Nota van Commentaar, beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Ambachtsweg eo."

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan "Ambachtsweg eo." heeft van 16 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar worden gemaakt. Van deze terinzagelegging is vooraf een bekendmaking gedaan in de Bergen op Zoomse Bode en de Staatscourant. In de periode van terinzagelegging zijn 2 unieke zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn ontvankelijk. Naast zienswijzen zijn er ook 2 reacties ontvangen waarin waardering over het plan wordt uitgesproken. Deze hoeven niet te worden beantwoord. Ze zijn wel ter volledigheid samengevat en hier opgenomen.

Reclamanten
1) Indiener 1, namens Govatech gevestigd op Industrieweg 5, 4661 VN te Halsteren, datum brief 2023-03-23, ontvangen 2023-03-27;
2) Indiener 2, wonende te Halsteren, datum brief 2023-03-23, ontvangen 2023-03-29;

Overige reacties
3) Indiener 3, wonende te Halsteren, datum brief 2023-03-02, ontvangen 2022-03-02;
4) Indiener 4, wonende te Halsteren, datum brief 2023-03-21, ontvangen 2023-03-24

Ontvankelijkheid
Het ontwerp van het betreffende bestemmingsplan heeft van 16 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. De hiervoor genoemde zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen
Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken.

Reclamant 1:

Samenvatting zienswijze:
Zienswijze richt zich tegen artikel 8 van de regels en paragraaf 2.2.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Ambachtsweg eo.". Hierin wordt beschreven hoe er wordt omgegaan met het aspect parkeren. Reclamant stelt het volgende:

1) Reclamant wijst op een discrepantie tussen parkeerparagraaf 2.2.1 van de toelichting en artikel 8.1 van de regels. Uit de toelichting blijkt dat de benodigde parkeergelegenheden voor een belangrijk deel in de openbare ruimte wordt voorzien. In artikel 8.1 van de regels is bepaald dat ten behoeve van parkeren voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder gebouw en/of op of onder het (onbebouwd blijvende deel van het) terrein. Voorts meent reclamant dat er geen bijzondere omstandigheden (op basis van artikel 8.2 onder a van de regels) zijn die een afwijking van de in artikel 8.1 opgenomen regels rechtvaardigen. Reclamant vindt dat omdat het nieuwbouw betreft er voldoende gelegenheid en ruimte is om het parkeren volledig op eigen terrein op te lossen.

Beantwoording:
Reclamant vraagt naar de bijzondere omstandigheden die het parkeren in openbaar gebied rechtvaardigen. Voor de beantwoording is het van belang om eerst de parkeersituatie te schetsen. Voor de 17 beoogde woningen zijn op basis van de parkeernormen 31,2 parkeerplaatsen benodigd. Er komen in totaal 39 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan 15 op eigen terrein en 24 in het openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen worden gelijktijdig met de woningbouwontwikkeling aangelegd en in stand gehouden. Hiervoor is in artikel 4 Wonen een nieuw onderdeel 4.4.2 opgenomen met een voorwaardelijke verplichting die de instandhouding waarborgt. Verder wordt dit te zijner tijd ook vastgelegd in de nog te verlenen omgevingsvergunning. Hiermee wordt op dit punt tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en betaalbaarheid van de woningen is het niet mogelijk en/of wenselijk om het parkeren volledig op eigen terrein te voorzien. Bovendien liggen de beoogde 17 woningen naast een eerdere woningbouwontwikkeling en maken ze deels gebruik van het daarvoor al gerealiseerde openbaar gebied. Daarmee zijn de benodigde ontsluiting en parkeerplaatsen efficiënt in te passen en blijft voldoende ruimte beschikbaar voor openbaar groen. Deze extra parkeerplaatsen in het openbaar groen gaan dus niet ten koste van bestaande parkeerplaatsen of openbaar groen. Gezien het voorgaande is het gerechtvaardigd om het parkeren deels op te lossen op eigen terrein en deels in de openbare ruimte.

Paragraaf 2.2.1 'Parkeerbalans' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Ambachtsweg eo is op dit punt aangevuld en verduidelijkt. Tevens is ter verduidelijking een situatietekening met de parkeerbalans in de bijlagen bij de toelichting opgenomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant.

