

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Keucheniushof

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Proces totstandkoming bestemmingsplan en omgevingsvergunning	7
2.1	Raadsbesluit 29 september 2016.....	7
2.2	Raadsbesluit 16 maart 2017.....	7
2.3	Voorontwerp bestemmingsplan Keucheniushof	7
3	Zienswijze Bewoner(s) Tuinstraat 16	9
3.1	Samenvatting zienswijze	9
3.2	Hoorzitting d.d. 19 december, 16.00 -16.30	9
3.3	Reactie gemeente.....	9
3.4	Conclusie	10
4	Zienswijze Bewoner(s) Tuinstraat 11	11
4.1	Samenvatting zienswijze	11
4.2	Hoorzitting d.d. 12 december 16.30 -17.00	11
4.3	Reactie gemeente.....	11
4.4	conclusie	11
5	Zienswijze Bewoner(s) Tuinstraat 9	13
5.1	Samenvatting zienswijze	13
5.2	Hoorzitting d.d. 12 december 16.00 – 16.30	13
5.3	Reactie gemeente.....	13
5.4	Conclusie	14
6	Zienswijze Bewoner(s) Tuinstraat 24	15
6.1	Samenvatting zienswijze	15
6.2	Hoorzitting d.d. 12 december 16.00 – 16.30	15
6.3	Reactie gemeente.....	15
6.4	Conclusie	16
7	Zienswijze Vrienden van het oude Dorp.....	17
7.1	Samenvatting zienswijze	17
7.2	Hoorzitting d.d. 18 december 09.30 – 10.15	17
7.3	Reactie gemeente.....	18
7.4	Conclusie	19
8	Samenvatting en conclusie.....	21

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Keucheniushof, met bijbehorende ontwerpbesluit Hogere Waarde Geluid en ontwerpbesluit maatwerkvoorschriften heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning van 20 oktober tot en met 30 november 2017 ter visie gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zodoende ontvankelijk.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. Bewoner(s) Tuinstraat 16
2. Bewoner(s) Tuinstraat 11
3. Bewoner(s) Tuinstraat 9
4. Bewoner(s) Tuinstraat 24
5. Stichting Vrienden van het Oude Dorp

Alle indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd om de zienswijze mondeling toe te lichten tijdens daarvoor georganiseerde hoorzittingen. De verslagen van deze hoorzittingen zijn in deze nota per zienswijze toegevoegd.

Voordat ingegaan wordt op de ingediende zienswijze wordt het proces voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan weergegeven in hoofdstuk 2. In de daarop volgende hoofdstukken worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 8 is de conclusie opgenomen.

2 Proces totstandkoming bestemmingsplan en omgevingsvergunning

2.1 Raadsbesluit 29 september 2016

Ter uitvoering van het raadsbesluit van 25 juni 2015 is de Samenwerkingsovereenkomst omtrent de uitbreiding van het hoofdwinkelcentrum, tweede fase, beëindigd. Vervolgens zijn de percelen Keucheniusstraat 18 en Tuinstraat 12 en 14 aangekocht door de gemeente. Voor de herontwikkeling van het gebied is een participatietraject gestart, rekening houdend met de door de raad gestelde randvoorwaarden als het gaat om invulling, planning en grondopbrengst.

Op 29 september 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met de resultaten van het hierboven aangegeven participatietraject. Concreet heeft de raad het document “Keucheniusgebied, participatie en resultaat” (juni 2016) als uitgangspunt gehanteerd voor de besluitvorming over de ontwikkeling van het westelijk deel van het Keucheniusgebied. De raad heeft op dat moment ook besloten om het model “Hof” als voorkeursmodel te volgen. De in het participatietraject opgestelde ‘termijnagenda’ is overgenomen als bestuurlijk plan van aanpak /inspanning en – voor zover nodig – bestuurlijke besluitvormingsagenda. Tot slot is Visser Bouw Maatschappij in de gelegenheid gesteld om tot een integraal akkoord met de gemeente te komen, rekening houdend met het participatieresultaat, marktconformiteit en de voorwaarden die gelden bij enkelvoudige gunning.

2.2 Raadsbesluit 16 maart 2017

Op 16 maart 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het bereikte akkoord met Visser Bouw Maatschappij BV (VBM) over de herontwikkeling van het Keucheniusgebied. Bij dit besluit heeft de gemeenteraad expliciet besloten om af te zien van de in het model “Gesloten Hof” beoogde bebouwing tussen de percelen Ceintuurbaan 7 en 9 (deze percelen zijn ook in eigendom van de gemeente).

