

TERNEUZEN

Bestemmingsplan TERNEUZEN Midden, Lievenspolder A

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	8

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Stichting Clavis wenst een deel van de wijk Lievenspolder te herstructureren. In totaal worden er 117 woningen gesloopt en daarvoor in de plaats 95 woningen gebouwen in het sociale segment. De herstructurering bestaat uit verschillende deelgebieden. Met uitzondering van de locatie Freijser, zijn deze deelgebieden opgenomen in het bestemmingsplan Terneuzen Midden, Lievenspolder A.

De locaties van de te herbouwen woningen en ook de nieuwe groenzones komen niet overeen met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Terneuzen Midden. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is het (ontwerp) bestemmingsplan Terneuzen Midden, Lievenspolder A opgesteld.

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad het besluit genomen medewerking te verlenen aan de realisatie van het plan Lievenspolder.

Overlegprocedure

In opdracht van Stichting Clavis is een concept bestemmingsplan opgesteld. Dit concept is door de gemeente Terneuzen beoordeeld en in het kader van vooroverleg toegezonden aan de betreffende externe bestuursdiensten. De ontvangen vooroverlegreacties zijn vervolgens verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 maart tot en met 4 mei 2016 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.

Gelijktijdig en ten behoeve van voornoemd ontwerpbestemmingsplan, heeft tevens het ontwerpbesluit hogere waarden industrie- en wegverkeerslawaaier ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ontvangen.

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 zienswijzen 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 Terneuzen Midden, Lievenspolder A zijn binnen de termijn (24 maart tot en met 4 mei 2016) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Eén gezamenlijke zienswijze van de families:
 - Florussen-Eerkes, Rozenstraat 2K, 4537 SE Terneuzen;
 - Ballemans-Puister, Rozenstraat 2L, 45 37 SE Terneuzen;
 - Mirrier-Schutte, Rozenstraat 2M, 4537 SE Terneuzen.
2. Familie E.J. van Waes, Geraniumstraat 2, 4537 RE Terneuzen.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen genoemd onder 1 en 2 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 zienswijzen genoemd onder 1 en 2 zijn ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Familie Florussen-Eerkes, Rozenstraat 2K, 4537 SE Terneuzen, Familie Ballemans-Puister, Rozenstraat 2L, 4537 SE Terneuzen en Familie Mirrer-Schutte, Rozenstraat 2M, 4537 SE Terneuzen.

Zienswijze

- a. Het vrije uitzicht wordt ontnomen. In de huidige situatie gaat men van een groen vrij uitzicht naar een uitzicht op een blok huizen. Dit is tevens nadelig voor de waarde van hun woningen bij eventuele verkoop.
- b. Er is geen rekening gehouden met hun woningen tijdens de planopstelling. Betrokkenen waren niet uitgenodigd voor het eerste informatiesprek. Naar aanleiding van nadien gevoerde gesprekken is de planopstelling aangepast waarbij twee te herbouwen woningen zijn geschrapt. Dit betreft evenwel geen concessie, maar meer een minimale afstand tussen bestaande en nieuw te bouwen woningen. Voorts is er een alternatief mogelijk waarbij het betreffende blok met nieuw te bouwen huizen verder weg van hun woningen wordt gesitueerd.
- c. Meer overlast van de bewoners van de nieuwe woningen omdat die dichterbij hun woningen zijn voorzien.
- d. Bestaande problemen worden niet opgepakt. Met name de bestaande riolering wordt niet vernieuwd terwijl dit al jaren in slechte staat is.

Overwegingen

- a. Voorop gesteld moet worden dat er in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Onderhavig plangebied is voorts aan te merken als een stedelijk gebied, waarin gebaseerd op voortschrijdend inzicht ontwikkelingen zijn te verwachten ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De afstand tussen de woningen van reclamanten en het beoogde bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen bedraagt ca. 26,5 meter. De maximaal toelaatbare goothoogte van de te bouwen woningen bedraagt 4 meter en de bouwhoogte (nok) maximaal 8 meter. In de tussenliggende ruimte is daarbij openbaar groen voorzien. Gelet op deze invulling van het plangebied mag worden aangenomen dat het woon- en leefkwaliteit van reclamanten niet dan wel niet onevenredig wordt aangetast.
Een eventuele waardevermindering van de woningen van reclamanten is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging van onderhavige herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure leent zich niet voor de beoordeling of er sprake is van een vermindering van de verkoopbaarheid of waardedaling van genoemde woningen. Indien reclamanten van mening zijn dat hier toch sprake van is, dan kunnen zij in een afzonderlijke procedure een verzoek tot tegemoetkoming in schade indienen (planschade). Pas na afloop van deze procedure kan een verzoek om planschade worden ingediend. Dus bij een onherroepelijk bestemmingsplan.
- b. Hoewel in november 2015 de hele wijk is uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst over het plan, heeft Stichting Clavis bevestigd dat door een fout in de post de reclamanten deze uitnodiging niet hebben ontvangen. Vervolgens is Stichting Clavis verschillende gesprekken met reclamanten aangegaan over de nieuwbouwplannen. Naar aanleiding daarvan is het betreffende bouwvlak van de nieuw te bouwen woningen nog met één woning verkleind en met één woningafstand doorgeschoven. Daarmee is het bouwvlak verder van hun woningen komen te liggen en wel op de hiervoor onder a. genoemde afstand van ca. 26,5 meter.
Het door reclamanten voorgestelde alternatief om het betreffende bouwvlak nog verder van hun woningen vandaan te verplaatsen verdraagt zich evenwel niet met de uitgangspunten die ten aanzien van de beoogde ruimtelijke kwaliteit aan het plan zijn

gesteld. Met de situering van het bouwvlak zoals thans op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd, wordt een evenwichtige verdeling van de openbare zones (openbaar groen) behouden.

