



Registratienummer: Z -18-105857/98502

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Beroepscampus Langeweg Sommelsdijk

In de periode van 10 oktober 2018 tot en met 20 november 2018 lag het ontwerpbestemmingsplan Beroepscampus Langeweg Sommelsdijk ter inzage. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn ingediend door:

Zienswijze	Naam	Datum	Registratienummer
1	Bewoners Langeweg en Mondriaanhof (51)	19 november 2018	164390
2	Das rechtsbijstand namens indiener 2	19 november 2018	164535
3	Den Hollander Advocaten namens Pamama Onroerend Goed BV	20 november 2018	164651

Hieronder is een samenvatting gegeven van de reacties van de indieners, met *cursief* de reactie hierop.

1. Bewoners Langeweg en Mondriaanhof

Indieners hebben tevens een zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Dit besluit gaat echter over de geluidsbelasting op het beoogde gebouw. Hierin zijn de indieners geen belanghebbende. De argumenten genoemd in de zienswijze gaan echter over geluidsoverlast voor de omwonenden. Dit heeft geen betrekking op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, maar kan worden opgevat als een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan specifiek over de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer op de Langeweg en de daarbij horende geluidsbelasting op de omliggende woningen.

In de berekeningen voor de geluidshinder wordt uitgegaan van een groei van het verkeer met 1,5 % per jaar. Dit door woningbouw en de centrumfunctie van Middelharnis.

De groei van het autoverkeer wordt enerzijds veroorzaakt door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en anderzijds door de toename van de automobiliteit. Een groei van het autoverkeer van 1,5% per jaar is een gangbaar en algemeen geaccepteerd percentage.

Er is een toename van geluidsoverlast als gevolg van toenemend verkeer. Een hoger gebouw zorgt tevens voor grotere geluidsoverlast door reflectie van geluid.

Door de nieuwe functie wordt het aantal verkeersbewegingen van en naar de percelen vergroot. Het plan gaat echter ook uit van het verplaatsen van de inritten voor autoverkeer. In de huidige situatie zijn de inritten gelegen aan de Langeweg, waardoor al het verkeer langs de woningen aan de Langeweg komt. In de nieuwe situatie komt de inrit aan de Olympiaweg, zodat alleen het verkeer dat naar of vanuit noordelijke richting komt langs de woningen aan de Langeweg komt. In de toelichting is onderbouwd wat de gevolgen zijn voor de verkeersbewegingen langs de woningen op de Langeweg. In het worst case scenario blijft het aantal verkeersbewegingen nagenoeg gelijk. Hierdoor kan er geen toename van geluidsbelasting ontstaan als gevolg van een toename van verkeer. Wel is er een berekening gemaakt wat de gevolgen van een hoger gebouw zijn voor de geluidsbelasting. Deze blijkt niet groter te zijn dan 0,5 dB. Verschillen tot 1,5 dB zijn voor het menselijk gehoor niet waarneembaar, waardoor de toename van geluid als niet significant kan worden beschouwd.

In het WHO-rapport Environment Noise Guidelines wordt geadviseerd de geluidwaarde van 53 dB niet te overschrijden.

Niet ter discussie staat dat een hoge geluidsbelastingen kunnen leiden tot nadelige gezondheidseffecten. Omdat ook is vast komen te staan dat de ontwikkelingen in dit plan niet leiden tot een significante toename van de geluidsbelasting leidt dit punt niet tot een aanpassing van het plan.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag niet worden overschreden. Dit kan worden bereikt door snelheidsbeperkte maatregelen, ander asfalt of een randwegenstructuur.

Zoals eerder aangegeven is de toename van geluid als gevolg van de ontwikkeling niet significant. Het is dan ook niet nodig om bij het vaststellen van dit bestemmingsplan maatregelen te nemen voor de geluidsbelasting. Het plaatsen van opgaand groen heeft geen significante geluidswerende werking en draagt daarom niet bij aan de verlaging van de geluidsbelasting.

In het kader van het Verkeerscirculatieplan Middelharnis wordt de verkeersdrukke en de daarbij horende overlast onderzocht. In dit beleidsstuk zullen er afwegingen worden gemaakt over maatregelen aan de verkeersstructuur.