Voor wat betreft het planontwerp is in het raadsvoorstel behorend bij het raadsbesluit van 16 maart 2017 aangegeven dat dit aansluit op het eerdere stedenbouwkundige ontwerp (model ‘Hof’). Het plan volgt de contouren van het stedenbouwkundig ontwerp, zoals dat in participatie ontwikkeld, is kleinschalig van opzet (22 eenheden), heeft een dorps karakter en heeft stedenbouwkundig en architectonisch gewenste kwaliteit. Belangrijk in het ontwerp is de kleinschaligheid, die ervoor zorgt dat er geen ondergrondse parkeergarage nodig is. Parkeren kan geheel op maaiveld en dat betekent dat er geen dure ondergrondse parkeerfaciliteit gerealiseerd hoeft te worden en dat de grondopbrengst voldoende aansluit bij de uitgangspunten.

De kleinschaligheid van het ontwerp heeft ook als voordeel dat het aantal verkeersbewegingen aanmerkelijk minder is dan wanneer er een grote plan zou zijn met een ondergrondse parkeerfaciliteit.

De raad heeft unaniem ingestemd met het raadsvoorstel. Op 7 februari 2017 zijn de participanten in een speciale bijeenkomst geïnformeerd over de plannen van VBM (dus voorafgaand aan het raadsvoorstel).

2.3 Voorontwerp bestemmingsplan Keucheniushof

Het door de raad omarmde ontwerp van VBM is vertaald in een bestemmingsplan. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 16 juni 2017 tot en met 27 juli 2017 ter inzage gelegen. Alle omwonenden en belanghebbenden (waaronder de participatiegroep) zijn hierover schriftelijk geïnformeerd. Daarnaast is er op 19 juni 2017 een informatieavond georganiseerd over het plan. Er is één inspraakreactie tegen het voorontwerp bestemmingsplan ingediend. Er bestond geen aanleiding voor het College om het voorontwerp te wijzigen. Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens, in lijn met het voorontwerp, ter inzage gelegd.

De hoogtes, bestemmingen en bouwvlakken zijn geheel gebaseerd op het raadsbesluit van 16 maart 2017 en ten opzichte van het voorontwerp niet gewijzigd. Een ieder had in juni 2017 al kennis kunnen nemen van het plan met daarin opgenomen hoogtes en desgewenst kunnen reageren. In dat opzicht

is het College verbaasd dat de zienswijzen door juist de voormalige participanten (in dit geval bewoner(s) Tuinstraat 24 en Vrienden van het Oude Dorp) niet al waren ingediend ten tijde van het voorontwerp.

3 Zienswijze Bewoner(s) Tuinstraat 16

3.1 Samenvatting zienswijze

Bewoners zijn positief over het open karakter achter blok C (de achtertuinen), maar hebben bezwaren tegen de hoogte van Blok C, het blok dat grenst aan de achtertuin van bewoners. Vrees bestaat dat het open uitzicht verdwijnt en dat er nadelig impact ontstaat op de privacy, met name als er balkons gebouwd gaan worden.

3.2 Hoorzitting d.d. 19 december, 16.00 -16.30

Aanwezig namens gemeente: wethouder Verbeek en dhr. M. Beuving

Bewoner licht toe dat blok C wat maximale hoogte betreft even hoog is als de diepte van zijn achtertuin. Bewoner vreest dat er door deze hoogte impact op zijn privacy ontstaat. Daarnaast is bewoner van mening dat dergelijke hoogtes niet passen in de omgeving van het karakteristieke dorp. Bewoner vindt het jammer dat er bij blok C weinig sprake is van variatie, zoals dat bijvoorbeeld wel aanwezig is bij Blok E. Ten opzichte van het eerdere hof-model is er wel sprake van een verbetering doordat er nu sprake is van achtertuinen die aan elkaar grenzen.

Op de vraag waarom bewoner niet heeft gereageerd op het voorontwerp wordt geantwoord dat bewoner pas sinds augustus woonachtig is op dit adres. Eerder kon daarom niet gereageerd worden door bewoner.

