

TERNEUZEN

Wijzigingsplan Zuiddorpe, Lindenhof

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 03102019

INHOUD

BLZ

1.	Inleiding	3
	1.1. Procedure	3
	1.2. Leeswijzer	4
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

Wijzigingsplan

De Lindenhof te Zuiddorpe is oorspronkelijk als klooster gebouwd voor de Franciscanessen uit Oudenbosch. Het hoofdgebouw dateerde uit 1931 en was een ontwerp van de Hulster architect Rouleau. Na tien jaar te hebben leeggestaan is het voormalige klooster en later bejaardentehuis en asielzoekerscentrum in 2009 gesloopt. Sinds de sloop van de gebouwen ligt de locatie braak.

Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van acht woningen, zowel twee-aan-een als vrijstaand. Verder wordt er gebruik gemaakt van de bestaande insteekstraat om de woningen te ontsluiten. Deze zal aangepast worden naar het toekomstig gebruik. De insteekstraat zal overlopen in een pleintje. De parkeerplaatsen liggen langs de insteekstraat en het pleintje.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 13 september 2018 tot en met 24 oktober 2018 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.9a, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 3 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 ontwerp wijzigingsplan Zuiddorpe, Lindenhof zijn binnen de termijn (13 september 2018 tot en met 24 oktober 2018) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Indiener zienswijze (reclamant) 1.
2. Indiener zienswijze (reclamant) 2.
3. Indiener zienswijze (reclamant) 3.

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 zienswijze, zoals hierna behandeld in hoofdstuk 3, wordt het volgende voorgesteld:

- de zienswijze genoemd onder 1. t/m 3. zijn gegrond en leiden tot aanpassingen in de plantoelichting en de verbeelding van het wijzigingsplan.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Indiener zienswijze (reclamant) 1

Zienswijze

- a. Reclamant vreest voor geluidoverlast bij de nieuw te realiseren woningen vanwege ventilatoren bij de aardappel bewaarloods op het adres St. Marcusstraat 4a. Begin jaren 2000 is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij destijds de geluidnormen werden overschreden. Verzocht wordt om een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren.
- b. Reclamant is pachter van het agrarisch perceel kadastraal Axel, sectie M, nr. 228. De ontsluiting van het perceel vindt nu plaats via Hoofdweg Noord/Lindenhof. Met de beoogde verkaveling van het nieuwbouwplan wordt dit perceel onbereikbaar voor zijn landbouwvoertuigen. Een ontsluiting via het perceel Dorpsplein 8, i.c. via het perceel van de eigenaar, is niet mogelijk vanwege de draaicirkels van landbouwvoertuigen.

Overwegingen

- a. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is door K+ Adviesgroep bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van de ventilatoren van de aardappelopslag op de beoogde nieuwbouwontwikkeling Lindenhof. Dit onderzoek wordt toegevoegd als bijlage 4 bij de plantoelichting. De optredende gevelbelastingen zijn getoetst aan de eisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aan de hand van de uitgevoerde metingen bedraagt de optredende geluidbelasting maximaal 36 dB in de dag-, avond- en nachtperiode en maximaal 46 dB etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit.
In het gesprek d.d. 12 september 2019 zijn de resultaten van het akoestisch onderzoek aan reclamanten genoemd onder 1. en 2. teruggekoppeld.
Reclamanten gaven daarbij aan de navolgende twijfel te hebben bij de uitkomst van het onderzoek: 'De geluidmetingen zijn uitgevoerd bij een lege loods. Op het moment dat je geluidmetingen uitvoert bij een volle loods ontstaat er tegendruk door de opslag voor de ventilatoren. Door die tegendruk zullen de resultaten van een akoestisch onderzoek negatiever uitvallen.'
Deze opmerking is voorgelegd aan het adviesbureau en daarop hebben wij de navolgende reactie van het adviesbureau ontvangen: 'De geluidmetingen zijn destijds inderdaad uitgevoerd bij een lege loods. Echter is het geluidvolume van de ventilatoren gemeten en niet de geluiduitstraling van de loods. Tijdens de gemeten situatie heeft inhoud van de loods geen invloed gehad op de meetresultaten. Zoals in rapportage M18 212.402.1 vermeld is zijn de metingen uitgevoerd volgens de Handleiding Meten en Rekenen.
In de lege loods is meer galm aanwezig dan wanneer de loods gevuld zou zijn met aardappelen of dergelijke. Door het 'vullen' van de loods neemt de galm af. Als de inhoud van de loods al een rol zou spelen bij het gemeten vermogen zou de belasting juist iets afnemen indien de loods gevuld wordt.'
- b. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 1 en 2, genoemd onder b., heeft overleg plaats gevonden over mogelijke oplossingen waarbij de (beoogde) verkaveling in stand blijft en het agrarisch perceel toch bereikbaar blijft. Een voor reclamanten bruikbare oplossing waarbij de beoogde verkaveling in stand blijft is niet gevonden. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten 1 en 2, genoemd onder b., heeft initiatiefnemer de verkaveling aangepast waardoor het agrarisch perceel via de Hoofdweg Noord/Lindenhof bereikbaar blijft. De aan te leggen verharding van de straat Lindenhof wordt afgestemd op het agrarisch (mede)gebruik. De Lindenhof wordt aangemerkt als 30-km zone, hierdoor is in combinatie met de frequentie van het agrarisch (mede)gebruik sprake van een verkeersveilige oplossing/situatie.