Indieners vinden dat voor het beoogde gebouw er alleen gebruik mag worden gemaakt van schroefpalen en dat er vooraf een opname moet worden gemaakt bij de omliggende woningen in verband met schade.

Eventuele schade aan omliggende woningen als gevolg van de bouw is een zaak tussen de eigenaren van de woningen en de aannemer. Het bestemmingsplan is niet het instrument waarin dergelijke zaken kunnen worden vastgelegd.

De gemeente heeft overigens wel van de initiatiefnemer vernomen dat er bij de aanbesteding van het gebouw rekening wordt gehouden met schroefpalen. Tevens is er opgenomen dat de aannemer opnames moet laten uitvoeren bij omliggende woningen in verband met mogelijke schade.

Indieners zijn van mening dat er eerst een verkeersplan moet worden vastgesteld voordat er verder wordt gegaan met de plannen voor de beroepscampus.

Met het mogelijk maken van de beroepscampus is het noodzakelijk om onderzoek te doen naar de gevolgen voor de verschillende verkeersstromen. De toelichting in het ontwerpbestemmingsplan was op dit onderdeel te beperkt. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast, zodat in ieder geval inzichtelijk is hoe de verschillende verkeersstromen in de toekomst zullen gaan lopen en welke maatregelen er nodig zijn om de verschillende verkeersstromen op een vlotte en veilige manier te kunnen afwikkelen. In dit stadium is het nog niet nodig om exact te beschrijven welke maatregelen er genomen worden.

Omwonenden merken op dat er ten behoeve van de ontwikkeling een bushalte is voorzien ter hoogte van de beoogde campus. Omwonenden vragen aandacht voor de doorstroming op de weg als er meerdere bussen tegelijk komen en deze mogelijk de doorgang belemmeren op de Langeweg. Indieners stellen daarom voor dat de bushalte naar de Olympiaweg wordt verplaatst.

Er bestaat het voornemen om een extra bushalte te realiseren ter hoogte van de beoogde campus aan de Langeweg. De bushalte zal zo worden aangelegd dat belemmering van de doorgang op de Langeweg zo veel mogelijk wordt voorkomen, door ruimte te maken voor 2 bussen. Bovendien is het ook goed mogelijk om praktische afspraken te maken zodat belemmeringen op de Langeweg worden voorkomen, bijvoorbeeld door een eventuele derde bus bij de voorgaande halte even te laten wachten. Hierover heeft contact plaatsgevonden met de busmaatschappij. Er is dan ook geen aanleiding om de bushalte te verplaatsen. Daarnaast is het niet wenselijk om met bussen door de Olympiaweg te rijden. Dat er op het deze weg weleens touringcars komen wil niet zeggen dat het verantwoord is om een

reguliere schoolbus meerdere malen per dag over het terrein te sturen waar ook geparkeerd wordt. Bovendien zijn er diverse hulpdiensten langs deze weg gesitueerd waardoor het niet wenselijk is dat hier bussen halteren en draaien.

Indieners vragen zich af of er ook leerlingen van andere scholen gebruik gaan maken van de bushalte.

Dit is niet het geval, de halte aan de Koningin Julianaweg blijft bestaan.

Indieners willen graag de garantie dat de nieuwe bushalte niet voor reguliere lijndiensten worden gebruikt.

Het is niet de bedoeling dat de bushalte gebruikt gaat worden voor lijndiensten. Het is ook niet te verwachten dat dit in de toekomst alsnog zal gebeuren aangezien de halte niet aan de route ligt waar de lijndiensten langs komen. Een garantie geven dat dit nooit zal gebeuren is uiteraard niet mogelijk. In de toekomst kunnen er uiteraard altijd andere inzichten ontstaan.

Indieners maken zich zorgen over leerlingen die te voet zich zullen verplaatsen tussen de bushalte Koningin Julianaweg en de beoogde campus. Omwonenden ervaren nu al veel overlast van scholieren langs deze route.