Tot slot vraagt bewoner of er rekening gehouden is met de nu aanwezige bomen die vermoedelijk in de achtertuinen van de nieuwe woningen komen te staan. Als deze bomen behouden kunnen worden dan heeft tot positieve effecten op de privacy van bewoner.

3.3 Reactie gemeente

De maximale hoogte van de verschillende bouwblokken is in lijn met het raadsbesluit van 16 maart 2017. Ten opzichte van het 'hof-model' dat als voorkeursmodel uit het participatie-traject is gekozen is het nu voorliggende plan op een aantal punten aangepast. In het 'Hof-model' was sprake van een invulling met grotendeels appartementen, welke blokken ook een hoogte hadden vergelijkbaar met de hoogte van blok C. In het nu voorliggende plan is sprake van grotendeels eengezinswoningen. Het plan is daarmee kleinschaliger dan het eerder gekozen voorkeursmodel. Het in de zienswijze genoemde Blok C betreft een rij van vijf eengezinswoningen met een maximale bouwhoogte van 11,67 meter. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een flauw hellende kap.

Het beeld is passend bij het gewenste centrumdorpse woonmilieu. De bebouwing aan de Keucheniusstraat maakt het bouwblok Tuinstraat, Ceintuurbaan, Kerkstraat en Keucheniusstraat af. De nieuwe bebouwing is georiënteerd op de openbaar toegankelijke ruimte en heeft een formele voorkant. De andere zijde, grenzend aan een tuin, is informeel. Door de realisering van dit type woningen ontstaat aan de achterzijde een tuin op tuin aansluiting. Ten opzichte van het model dat is besproken met de participatiegroep is deze aansluiting een verbetering. Ook wordt de privacy naar omwonenden verbeterd ten opzichte van het model dat besproken is met de participatiegroep. Bij een appartementengebouw met meerdere verdiepingen, dat onderdeel was van het participatiemodel, is er ook meer zicht op de achtertuinen dan bij het realiseren van eengezinswoningen.

Het kleurgebruik van de gevel is afgestemd op de kleuren die voorkomen in het oude dorp van Huizen. De bebouwing sluit aan bij de gewenste individuele expressie en variatie. In het beeldkwaliteitsplan is een nokhoogte voor accenten opgenomen van maximaal 13 meter. Een nokhoogte van 12 meter en het aantal bouwlagen past binnen het beeld dat is geschetst in het beeldkwaliteitsplan.

Ook de toevoeging van ruime grondgebonden eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen geeft een extra toevoeging aan het woningaanbod in Huizen.

Zoals op de tekeningen van de ontwerp omgevingsvergunning is te zien is er geen sprake van balkons aan de achterzijde van deze woningen. De afstand tussen de achtergevel van Tuinstraat 16 tot de dichtstbijzijnde achtergevel van Blok C bedraagt ongeveer 17,50 meter. Dat is in een woongebied een acceptabele afstand. De impact op de privacy van bewoner(s) is daarmee wat het College betreft gering. Er is sprake van een achtertuin die grenst aan een andere achtertuin, een veel voorkomende situatie in woonwijken.

Er bestaat in Nederland geen recht op het hebben van open of vrij uitzicht. Dat het nieuwe plan enigszins in het zicht vanuit de achtertuin van de bewoner(s) komt te liggen klopt, maar het belemmert (voor zover daar al sprake van zou zijn) slechts deels het open uitzicht van de bewoner(s). Ten opzichte van het 'Hof-model' is juist sprake van een verbetering van het genoemde uitzicht. In dat 'Hof-model' was sprake van een vrij diep appartementenblok op de plek waar nu de vijf eengezinshuizen (met een mindere diepte) worden gerealiseerd. Hierdoor blijft er, ten opzichte van het 'hof-model' juist meer uitzicht vanuit de achtertuin. Dit wordt, zoals hiervoor aangegeven, ook gewaardeerd door de indieners.

3.4 Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4 Zienswijze Bewoner(s) Tuinstraat 11

4.1 Samenvatting zienswijze

Bewoners hebben grote moeite met de schaal van de bebouwing. De bouwhoogte van 12 meter is te massaal voor het pittoreske Oude Dorp.

Daarnaast bestaat er vrees voor parkeerproblemen. De nu tijdelijke parkeerplekken (20) worden niet meegerekend in de nieuwe situatie. Bewoners Keuhof zullen niet allemaal een parkeerplek kopen waarmee problemen worden verwacht.

