting 'Bijlage 4 Stikstofberekening' is aangepast voor de gebruiksfase naar aanleiding van de aanpassing verkeersgeneratie.

Verbeelding

- De maximale bouwhoogte van de MFA is verhoogd van 9 meter naar 10 meter.