De toename van voetgangers op de genoemde route zal als gevolg van de beoogde campus nauwelijks toenemen, onder meer als gevolg van het realiseren van een extra bushalte bij de beoogde campus. In de omgeving van enkele middelbare scholen zal er altijd wel enige vorm van overlast blijven, dit is niet te voorkomen. Voor een groot gedeelte heeft de gemeente niet de mogelijkheden om deze overlast tegen te gaan. Waar mogelijk neemt de gemeente maatregelen om overlast te beperken. Als er omwonenden zijn die hier aanbevelingen voor hebben zijn deze uiteraard welkom. Daarnaast zal bekeken worden of het nu al wenselijk is om op de genoemde route enkele afvalbakken te plaatsen.

Indieners komen met voorstellen om de oversteekplaats in de Langeweg, ter hoogte van het plangebied te verbeteren.

De gemeente is voornemens om de betreffende oversteekplaats anders in te richten. De exacte uitwerking is nog niet bekend. Wel zal de oversteekplaats voor voetgangers worden verbeterd en wordt er gekeken of de inrit van het huidige bedrijfsperceel anders kan worden ingericht, zodat de oversteekplaats overzichtelijker wordt. De suggestie zal worden meegenomen ter overweging bij de uitwerking.

Indieners vragen aandacht voor het voornemen om aan de oneven zijde van de Langeweg een fietspad in te richten. Hierdoor wordt het voor aanwonenden moeilijk om op een veilige manier de weg op te draaien vanaf hun perceel.

In de huidige situatie ligt er een voetpad vrij dicht langs de percelen van de aanwonenden. In praktijk wordt dit voetpad veel door fietsers gebruikt, wat tot gevaarlijke situaties kan leiden. Het voornemen is om tussen het voetpad en de rijbaan een (brom)fietspad te realiseren om deze onveilige situatie te voorkomen. Het fietspad komt op ruime afstand van de perceelgrenzen zodat er voldoende zicht is op het fietspad bij het verlaten van de percelen.

Indieners geven aan dat er in het verleden afspraken zijn gemaakt dat er geen fietspad zou komen aan de oneven zijde van de Langeweg.

Het betreffende pad is in de jaren '70 aangelegd. Bij de aanleg van het pad is er grond verworven, echter in de verkoopacte is niet afgesproken dat er nooit een fietspad zou komen. Ook is er geen erfdienstbaarheid opgenomen. Bij de aanleg van het pad was het de bedoeling dat er ook een (brom)fietspad zou komen. Omwonenden hebben toen bezwaar gemaakt, vooral vanwege de mogelijkheid voor bromfietsers om van het pad gebruik te maken. Er is toen besloten alleen een voetpad aan te leggen. Dit betekent echter niet dat er later nooit meer een fietspad zou kunnen komen. Wat de gemeente betreft zijn er dan ook geen bindende afspraken bekend waardoor een eventueel fietspad onmogelijk zou zijn. Door

de situering van het fietspad, zoals hierboven beschreven, is de gemeente van mening dat er geen onveilige situatie zal ontstaan.

Indieners vinden dat de oversteekplaats voor fietser in de Langeweg anders moet worden ingericht en wellicht verplaatst moet worden.

De oversteekplaats zal anders en beter worden ingericht. De exacte uitwerking is nog niet bekend. Verplaatsing van de oversteekplaats is niet aan de orde. Er wordt namelijk veel gebruik gemaakt van deze oversteekplaats. Als de oversteekplaats op een andere plek komt te liggen is dit voor de gebruikers een minder logische plek waardoor de kans groot is dat er buiten de oversteekplaats op onveilige wijze alsnog wordt overgestoken.

Indieners zijn van mening dat de groenstructuur tussen de hoofdweg en de parallelweg van de Langeweg moet worden hersteld om zo te voorkomen dat de Langeweg op verschillende plekken wordt overgestoken

De groenstructuur is inmiddels hersteld.

Indieners vragen zich af of er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Omwonenden verwachten dat er overlast kan ontstaan doordat er in de parallelweg geparkeerd wordt.