- c. Ten aanzien van de gestelde overlast wordt opgemerkt dat dit geen ruimtelijk relevant gevolg is van onderhavig bestemmingsplan. Ter voorkoming van overlast beschikt de gemeente Terneuzen over handhavingsbevoegdheden en ook de eigenaar/verhuurder Stichting Clavis kan op basis van de huurovereenkomst bij overlast gepaste maatregelen treffen.
- d. In de huidige situatie zijn de 117 te slopen woningen aangesloten om het ter plaatse aanwezige gemengd rioolsysteem. Deze woningen lozen dus vuil- en regenwater op het rioolsysteem. De te herbouwen 75 woningen zullen niet langer hun regenwater lozen op het bestaande rioolsysteem. Het regenwater van deze woningen zal via een gescheiden systeem geloosd worden op een bergingsvijver, waarvan de aanleg in onderhavige planontwikkeling is meegenomen. In de nieuwe situatie zullen er dus minder woningen op het bestaande rioolsysteem aangesloten zijn en zal het regenwater van deze woningen gescheiden van het bestaande rioolsysteem worden afgevoerd. Gelet op het vorenstaande wordt verdere aanpassing en/of vernieuwing van het bestaande rioolsysteem niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

Familie E.J. van Waes, Geraniumstraat 2, 4537 RE Terneuzen

Zienswijze

- a. Het door de Stichting Clavis aangeboden plan tot afwerking van de garage, na sloop van de bestaande aangrenzende woning Geraniumstraat 2a, is vaag en onduidelijk.
- b. De ter plaatse voorziene openbare parkeervoorziening (parking) zal tegen hun achtertuin worden aangelegd. Hierdoor vreest men overlast en verlies van privacy.

Overwegingen

- a. Gelet op de gerezen onduidelijkheid bij reclamant omtrent de afwerking van zijn garage, na sloop van de aangrenzende woning, heeft er op 23 mei 2016 een gesprek plaatsgevonden tussen reclamanten en Stichting Clavis. Ook de gemeente was hierbij ambtelijk vertegenwoordigd. Reclamanten en Stichting Clavis hebben de wijze van afwerking van de garage nader besproken en van daaruit nadere afspraken gemaakt. Stichting Clavis heeft daarbij toegezegd deze afspraken schriftelijk richting reclamanten te zullen bevestigen.
- b. Eveneens in het onder a. genoemde gesprek is een alternatieve invulling besproken van met name de zeven parkeerplaatsen die in het huidige plan gelegen zijn tegen de achtertuin van reclamanten. Zo is voorgesteld om de zeven parkeerplaatsen alsnog in te richten als openbaar groen. De feitelijk invulling van dit groen zou daarbij in nader overleg met reclamanten kunnen plaatsvinden. Hierover is evenwel met reclamanten geen overeenstemming bereikt.
Met de aanleg van de betreffende parking wordt invulling gegeven aan de in de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven berekening van de parkeerbehoefte die onderhavige planontwikkeling met zich meebrengt. Het plangebied is aan te merken als een stedelijk gebied, waarin gebaseerd op voortschrijdend inzicht ontwikkelingen zijn te verwachten ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. In

samenhang met het maatschappelijke belang van het bouwen van 75 woningen, is het evident van belang dat voldaan wordt aan de berekende parkeerbehoefte. De situering van de betreffende parking sluit voorts aan bij de uitgangspunten voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het plan. Parkeervoorzieningen mogen daarbij niet prominent in het plan aanwezig zijn. Het algemene belang tot aanleg van deze parkeervoorziening op de nu gekozen locatie prevaleert in deze ten opzichte van het privacybelang van reclamanten. Voor wat betreft de vrees voor overlast wordt opgemerkt dat dit geen ruimtelijk relevant gevolg is van onderhavig bestemmingsplan. Ter voorkoming van overlast beschikt de gemeente Terneuzen over handhavingsbevoegdheden en ook de eigenaar/verhuurder Stichting Clavis kan op basis van de huurovereenkomst bij overlast gepaste maatregelen treffen. Voorts wordt opgemerkt dat de huidige planregels de mogelijkheid in zich hebben om de eerder genoemde alternatieve invulling van de zeven parkeerplaatsen met openbaar groen te doen uitvoeren, dit voor zover reclamanten alsnog zouden instemmen met het geboden alternatief.

Conclusie

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

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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