Conclusie

De zienswijze is gegrond op beide onderdelen en leidt tot aanpassingen in de plantoelichting (paragraaf 2.2 Toekomstige situatie, paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering en toevoegen bijlage 4 Akoestisch onderzoek Lindenhof Zuiddorpe bij de plantoelichting) en de verbeelding van het wijzigingsplan.

Indiener zienswijze (reclamant) 2

Zienswijze

- a. De afstand tussen bestaande agrarische bedrijven en de beoogde nieuwbouwlocatie bedraagt minder dan 100 meter. De constatering dat er vanuit de woonomgeving geen klachten zijn ontvangen met betrekking tot deze bedrijven vindt reclamant een onvoldoende onderbouwing dat geen of nagenoeg geen hinder op zal treden. Reclamant vraagt wat er zal gebeuren als er wel klachten worden ingediend.
- b. Reclamant is eigenaar van het agrarisch perceel kadastraal Axel, sectie M, nr. 228. De ontsluiting van het perceel vindt nu plaats via Hoofdweg Noord/Lindenhof. Met de beoogde verkaveling van het nieuwbouwplan wordt dit perceel onbereikbaar voor landbouwvoertuigen. Een ontsluiting via de eigen huiskavel is niet mogelijk vanwege de draaicirkels van landbouwvoertuigen.

Overwegingen

- a. De provinciale Verordening Ruimte geeft een normafstand van 100 meter aan tussen agrarische gronden en gronden met een nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functie. De regel heeft, aldus de toelichting op het artikel, betekenis voor het agrarisch gebied in relatie tot woonwijken en verblijfsrecreatieterreinen. De regel heeft geen betrekking op het houden van afstand tot enkele woningen. In die situaties moet maatwerk geleverd worden. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is en blijft dat sprake moet zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Een goede ruimtelijke ordening wordt zoals reclamant terecht opmerkt niet onderbouwd met verwijzing naar een bestaande toestand waarin geen klachten worden ingediend. Door beroepsinstanties als rechtbank en Raad van State wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd als richtinggevend voor het bepalen van de afstand tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. De VNG-brochure gaat voor de afstand tussen een akkerbouwbedrijf en gevoelige functies uit van een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt voldaan.
Vanwege de aanwezigheid van een aardappelbewaarloods is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan om vast te stellen dat de agrarische bedrijfsvoering niet wordt beperkt door de nieuw te realiseren woningen en, andersom, de woningen geen onevenredige hinder zullen ondervinden van het agrarisch bedrijf. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen aan de normen voor geluid, zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer, wordt voldaan. Daarmee wordt het aanwezige agrarisch bedrijf aan de St. Marcusstraat 4a niet beperkt in de bedrijfsvoering.
Als toekomstige bewoners klachten zouden indienen, wordt verwezen naar het in het kader van deze ruimtelijke procedure uitgevoerde akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat het bedrijf gevestigd aan de Sint Marcusstraat 4a voldoet aan de relevante regelgeving en er zodoende geen aanleiding is om te handhaven. Gelet op het uitgevoerde onderzoek bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat deze situatie zich voor gaat doen.
- b. Zie onder punt b. bij reclamant 1.

Conclusie

De zienswijze is gegrond op beide onderdelen en leidt tot aanpassingen in de plantoelichting (paragraaf 2.2 Toekomstige situatie, paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering en toevoegen bijlage 4 Akoestisch onderzoek Lindenhof Zuiddorpe bij de plantoelichting) en de verbeelding van het wijzigingsplan.

Indiener zienswijze (reclamant) 3

Zienswijze

- a. In paragraaf 4.2 van de plantoelichting wordt ingegaan op het onderwerp 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze paragraaf staat beschreven dat op basis van de provinciale Verordening Ruimte een afstand geldt van 100 meter tussen agrarische gronden en nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies. Een kleinere afstand mag indien geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij de woon- of verblijfsrecreatieve functies en de agrarische bedrijfsvoering niet onevenredig wordt beperkt. De afstand tussen de bedrijfsbebouwing aan de St. Marcusstraat 4a en het nieuwe woongebied bedraagt tenminste 40 meter. De afstand tussen de aardappelbewaarloods en het nieuwe woongebied bedraagt 50 meter. Deze loods is voorzien van een ventilatiesysteem om de aardappels goed te kunnen bewaren. In het plan is geen onderzoek gedaan naar de impact hiervan op het woongebied. Reclamant betwijfelt of aan de normen voor geluid uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan, mede gelet op de kortere afstand dan 100 meter.
- b. De afstand tussen bestaande agrarische bedrijven en de beoogde nieuwbouwlocatie bedraagt minder dan 100 meter. De constatering dat er vanuit de woonomgeving geen klachten zijn ontvangen met betrekking tot deze bedrijven vindt reclamant een onvoldoende onderbouwing dat geen of nagenoeg geen hinder op zal treden. Daarbij merkt reclamant op dat de afstand tussen de bestaande bedrijven en de nieuw te realiseren woningen, in het bijzonder perceel 8, aanzienlijk kleiner zal worden dan in de huidige situatie. Reclamant vraagt wat er zal gebeuren als er wel klachten worden ingediend en vraagt uitdrukkelijk het realiseren van woningbouw op perceel 8 in heroverweging te nemen.

Overwegingen

- a. Zie onder punt a. bij reclamant 2.
- b. Als toekomstige bewoners klachten zouden indienen, wordt verwezen naar het in het kader van deze ruimtelijke procedure uitgevoerde akoestisch onderzoek waaruit blijkt dat het bedrijf gevestigd aan de Sint Marcusstraat 4a voldoet aan de relevante regelgeving en er zodoende geen aanleiding is om te handhaven. Gelet op het uitgevoerde onderzoek bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat deze situatie zich voor gaat doen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassingen in de plantoelichting (paragraaf 4.2 Bedrijven en milieuzonering en toevoegen bijlage 4 Akoestisch onderzoek Lindenhof Zuiddorpe bij de plantoelichting) van het wijzigingsplan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

- Paragraaf 4.9: op 8 kavels kan geparkeerd worden op eigen terrein. Daarnaast zijn 7 parkeerplaatsen voor langsparkeren voorzien in de straat Lindenhof.

Regels

- Artikel 1 Begrippen toevoegen of wijzigen:
 - woning: een gebouw of een zelfstandige woonruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden
 - huishouden: één of meer personen die in onderlinge economische verbondenheid een woonruimte bewonen
 - wonen: een woning geschikt en gebruikt voor permanent gebruik/permanente bewoning
 - permanente bewoning: een vaste woon- en verblijfsplaats, blijkend uit inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP)

Verbeelding

- In de legenda komt het symbool voor maximum goothoogte (m) voor. Dit komt niet terug binnen de verbeelding en kan verwijderd worden.