Op het terrein van de beoogde campus wordt een parkeerplaats gerealiseerd met voldoende parkeerplaatsen om te kunnen voldoen aan de CROW-normen. Dit zal nader worden uitgewerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Bij piekbelasting kan worden uitgeweken naar het parkeerterrein bij De Staver.

Indieners zijn van mening dat er een hekwerk moet worden geplaatst tussen het terrein van de beoogde campus en het terrein van Nieuw Rijsenburg.

Tussen de Langeweg en de Sperwer zal er een openbare fietsroute worden gerealiseerd, zodat het terrein van de beoogde campus ook vanaf de Sperwer te bereiken is. Er is nog niet bekend hoe de afscheiding tussen de Sperwer en het terrein van de beoogde campus wordt vormgegeven.

Indieners vragen of de bomen aan de voorzijde van het perceel Langeweg 107 moeten verdwijnen als gevolg van de ontwikkeling. Indieners willen dat het groene beeld van de Langeweg behouden blijft en de bomen niet verdwijnen.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat er zo veel mogelijk bomen behouden blijven. Voor de realisatie van het gebouw zal er naar verwachting 1 boom gekapt of verplaatst moeten worden. In het geval van kappen zal de boom vervangen worden op een andere plek voor de beoogde campus. Nog niet bekend is of er voor de herinrichting van de infrastructuur bomen moeten worden gekapt of verplaatst. Die kans is echter wel aanwezig. Bij de herinrichting van het voorterrein van de beoogde campus zullen in ieder geval even veel bomen komen als er nu zijn, waarbij het de voorkeur heeft om zo veel mogelijk bomen te behouden. Mochten er bomen gekapt worden dan zal er een kapvergunning moeten worden aangevraagd. Hierin worden voorwaarden opgenomen over het terugplaatsen van bomen of maatregelen ter voorkoming van het aantasten van verblijfsplaatsen voor vogels.

Indieners zijn van mening dat er schaduwdiagrammen moeten worden opgesteld om inzichtelijk te maken wat de schaduwwerking is op omliggende woningen.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn er schaduwdiagrammen opgesteld waarmee inzichtelijk is wat de schaduwwerking in de huidige situatie en in de beoogde situatie is. Hieruit blijkt dat er in de zomer geen sprake is van schaduwwerking op omliggende percelen. In het voor- en najaar is er geen sprake van schaduwwerking op de percelen ten noorden van het beoogde gebouw. Op de percelen ten oosten van het beoogde gebouw ontstaat er laat in de middag wel enige schaduwwerking. Dat is in de huidige situatie ook al het geval echter doordat het huidige gebouw een kap heeft en het beoogde gebouw een plat dak zal er op een aantal woningen zich iets meer schaduwwerking voordoen. Daarbij moet wel worden vermeld dat het huidige bestemmingsplan ruimere bouw mogelijkheden biedt dan het huidige

gebouw en er ook binnen het huidige bestemmingsplan meer schaduwwerking kan ontstaan. In de winter heeft het perceel ten noorden van het beoogde gebouw te maken met schaduwwerking. Dit is echter nauwelijks meer dan in de huidige situatie. De percelen ten oosten van het beoogde gebouw zullen kort voordat de zon ondergaat nog heel even te maken krijgen met schaduwwerking. Dit is slechts een zeer korte periode in het jaar en in tijd slechts een korte periode. Ook in de huidige situatie is er in de winter kortstondig sprake van schaduwwerking.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het perceel ten noorden van de beoogde campus vrijwel geen toename ontstaat van schaduwwerking. Enkele percelen ten oosten van het beoogde perceel zullen in de wintermaanden in beperkte mate iets meer schaduwwerking krijgen dan in de huidige situatie. Ten opzichte van de huidige situatie is de schaduwwerking zeer beperkt. Ook dient te worden opgemerkt dat het huidige bestemmingsplan een hogere bouwhoogte toestaat dan het huidige gebouw.

Indieners zijn van mening dat er gelet op de gevolgen voor de mobiliteit en leefbaarheid, beter gekeken kan worden naar alternatieve locaties voor een beroepscampus, bijvoorbeeld aan de Zuidelijke Randweg.

