

Nota van zienswijzen. Wijzigingsplan Westerstraat Dinteloord:

Het wijzigingsplan Westerstraat 56 Dinteloord heeft ter inzage gelegen vanaf 14 december 2023 gedurende een termijn van zes weken. Er is een zienswijze ingediend op 5 januari 2023 door Helio-Advocaten namens hun cliënt. De zienswijze is tijdig ingediend en indiener is als eigenaar van het aangrenzende perceel belanghebbend.

In de zienswijze staan de volgende zaken opgenomen. Hieronder wordt de zienswijze samengevat met daaronder het oordeel van het college over de ingebrachte zienswijze.

1. De wijzigingsbevoegdheid wordt niet voor het gehele gebied aangewezen. Dat is niet toegestaan en als het wel is toegestaan dan mag niet het maximaal aantal woningen van 16 worden gebouwd.

Oordeel college burgemeester en wethouders

Het is wel degelijk toegestaan om het wijzigingsplan toe te passen op een kleiner gebied mits wordt voldaan aan de voorwaarden vanzelfsprekend. Het laatste is het geval. Dat een wijzigingsbevoegdheid niet voor het hele gebied hoeft te gelden blijkt uit jurisprudentie, het wijzigingsplan "Buitengebied, [locatie]Hamel"

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2018:2729>

De mogelijkheden om woningen te bouwen op de kavel in eigendom bij appellant, zijn er weliswaar niet conform het wijzigingsplan. Al was het alleen omdat een wijzigingsplan op grond van de nieuwe Omgevingswet niet meer bestaat. Maar we staan positief ten opzichte van een woningbouwontwikkeling op het perceel van appellant. Wij verzoeken appellant dan ook om z.s.m. na overleg over bouwmassa en aantallen woningen en de uit te voeren onderzoeken een verzoek voor het bouwen van woningen op zijn bedrijfslocatie in te dienen. Dit kan via het aanvragen van een Bopa (Buitenplanse omgevingsactiviteit).

Conclusie: De zienswijze is ongegrond.

2. De stelling dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarde onder c, dat de woningen dienen te passen binnen de geldende woningbouwafspraken, is niet deugdelijk gemotiveerd en voor zover dat het geval is verankert het wijzigingsplan de naleving ervan niet juridisch.

Oordeel college burgemeester en wethouders

Er wordt aangegeven dat het plan niet wordt genoemd in de structuurvisie en dat daarom de motivering niet deugt. Dit klopt niet op de kernkaart van de structuurvisie wordt de locatie specifiek genoemd als transformatie afweegbaar inbreiding b, Westgroeneweg. De naam van het uiteindelijke wijzigingsplan is uiteindelijk Westerstraat geworden. Maar de locatie is hetzelfde. Bovendien is het ook nog eens gelegen binnen een ontwikkelingszone inbreiding, waardoor ook andere bedrijfspercelen binnen dit gebied kunnen worden gesaneerd en vervangen door woningbouw. Kortom er is duidelijk aangegeven in de structuurvisie dat we in dit gebied ook willen meewerken aan nieuwe woningbouwlocaties.

Qua woningbouwprogramma geeft u aan dat er geen appartementen kunnen worden gebouwd omdat in 2019 is aangegeven dat de toekomstige woningbouw zich dient te richten op grondgebonden woningen en in mindere mate op meergezinswoningen. Dit wil dus niet zeggen dat er geen meergezinswoningen kunnen worden gebouwd. Los daarvan is er het nodige veranderd op de woningmarkt en zijn er nieuwe behoefteprognoses gemaakt door de provincie. In de structuurvisie wordt ook nadrukkelijk aangegeven dat de prognoses om de drie jaar worden bijgesteld. Het plan voldoet ook qua aantallen aan de vastgestelde woondeal. Omdat het een plan is dat kleiner is dan 20 woningen behoeft er ook niet te worden voldaan aan randvoorwaarden qua prijsklasse.

In de reactie wordt ook aangegeven dat het geen starterswoningen zijn. De woningen zijn niet specifiek bestemd voor starters, maar deze kunnen er wel wonen. Daarnaast zijn de woningen ook uitermate geschikt voor ouderen. Over het algemeen worden gelijkvloerse appartementen gekocht door zowel starters op de woningmarkt als ouderen. Dit wil echter niet zeggen dat er geen gezin kan wonen, De ervaring leert echter dat er vooral één en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters gaan wonen in appartementen.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Desondanks wordt de toelichting uitgebreid met een verwijzing naar de structuurvisie en een verwijzing naar de meest recente provinciale prognoses en de regionale afspraken gemaakt in de Woondeal.

3. Gelet op het akoestisch onderzoek wordt niet voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden onder e, dat percelen niet onevenredig worden beperkt.

Oordeel college burgemeester en wethouders

Uit het akoestisch onderzoek komt de volgende conclusie naar voren ten aanzien van het te bouwen appartementencomplex.

Wanneer de gevelwering op zijn minst de waarde bedraagt zoals weergegeven in tabel 6 en 11 van de rapportage (maximaal 29 dB), dan is binnen in de appartementen sprake van een aanvaardbaar geluidniveau

In het ontwerp van het wijzigingsplan stond een voorwaardelijke verplichting opgenomen met de volgende tekst.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van de in lid [4.1](#) bedoelde woningen wordt slechts verleend na uitvoering van de volgende door het bevoegd gezag geaccordeerde onderzoeken en met inachtneming van eventuele blijkens die onderzoeken noodzakelijke maatregelen:

- a. asbest in grondonderzoek;
- b. bodemonderzoek, bestaande uit een onderzoek naar de aanwezigheid van een ondergrondse tank ter plaatse van de bestaande bebouwing;
- c. flora- en fauna-onderzoek;
- d. akoestisch onderzoek industrielawaai, inclusief bouwakoestisch onderzoek naar de benodigde gevelwering.