Daarnaast bestaat de angst dat bouwhoogte en parkeren een precedent vormen voor ontwikkeling van de oostzijde.

4.2 Hoorzitting d.d. 12 december 16.30 -17.00

Aanwezig namens gemeente: wethouder Verbeek, dhr. M. Beuving, dhr. D. den Tenter

Indiener zienswijze is, zonder afmelding, niet verschenen bij de hoorzitting.

4.3 Reactie gemeente

Zoals bij de zienswijze in hoofdstuk 3 al is beschreven is de hoogte in lijn met het eerdere 'Hof-model'. Ook is bij de reactie in hoofdstuk 3 een nadere onderbouwing gegeven voor de hoogten van de woningen in het plan dat nu voorligt. Wat het College betreft is de hoogte passend in het gebied en ruimtelijk aanvaardbaar.

Wat betreft het parkeren wordt primair verwezen naar paragraaf 4.7 van de plantoelichting van het bestemmingsplan. Het plan voldoet bij gehele invulling met "wonen" aan de geldende parkeernorm. Is er sprake van een deels commerciële invulling, dan is voldoende aangetoond dat er parkeerruimte in de nabije omgeving aanwezig is.

Ook na het verdwijnen van de ooit met tijdelijk oogmerk aangelegde parkeerplaatsen aan de Keucheniusstraat is er in de nabijheid van het centrum van het Dorp voldoende parkeergelegenheid. Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat er tijdens de piekmomenten (op de zaterdagen) nog altijd parkeergelegenheid aanwezig is in de nabijheid van het centrum. Over het gebruik van de tijdelijke parkeerplekken langs de Keucheniusstraat is overleg geweest met de winkeliers uit het dorp. Veel van de plekken worden gebruikt door personeel van de winkels. Juist het personeel zou gebruik kunnen maken van de parkeerterreinen langs de randen van het centrum, zodat er meer ruimte ontstaat voor bezoekers.

Verder is met de ontwikkelaar overeengekomen dat de in het gebied aan te leggen parkeerplaatsen door de nieuwe bewoners kunnen worden gekocht, zodat de bewoners een exclusief gebruiksrecht krijgen. Daarmee wordt de belasting in het openbare gebied beperkt. Maken de nieuwe bewoners geen gebruik van deze mogelijkheid, dan krijgen de parkeerplaatsen een openbaar karakter.

De ontwikkeling van de oostzijde van de Keucheniusstraat is nog niet aan de orde. Voor de ontwikkeling van dit deel geldt dat er te allen tijde aan de parkeernormen voldaan moet worden. Op het moment dat planvorming voor het oostelijk deel concrete wordt, worden belanghebbenden hierover geïnformeerd. Zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling bestaat de mogelijkheid om op de plannen te reageren.

4.4 conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5 Zienswijze Bewoner(s) Tuinstraat 9

5.1 Samenvatting zienswijze

Er ontbreekt een ondergrondse parkeeroplossing. Dit was bij het plan Teeuwissen(hoek Lindenlaan / Tuinstraat) destijds een eis. Waarom is dat hier niet noodzakelijk?

Het ontbreken van budget wordt niet als een steekhoudend argument gezien om geen ondergrondse parkeerkelder te ontwikkelen.

Bewoner(s) heeft geen GAD-voorzieningen in het plan kunnen ontdekken. Waar worden deze voorzieningen gerealiseerd.

Voorziet het plan nu in de westzijde of ook in de oostzijde?

5.2 Hoorzitting d.d. 12 december 16.00 – 16.30

Aanwezig namens gemeente: wethouder M. Verbeek, dhr. M. Beuving, dhr. D. den Tenter.

Bewoner licht zijn ingediende zienswijze mondeling toe. Hij woont al 30 jaar op deze plek en vindt het plan op zich een mooi plan. Hij vraagt zich wel af waarom het niet één plan is geworden met de oostkant, dat was in zijn ogen de bedoeling. Wat parkeren betreft verwijst hij nogmaals naar de ontwikkeling van het plan 'Teeuwissen' waar een ondergrondse parkeeroplossing door de gemeente werd geëist. Hij vindt het jammer dat er nu niet gekozen wordt voor een ondergrondse parkeeroplossing bij dit bouwplan. Daarmee kan de grote parkeerdruk op met name de zaterdagen beter opgevangen worden.

Bewoner is op de hoogte van de plannen van GAD om de inzamelvoorzieningen voor de woningen op de hoek Tuinstraat / Keucheniusstraat te plaatsen. Hij vraagt zich wel af of dit mogelijk is gelet op de vele aanwezige kabels en leidingen die hier aanwezig zijn.

Namens gemeente wordt uitgelegd dat het bouwplan dat voorligt voldoet aan de parkeereisen die gelden. Uit onderzoek is gebleken dat, ook na het verdwijnen van de 22 tijdelijke parkeerplaatsen, er voldoende parkeergelegenheid is in de omgeving van het centrum. Met ondernemers is gesproken over het gebruik van de parkeerplekken en het lijkt er op dat een groot deel van deze plekken gebruikt wordt door personeel. Juist het personeel kan gebruik maken van de parkeergelegenheden rond het centrum. Daarmee ontstaat meer ruimte voor bezoekers en kan de parkeerdruk tijdens de piekmomenten (op zaterdagen) voldoende opgevangen worden.

De wethouder vraagt of de bewoner eerder in het proces geïnformeerd is door de voorzitter van de bewonersgroep, maar dat blijkt niet het geval.

Aan de hand van de maquette wordt duidelijk gemaakt dat het nu gaat om een invulling van de westkant van de Keucheniusstraat. De invulling van de oostkant volgt op een later moment waarover bewoners en andere belanghebbenden tijdig geïnformeerd worden. Op dit moment is de planvorming nog niet ver genoeg gevorderd om nader te bespreken.

5.3 Reactie gemeente

Zoals eerder gereageerd bij het voorontwerp voldoet het voorliggende plan bij gehele invulling met "wonen" aan de geldende parkeernorm. Bij elke nieuwe ontwikkeling dient het parkeren op eigen terrein opgelost te worden. Dat was ook het geval bij het plan Teeuwissen. Bij dat plan was het realiseren van een ondergrondse parkeeroplossing de enige mogelijkheid om te kunnen voldoen aan de parkeernorm.

In het voorliggende plan wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en daardoor is een ondergrondse (dure) parkeeroplossing niet noodzakelijk. Voor het overige wordt verwezen naar

de eerdere reactie bij het voorontwerp bestemmingsplan, paragraaf 4.7 van de plantoelichting van het bestemmingsplan en de reactie op het aspect parkeren in paragraaf 4.2 van deze Nota.

Voor wat betreft de GAD-voorzieningen wordt ook verwezen naar de eerdere reactie. De eengezinshuizen krijgen inzamelbakken zoals elk eengezinshuis dat in Huizen krijgt. Voor de appartementen moet gebruik gemaakt worden van de inzamelvoorziening die in het centrum moet komen. Het is aan de GAD om de definitieve locatie hiervoor te vinden, het lijkt er op dat de inzamelvoorziening gevonden wordt aan de Havenstraat. Zoals ook al eerder toegelicht is het realiseren van ondergrondse afvalcontainers veelal vergunningvrij mogelijk en zodoende hoeft (en kan) er in het bestemmingsplan geen rekening mee gehouden te worden.

Het gaat in dit geval alleen om de herontwikkeling van de westzijde van de Keucheniusstraat. Voor de oostzijde is nog geen concreet plan opgesteld. Zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling worden belanghebbenden betrokken in het proces.

5.4 Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6 Zienswijze Bewoner(s) Tuinstraat 24

6.1 Samenvatting zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan wijkt op onderdelen af van de opzet die aanvankelijk tot stand is gekomen. Er vindt niet langer bebouwing plaats tussen Ceintuurbaan 7 en 9 en de eerder voorziene woonbebouwing op de percelen van de bewoners komt niet meer in het ontwerpbestemmingsplan voor en deze percelen zijn zelfs buiten het plangebied gelaten.

Er is strijd met het eerdere raadsbesluit van 29 september 2016 met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling. In de toelichting wordt alleen het laten vervallen van de bebouwing tussen Ceintuurbaan 7 en 9 genoemd. Over de wijziging van de bebouwing op de percelen van de bewoners wordt niets in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld.

Er is strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de percelen in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet deel uitmaakten van het nieuwe woonhof. Op het perceel is ruimte te creëren voor 2 parkeerplaatsen. Het bouwplan zorgt ervoor dat er in stedenbouwkundig opzicht een overgang c.q. verbinding wordt gecreëerd tussen oud en nieuw. Deze bebouwing vormt als het ware een buffer tussen zogenaamde voor en achterkant die ontstaat in de nieuwe situatie. De gewenste bebouwing op percelen zorgt er voor dat het zicht van de nieuwe woningen op de achtertuinen weg wordt genomen.