2) Reclamant geeft aan dat de redactie van artikel 8.2 onder a, b, en c ruimte biedt om de onderdelen los van elkaar te beschouwen. In het artikel zijn mogelijkheden benoemd waaronder er afgeweken mag worden van de parkeernorm. Omdat het artikel volgens reclamant nu zo leest dat afwijking al mogelijk is als er aan één van de onderdelen is voldaan, stelt reclamant dat hiermee ongewenst veel ruimte wordt geboden om parkeren in de openbare ruimte toe te staan. Reclamant vindt dat onderdelen a en b, cumulatief geformuleerd dienen te worden. Pas als aan alle onderdelen is voldaan zou volgens reclamant afwijking van de parkeernorm aan de orde kunnen zijn.

Beantwoording
Wij kunnen ons vinden in het gestelde door reclamant. Onderdeel a en b van artikel 8.2 van het ontwerpbestemmingsplan Ambachtsweg eo. zijn cumulatief bedoeld. Om dit te verduidelijken in de regels worden onderdeel a en b samengevoegd en worden beide zinnen verbonden door het woordje "en". Hierdoor ontstaat er een nieuw onderdeel a. Onderdeel c wordt vernummerd naar onderdeel b.

3) Reclamant vindt dat artikel 8.2 onder c van het ontwerp bestemmingsplan Ambachtsweg eo. te algemeen en daarmee te ruim is geformuleerd. In het artikel is opgenomen dat het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 als "nadere besluitvorming ten aanzien van het parkeerbeleid en/of parkeernormen hiertoe aanleiding geeft." Reclamant vindt dat het onduidelijk is welke beleid hiermee wordt bedoeld op basis waarvan "nadere besluitvorming" plaatsvindt. Ook is onduidelijk welk bestuursorgaan de besluitvorming neemt.

Beantwoording
Bij nadere lezing zijn wij met reclamant van mening dat onderdeel c van artikel 8.2 van het ontwerpbestemmingsplan Ambachtsweg eo. te algemeen is opgesteld. Bedoeld is een aanpassing van de (gemeentelijke) Nota Parkeernormering. Om meer focus in onderdeel c aan te brengen wordt het woordje "gemeentelijk" toegevoegd zodat het duidelijk is dat het nadere besluitvorming ten aanzien van het gemeentelijk parkeerbeleid en/of parkeernormen betreft.

4) Voorts is reclamant van mening dat als er in parkeren wordt voorzien op eigen terrein conform het gestelde in artikel 8.1, hier ook een instandhoudingsplicht voor moet gelden. Want stelt reclamant, mocht het parkeren op eigen terrein ooit verwijderd of onbruikbaar worden dan wordt er alsnog een beroep gedaan op het parkeren in de openbare ruimte. Zonder instandhoudingsplicht is handhavend optreden niet mogelijk. Reclamant verwijst hierbij naar de Nota Parkeernormering.

Beantwoording:
Reclamant vraagt om een instandhoudingsplicht op te nemen voor de te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. Wij volgen redenatie van reclamant en zullen een instandhoudingsplicht opnemen in artikel 4 Wonen, onder lid 4.4.2. Hiermee wordt voorkomen dat er parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden verwijderd waardoor er onbedoeld een beroep wordt gedaan op het parkeren in de openbare ruimte.

Conclusie:
Zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan

Reclamant 2

Samenvatting zienswijze
De inhoudelijke gronden gaan over:

1) Bouwhoogte:
Reclamant constateert dat het ontwerpbestemmingsplan Ambachtsweg eo. ter plaatse van 'Hough koeling' (Wouwseweg 19) een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 6 meter is opgenomen. Dit is volgens reclamant een forse verhoging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Wouwseweg eo waarin een bouwhoogte van 7 meter is opgenomen. Reclamant stelt dat de nieuwe bouwhoogte zorgt voor minder privacy en leidt tot planschade ten aanzien van de hier tegenoverliggende percelen. Bovendien tast dit volgens reclamant het straatbeeld aan. Dit is naar mening van reclamant in strijd met de beginselen van de Nota Ruimtelijke kwaliteit. Daarbij refereert reclamant naar de volgende passage in de nota Ruimtelijke Kwaliteit: "Neem de bestaande veelal gestructureerde directe omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken". Verder verwijst reclamant naar de hierbij horende toetsingscriteria in de Nota. Reclamant verzoekt om de huidige bouwhoogte te respecteren.

Beantwoording:

Plan conform wijzigingsbevoegdheid Wro zone 3
Reclamant heeft moeite met de bouwhoogte van 12 meter zoals opgenomen op het bouwvlak ter hoogte van Wouwseweg 19 te Halsteren. De ontwikkeling ter plaatse is een herontwikkeling van bedrijfsterrein naar wonen. De hier aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er wordt een twee-onder-één-kap teruggebouwd. In het voorgaande bestemmingsplan Wouwseweg eo. is daar reeds rekening mee gehouden. Daarin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging het perceel om te vormen naar wonen. In de bij de wijzigingsbevoegdheid horende uitganspunten is opgenomen dat tenminste 2 bouwlagen zijn toegestaan en dat een extra bouwlaag toelaatbaar is indien dit door passende architectuur niet beeldbepalend wordt. Het feit dat er destijds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen laat zien dat er rekening is gehouden met toekomstige ontwikkeling.

Passende bouwhoogte bij woonbebouwing
Die ontwikkeling krijgt nu vorm met een nieuw bestemmingsplan Ambachtsweg en omgeving. De nieuwe twee-onderéén-kap bestaat uit 2 bouwlagen en een steil oplopende kap. Dit past bij de (bedrijfs)woningen in de omgeving die ook uit 1 of 2 bouwlagen met een kap bestaan. Ook de woning van indiener bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Wij kunnen ons niet vinden in de wens van indiener dat bouwhoogten behorend bij bedrijfsbebouwing (7 meter) toegepast moet worden op woningen.

Nota Ruimtelijke kwaliteit
De voorziene woningbouw aan de Ambachtsweg eo. betreft een herontwikkeling van percelen met een bedrijfsbestemming. Hiervoor is een stedenbouwkundig aanvaardbare opzet gemaakt, conform de uitgangspunten die destijds in het voorgaande bestemmingsplan zijn vastgesteld. De planopzet is afgestemd met de omgeving. Op basis van het voorgaande hebben wij destijds planologische medewerking toegezegd aan de ontwikkelaar en is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Over het beoogde bouwplan is reeds in juni 2021 afstemming geweest met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met als doel om in een voorstadium te horen hoe zij het plan beoordelen. De commissie heeft aangegeven akkoord te zijn met de 10 patio- en 2 twee-onder-één-kap woningen. Ten aanzien van de 5 rijwoningen heeft ze een aanvullende eis gesteld voor de beide kopgevels. Hieraan wordt bij het definitieve ontwerp tegemoet gekomen. Dit is nog geen definitief oordeel. Pas bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning, toetst de commissie ruimtelijke kwaliteit definitief aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Er geen reden om aan te nemen dat zij van hun eerdere standpunt zullen afwijken.

Reclamant verwijst naar een passage behorend bij themagebied Blokbebouwing. Het gebied Wouwseweg eo. valt in het themagebied Bedrijventerrein. Echter omdat het hier een nieuwbouwproject betreft is alleen het algemeen welstandsregime "soepel" van toepassing. In paragraaf 3.3.3 'Nota Ruimtelijke kwaliteit Bergen op

Zoom' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beargumenteerd waarom het project aanvaardbaar is binnen dit welstandsregime. Zoals hiervoor aangegeven heeft de commissie ruimtelijke kwaliteit zich al in 2021 (voorlopig) uitgesproken over het plan.

Planschade
Of er sprake is van planschade wordt beoordeeld op het moment dat er een verzoek om planschade vergoeding wordt ingediend. Dat kan pas na het onherroepelijk worden van het plan. Een onafhankelijke commissie toetst vervolgens of er sprake is van planschade. Indien indiener meent dat hij schade leidt mag hij dan een verzoek om planschade indienen.

Hierbij kan indiener in overweging nemen dat zijn woning verder van de weg afligt. De woning is tevens haaks georiënteerd ten opzichte van de Wouwseweg. Bovendien is de woning van indiener afgescheiden van de Wouwseweg door middel van een groenzone met struiken en bomen. Hierdoor is het zicht op de overzijde van de Wouwseweg zeer beperkt. De woning is niet direct ontsloten via de Wouwseweg maar indirect middels een doodlopend gedeelte van Verduinsbos.

2) Afstand tot Wouwseweg;
Reclamant vindt dat de rooilijn met 4,2 meter behoorlijk is opgeschoven richting de Wouwseweg. Dit tast volgens reclamant het huidige straatprofiel aan. Ook geeft het planschade bij de bewoners aan de overzijde van de Wouwseweg. Reclamant geeft aan dat deze zorg eerder is geuit tijdens de omgevingsdialoog. Hierbij zou er geantwoord zijn dat deze positionering beter zou aansluiten bij de nieuwbouw op het naastgelegen perceel "Nieuw Altere". Reclamant vindt dat ook de positionering van overige omliggende bebouwing moet worden betrokken.

Meerdere keren verwijst reclamant ter beargumentatie naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, zoals naar bladzijde 53 van de nota. Hier staat: "behoud de brede straatprofielen en koester het openbaar groen … respecteer zoveel mogelijk staatprofielen". Reclamant beargumenteerd vervolgens waarom hier geen sprake van is. Vervolgens verwijst reclamant naar de algemene toetsingscriteria behorend bij toetsingsniveau soepel. Hierin zijn de volgende criteria opgenomen "behouden van de ruimtelijke identiteit en (functionele) kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw" en " bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend". Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en verspringing in de rooilijn is gewenst. Bij het themagebied bedrijventerrein op pagina 73 is onder inspiratie opgenomen dat bij nieuwbouw de bestaande planmatige gestructureerde directe omgeving als referentiepunten kan worden genomen. Reclamant vindt het wenselijk dat de huidige gevellijn van het bestemmingsplan Wouwseweg eo. wordt gehandhaafd zodat het straatbeeld, volgens reclamant, intact blijft en er geen sprake is van planschade voor de bewoners in de omgeving.

Beantwoording

Afstand tot Wouwseweg is passend in het straatprofiel
Ten aanzien van het wegprofiel van de Wouwseweg, dit veranderd niet wezenlijk door het plan. De bebouwing is op een zelfde wijze (schuin) aan de weg gesitueerd op meerdere meters afstand. De hoek (orientatie) die de rooilijn maakt met de weg blijft hetzelfde. De hoekwoning die schuin aan de overzijde staat, ligt op zijn minst net zo dicht danwel dichter aan de weg. Hiermee is voor de twee-onder-één-kap woningen de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing gevolgd. Precies zoals indiener wenst. De enkele meters verspringing van de rooilijn richting de Wouwseweg veranderd hier niets aan.

Bovendien sluit het beter aan bij het naastgelegen "Nieuw Altere". De afstand van de nieuwe tweekapper tot kant voetpad Wouwseweg is 6-9 meter, wat ruimer is dan de aangrenzende tweekapper (Nieuw Altere) die recent is gebouwd, en ruimer dan de afstand van de woning aan de overzijde (Verduinbos 1) tot de kant Wouwseweg. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de beargumentatie van indiener.

Conclusie:
Zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan "Ambachtsweg eo."

Overige reacties (geen zienswijzen)

Indiener 3:

Samenvatting reactie
Indiener 3 wil met reactie kenbaar maken dat ze zeer te spreken zijn over het ontwerp bestemmingplan. Ze zien uit naar een snel definitief besluit.

Indiener 4

Samenvatting reactie
Indiener 4 woont tegenover het plangebied en juicht, naar eigen zeggen, de plannen zoals ze gepresenteerd zijn tijdens de omgevingsdialoog van 8 maart 2022, zeer toe. Indiener geeft aan dat Halsteren vergrijst en dat starters zeer veel moeite hebben om entree te vinden op de woningmarkt. Indiener kan helemaal instemmen met het woningbouwprogramma en vind het van belang om als nieuwe buurman van het project, ook het positieve geluid te laten horen. Indiener sluit af met de conclusie “met dit plan, wordt Halsteren weer een stukje mooier!”.