De beoogde campus gaat er vanuit dat het autoverkeer bij de Olympiaweg al van de Langeweg af gaat. De beoogde campus zal dan ook niet voor een toename van verkeer leiden op het gedeelte van de Langeweg waar de indieners wonen. De beoogde campus zal echter wel leiden tot een toename van voetgangers en fietsers in het gebied. Een deel van deze verkeersstromen zal de Langeweg kruisen. Er worden ook maatregelen genomen om dit te beperken. Zo komt er een bushalte direct voor de beoogde campus en komt er een nieuwe fietsverbinding in westelijke richting, waardoor een groot aantal voetgangers en fietsers niet meer langs of over de Langeweg hoeft. De gemeente is dan ook van mening dat met de te nemen maatregelen geen onacceptabele situatie ontstaat ten aanzien van verkeersveiligheid en de leefbaarheid. Er is dan ook geen noodzaak om alternatieve locaties te onderzoeken.

2. Das rechtsbijstand namens indiener 2

Indiener is het niet eens met de toelichting in het bestemmingsplan waarin staat beschreven dat er geen sprake is van een significante toename van verkeer ten opzichte van de huidige situatie.

De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Daarbij blijft de conclusie dat er op het gedeelte van de Langeweg waar indiener woont geen significante toename van autoverkeer zal komen. Ten opzichte van de mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan zal er weliswaar een toename van verkeer ontstaan echter doordat de inrit van het terrein verplaatst wordt zal een kleiner deel van de auto's het perceel over de Langeweg in noordelijke richting benaderen of verlaten.

De regels van het bestemmingsplan bieden veel meer mogelijkheden dan alleen een beroepscampus, waar in de toelichting over geschreven wordt.

Het grootste gedeelte van het perceel heeft al de bestemming maatschappelijk, met in grote mate dezelfde mogelijkheden als het nieuwe bestemmingsplan. Een gedeelte van het perceel heeft de bestemming bedrijf. De externe gevolgen van de huidige bestemming zijn in veel gevallen groter dan de beoogde bestemming. De beoogde bestemming zou gevolgen kunnen hebben voor de verkeeraanlokkende werking. Dit is echter nader meegenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De bestemming maatschappelijk biedt meer gebruiksmogelijkheden dan alleen een beroepscampus. De toegestane functies hebben echter qua externe werking veel gelijkenissen met het beoogde gebruik.

Indiener is van mening dat onvoldoende is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de beoogde ontwikkeling.

De regels van het bestemmingsplan worden op dit punt aangepast door een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Ook in de toelichting zal worden opgenomen op welke wijze aan de parkeernorm kan worden voldaan.

3. Den Hollander Advocaten namens Pamama Onroerend Goed B.V.

Indiener wijst er op dat er op het perceel Langeweg 113 Sommelsdijk in de huidige situatie een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar diverse andere bestemmingen. Voor het gedeelte van het perceel dat is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan is deze wijzigingsbevoegdheid niet overgenomen. Indiener verzoekt de gemeente dit alsnog te doen. *In het vast te stellen bestemmingsplan zal voor het perceel Langeweg 113 Sommelsdijk een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die gelijk is aan de wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan.*

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen zal het bestemmingsplan op een aantal punten worden aangepast, te weten op hoofdlijnen:

- In de toelichting van het bestemmingsplan zal het hoofdstuk over mobiliteit worden aangepast, zodat inzichtelijk is wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn voor de verschillende verkeersbewegingen en welke maatregelen er worden genomen op dit gebied. Tevens zal er een toelichting worden gegeven op welke wijze er voldaan kan worden aan de parkeernorm.
- In hoofdstuk 2 van de toelichting zal beschreven worden wat de gevolgen van de beoogde ontwikkeling zijn op de schaduwwerking op omliggende percelen. In de bijlage van de toelichting worden schaduwdiagrammen opgenomen.
- In paragraaf 6.3 van de toelichting zal ook aandacht worden besteedt aan de gevolgen voor de geluidsbelasting op omliggende woningen.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Bij de bestemming bedrijf wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die gelijk is aan de wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan.