

GEMEENTE TERNEUZEN

Bestemmingsplan Koewacht, Wouterij 55

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Inhoudsopgave

1.1. INLEIDING	3
1.1.1. Procedure	3
1.1.2. Leeswijzer	3
2.1. ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN	4
2.1.1. Overzicht ontvangen zienswijzen en adviezen	4
2.1.2. Ontvankelijkheid	4
2.1.3. Gegrond of ongegrond	4
3.1. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN	5
3.2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	8

1.1. INLEIDING

1.1.1. Procedure

Ontwerp van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Koewacht, Wouter 55” is op 28 juni 2017 bekend gemaakt en heeft van 29 juni tot en met 9 augustus 2017 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 2 schriftelijke en 3 mondelinge zienswijzen ontvangen.

1.1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt. In hoofdstuk 2 geven we een overzicht van de ingediende zienswijzen, en gaan we in op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan. In hoofdstuk 3 geven we een samenvatting van de zienswijzen. Ook beantwoorden we daar de zienswijzen en – indien van toepassing – geven we aan op welke wijze we het bestemmingsplan, onder invloed van de zienswijzen, aanpassen.

In hoofdstuk 3 geven we ook een overzicht van de ambtshalve aanpassingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de orde komen.

2.1. ZIENSWIJZEN EN ADVIEZEN

2.1.1. Overzicht ontvangen zienswijzen en adviezen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Koewacht, Wouterij 55”, zijn binnen de termijn (29 juni tot en met 9 augustus 2017) zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Twee schriftelijke zienswijzen nrs. 1 en 2, waarvan 1 eerder mondeling ingediend
2. Twee mondelinge gelijklopende zienswijzen nrs. 3 en 4

2.1.2. Ontvankelijkheid

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

2.1.3. Gegrond of ongegrond

Het al dan niet gegrond zijn van de kenbaar gemaakte zienswijzen is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze nota.

3.1. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Ad 1. Zienswijze nr. 1 d.d. 10 juli 2017

Inhoud zienswijze samengevat:

1. De indiener van de zienswijze vreest voor aantasting van de privacy door het verlies aan afschermdende groenvoorzieningen;
2. De indiener van de zienswijze wijst op waardevermindering van de woning door de gevreesde aantasting van de privacy

Overwegingen gemeente

Ad 1

Op dit ogenblik is in het plangebied 1 woning aanwezig, afgeschermd van de omgeving door een forse groensingel. Door de beoogde invulling van het terrein volgens het ontwerp van het bestemmingsplan, zou in die groenvoorziening een parkeerterreinaangelegd worden. Op enkele plekken is nu sprake van een groene singel van 13 m breed. Deze breedte zou door de parkeerplaats fors teruglopen naar ongeveer 5 m. Na een gesprek met de indieners van de zienswijze heeft de initiatiefnemer voor het bestemmingsplan zich met zijn ontwerper nog een keer gebogen over de invulmogelijkheden van het terrein. Zij hebben een oplossing gevonden door de geplande parkeervoorziening en de geplande “wadi” van locatie te laten wisselen, waardoor de mogelijkheid voor een forse en structurele groenvoorziening richting de indiener van de zienswijze behouden kan blijven. In een laatste overleg met de indiener van de zienswijze heeft hij aangegeven met deze inrichting van het terrein te kunnen instemmen. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de figuren 2.2. en 4.6 vervangen door het nieuwe inrichtingsvoorstel van het terrein. Op de verbeelding is de locatie en de vorm van de aanduiding “parkeerterrein” aangepast, en is aan de westzijde van het appartementencomplex een bestemming “groen” opgenomen. Binnen die bestemming kan wel een wadi aangelegd worden.

Ad 2:

Nu door aanpassing van de toekomstige terreininrichting aan de argumenten van de indiener van de zienswijze tegemoet gekomen is, zal van waardevermindering van de woning – zo daar al sprake van was – nu geen sprake meer zijn. Voor het beoordelen van een dergelijke waardevermindering is bovendien de planschadeprocedure ex artikel 6.1 Wro van toepassing.

Conclusie gemeente

Hoewel de zienswijze is ingetrokken, leidt deze tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, in die zin dat de functieaanduiding “parkeerterrein” aangepast wordt aan de gewijzigde terreinindeling. De bestemming van de gronden ten westen van de beoogde appartementen wijzigt naar “Groen”, waarbinnen ook de aanleg van een Wadi mogelijk is.

Ad 1: Zienswijze nr. 2 (mondelinge zienswijze 5 juli 2017 en schriftelijke zienswijze 17 juli 2017)

Inhoud zienswijze samengevat:

1. De inrichting van het terrein bij de Lange Akkers betekent dat een gevestigd recht van uitweg/overpad en van/naar de Wouterij feitelijk niet langer uitgeoefend kan worden. De situering van de parkeerplaatsen maakt dat de huidige toegang tot de garage van de indiener van de zienswijze niet meer te bereiken is via de gronden waarop het recht van overpad gevestigd is. Het recht van overpad is gevestigd bij notariële akte d.d. 15 februari 2012

Overwegingen gemeente

Ad 1:

In een gesprek tussen de indiener van de mondelinge zienswijze en de initiatiefnemer voor de nieuwe ontwikkeling d.d. 7 juli 2017, is het gevestigde recht van overpad erkend en is gezocht naar een mogelijkheid tot een andere indeling van het oostelijk gelegen parkeergebiedje. Ook is ter hoogte van de oostelijke parkeerplaatsen voorzien in een tweede ontsluiting van het terrein, waardoor het voor de indiener van de zienswijze rechtstreeks mogelijk wordt vanaf die inrit zijn garage te bereiken. Die oplossing is gevonden, zodanig dat de indiener van de zienswijze gebruik kan blijven maken van het recht van overpad. Dat blijkt ook uit de volgende zinsnede uit de ingediende zienswijze: *“wij verzoeken bij het definitieve bestemmingsplan, de inrichting van de parkeerplaatsen aan de Wouterij aan de passen aan de nieuwe tekening”*.

Dit is dezelfde tekening als waarvan sprake is bij de zienswijze onder 1. In één nieuwe inrichtingstekening is een oplossing gezocht en gevonden voor meerdere elementen die tot zienswijzen leidden. Deze tekening is inmiddels toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan (figuren 2.2. en 4.6)

De inrichtingstekening is nogmaals met de indiener van de zienswijze besproken op 13 september 2017. Hierbij verklaarde de indiener dat de inrichting van het terrein volgens deze tekening, betekent dat hij zijn zienswijze intrekt

Conclusie

Hoewel de zienswijze is ingetrokken, leidt deze tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, in die zin dat de functieaanduiding “parkeerterrein” qua vormgeving aangepast wordt aan de inrichtingstekening onder figuur 4.6 van de plantoelichting

Ad 2: Zienswijzen nrs. 3 en 4 (identieke mondelinge zienswijzen d.d. 5 juli 2017)

Inhoud zienswijze samengevat:

1. De indieners van de zienswijzen vrezen lichthinder van de koplampen van auto's die parkeren door het verlies aan afschermende groenvoorzieningen;
2. De indieners van de zienswijze vrezen voor aantasting van de privacy door langs hun erf lopende bezoekers c.a., omdat de parkeerplaats excentrisch op het terrein is gelegen ten opzichte van de entree van het nieuwbouwcomplex.
3. De indieners van de zienswijze vrezen voor aantasting van hun privacy door de bouw van de galerij-appartementen op korte afstand van de erfafscheiding (4,5 m)

Overwegingen gemeente

Ad 1:

Ook deze zienswijze heeft geleid tot overleg tussen de indiener ervan en de initiatiefnemer voor de nieuwe ontwikkeling. Dit overleg heeft ten slotte geleid tot de nieuwe inrichtingstekening voor het terrein zoals ook genoemd onder “zienswijze 1”. Door het

wisselen van de locatie van de parkeerplaats met de locatie van de wadi is van lichthinder door koplampen van parkerende auto's niet langer sprake.

Deze nieuwe inrichtingstekening is op 13 september 2017 nogmaals met de indieners van de zienswijze besproken. Zij verklaarden op basis van deze inrichtingstekening hun zienswijze in te trekken.

Ad 2:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geleid tot het wisselen van de functies van parkeerterrein en "wadi". De parkeerplaats is nu in de directe nabijheid gelegen van de hoofdingang van het nieuwbouwcomplex. Dit betekent dat bewoners en bezoekers van het nieuwbouwcomplex niet meer over het gehele terrein – en achterlangs de tuin van de indieners van de zienswijze - moeten lopen om van de parkeerplaats bij de hoofdingang te komen.

Ad 3:

In het overleg met de indieners van de zienswijze dat op 13 september 2017 plaatsvond, zegde de initiatiefnemer toe de galerij van de appartementen uit te voeren met uitzicht beperkende lamellen. Door de toepassing van deze lamellen is er geen rechtstreekse inkijk mogelijk vanaf de galerij naar de tuin van de voorliggende woningen aan de Eikenlaan. Hoewel tussen de nieuwbouw van de appartementen en de erfgrens van de woningen aan de Eikenlaan een strook groen resteert met een breedte van bijna 5 m, kan met de toepassing van deze lamellen ook in de winterperiode voldaan worden aan de wens tot beperking van de inkijkmogelijkheden.

Indieners van de zienswijze verklaarden zicht akkoord met de toepassing van deze lamellen en trokken op basis van de getoonde tekeningen van de inrichting van het terrein hun zienswijzen in.

Conclusie gemeente

Hoewel de zienswijzen zijn ingetrokken hebben deze toch geleid tot een andere indeling van het terrein van de appartementen. Daardoor bestaat de noodzaak ook de verbeelding aan te passen aan deze gewijzigde terreininrichting. Het bestemmingsplan moet op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld.

3.2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Aan het ontwerpbestemmingsplan is een ambtshalve aanpassing aangebracht.

1. Openbare parkeerplaatsen langs de Wouterij

Gebleken is dat de gemeentelijke parkeerplaatsen langs de Wouterij ook in de herziening van het bestemmingsplan Koewacht, Wouterij 55” waren opgenomen. Dat gaf aanleiding tot misverstanden over de parkeerbalans die voor de nieuwbouw gerealiseerd moet worden. Ook kwam hiermee onduidelijkheid te bestaan over het feit dat het gaat om openbare parkeerplaatsen op gemeentegrond, mede dienstig voor de bewoners van woningen aan de Wouterij.

Om onduidelijkheden over de status van deze openbare parkeerplaatsen te voorkomen is dit gebiedje niet langer onderdeel van het bestemmingsplan “Koewacht, Wouterij 55”. De begrenzing van het bestemmingsplan is hiervoor aangepast.

Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.