Bij nader inzien is het beter om de conclusies uit het gehouden geluidsrapport gewoon direct op te nemen in de bouwregels. In plaats van in een voorwaardelijke verplichting wordt er dan een extra lid toegevoegd aan de bouwregels, artikel 4.2.1 lid d:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

hoofdgebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd;

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woonheden niet meer bedragen dan is aangegeven;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De gevelwering van de te bouwen woningen moet op zijn minst de waarde bedragen zoals weergegeven in tabel 6 en 11 van de akoestische rapportage (maximaal 29 dB),

In het algemeen kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Dinteloord ook die onder e.

Hieronder worden voor de volledigheid de wijzigingsvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Dinteloord genoemd:

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer', teneinde ter plaatse maximaal 16 woningen mogelijk te maken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de woningen dienen te passen binnen de geldende woningbouwafspraken;
- d. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- f. er zijn geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige, hydrologische, abiotische of milieuhygiënische aard;
- g. de economische uitvoerbaarheid dient te zijn gewaarborgd.

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen van omwonenden of bedrijven. Het gaat namelijk enkel om piekgeluidniveaus. Het langtijdgemiddelde niveau voldoet aan de richtwaarden. Piekniveaus worden veroorzaakt door het optrekken van vrachtwagens, dichtslaan van portieren en optrekken van licht verkeer. Eerstgenoemde activiteit houdt verband met het laden en lossen en blijft in het Activiteitenbesluit buiten beschouwing. Grotendeels betreft het de nachtperiode en is niet zeker dat van de betreffende activiteiten sprake is. Hoe dan ook is voldoende gevelwering om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen haalbaar. Wat betreft de balkons is van belang dat deze doorgaans niet in de nachtperiode worden gebruikt. Hiermee is een groot deel van de piekbelastingen niet relevant voor de beoordeling van het verblijfsklimaat op de balkons. De nog resterende piekbelastingen zijn incidenteel aan de orde en de mate van hinder kan door middel van maatregelen aan de balkons worden

verminderd. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar hinderniveau. Dat staat ook zo beschreven in het akoestisch onderzoek.

Ten slotte is de verwijzing naar het plan Van Heemskerckstraat door appellant niet relevant. Het gaat hier om een ander plan, waar overigens door de gemeente op vergelijkbare wijze wordt gehandeld.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. De akoestische eisen worden i.p.v. middels een voorwaardelijke verplichting direct in de bouwregels opgenomen.

4. De berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is onjuist.

Oordeel college burgemeester en wethouders

Appellant zegt dat op het buitenterrein wel 5 auto's kunnen parkeren nu wordt er uit gegaan van twee auto's die in de huidige situatie kunnen parkeren. .

In de huidige situatie is geen aanduiding met parkeergelegenheid aangegeven op het eigen terrein gelegen aan de Westerstraat. Er wordt uitgegaan van de fictieve mogelijkheid om twee auto's te parkeren omdat er sprake is van een uitrit van vrachtwagens en heftrucks voldoende ruimte dienen te hebben om te draaien en te keren. In de toelichting stond dit al weergegeven maar door een aangepaste tekening is beter weergegeven waarop de fictieve mogelijkheid van twee parkeerplaatsen is gebaseerd.

De eigen loodsen gelden niet mee als parkeerruimte. Dit betreft alleen grotere voertuigen waarvoor de standaard parkeerplaatsen niet voldoen. Die worden buiten de kencijfers gehouden.

Of er in de praktijk wel of niet veel wordt geparkeerd ten behoeve van het huidige bedrijf is niet relevant. Het gaat niet om wat er feitelijk wordt gebruikt, maar om wat er planologisch kan. De juiste kencijfers zijn gehanteerd en konden in redelijkheid ook worden gehanteerd.

In zijn algemeenheid kan nog worden aangevoerd dat parkeren is geborgd in artikel 9.2. van zowel het ontwerp als het vastgestelde wijzigingsplan.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond. Ter verduidelijking wordt in het vastgestelde wijzigingsplan door middel van een aanpassing van figuur 4.1. een beter beeld gegeven van de wijze waarop de huidige parkeerdruk is bepaald.

5. Het gebruik van de openbare weg is niet gerechtvaardigd.

Oordeel college van burgemeester en wethouders

Bij de begrenzing van de plangrens is uitgegaan van de huidige bedrijfsbestemming, cq plangrens. Zowel de plangrens als de bijgevoegde schetstekening worden begrensd door de kadastrale grens. Ondanks de kadastrale situatie en de bestemming lijkt het alsof de grond bij de openbare ruimte hoort. De discussie of er nu wel of geen sprake is van openbare grond is echter geheel irrelevant. In de nieuwe situatie zal er in juridische zin niets wijzigen. Uit de inrichtingsschets blijkt alleen dat er een groeninrichting wordt gegeven aan de betreffende strook en een inrit om bij de parkeergelegenheid te komen.

Conclusie: Zienswijze ongegrond