Er is sprake van een onlosmakelijke ruimtelijke samenhang tussen de door bewoners gewenste bebouwing en het te ontwikkelen plangebied. Zodoende moet in het bestemmingsplan rekening gehouden worden met de bouwplannen van bewoners.

6.2 Hoorzitting d.d. 12 december 16.00 – 16.30

Aanwezig namens gemeente: wethouder M. Verbeek, dhr. M. Beuving en mevr. T. van Zundert

Bewoner is samen met dhr. E. van Eikenhout aanwezig. Wat de bewoner betreft is de zienswijze duidelijk genoeg, maar de belangrijkste aspecten worden nog kort mondeling toegelicht.

Bij het besluit van september 2016 was de bebouwing op de percelen van de bewoner aanwezig in het stedenbouwkundige model. Daarbij was de bebouwing in de ogen van bewoner onlosmakelijk verbonden aan het model. Er is in het verdere traject nooit meer iets gezegd over het ontbreken van deze bebouwing in de verdere plannen. Dat was niet het geval bij het besluit van de raad van 16 maart 2017 en ook niet in het nu voorliggende bestemmingsplan. Wat bewoner betreft zou dat wel moeten.

Bewoner is eerder aanwezig geweest bij de informatieavond van 19 juni en heeft daar met aanwezige ambtenaren en de wethouder gesproken over haar bouwplannen in relatie tot het bestemmingsplan. Zij heeft vervolgens niet gereageerd op het voorontwerp omdat zij er vanuit ging dat haar initiatief meegenomen zou worden in het bestemmingsplan. Nu zij tot de ontdekking kwam dat in het ontwerpbestemmingsplan haar bouwplan niet was opgenomen heeft zij de zienswijze ingediend.

Op de vraag of er inhoudelijke bezwaren bestaan tegen het plan dat nu in het bestemmingsplan is opgenomen wordt geen commentaar gegeven. Wat bewoner betreft gaat het nu om de zienswijze van de bewoner waarin de vraag gesteld wordt om haar bouwplan mee te nemen in het definitieve bestemmingsplan. Het gaat daarmee om het totale bestemmingsplan, inclusief haar bouwplan. Wat bewoner betreft vormt het bouwplan meerwaarde voor het totale plan. Bewoner is al sinds april bezig om haar bouwplan verder in ontwikkeling te krijgen maar tot nu toe zonder succes.

6.3 Reactie gemeente

Procedure bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen is het proces van totstandkoming van dit bestemmingsplan beschreven. Relevant daarbij is het besluit van de gemeenteraad van 16 maart 2017 waarin de raad heeft ingestemd met de ontwikkeling van het plan dat nu voorligt. Met dit besluit heeft de gemeenteraad het nu voorliggende plan ruimtelijk aanvaard en aangegeven dat het plan grotendeels aansluit bij het eerder bereikte participatie-resultaat. Het besluit van de gemeenteraad van 16 maart 2017 is uitgangspunt geweest voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. De hoofdlijnen en uitgangspunten van het 'Hof-model' zijn via het nu voorliggende plan in het bestemmingsplan vertaald. De vergelijkingen met dat model ten opzichte van het bestemmingsplan dat nu voorligt gaan wat het College betreft niet op, nu dit bestemmingsplan een gevolg is van het besluit van de raad van 16 maart 2017. Het ontwerpbestemmingsplan bevat immers de juridisch-planologische vertaling van het plan van Visser BouwMaatschappij dat op 16 maart 2017 door de raad is omarmd. De participatiegroep is hiervan op de hoogte gebracht.

Vervallen van bebouwing

Bij het besluit van de gemeenteraad is uitsluitend besloten over de gronden in eigendom van de gemeente. De door de indieners bedoelde bebouwing tussen Ceintuurbaan 9 en 11, zoals in het eindresultaat van de participatie was opgenomen, verdraagt zich niet met het plan dat voorligt. Om die reden heeft de raad besloten af te zien van deze bebouwing.

Geen inhoudelijk akkoord op bouwplan indieners zienswijze

In het eerdere 'hof-model' was bebouwing ingetekend op de percelen van de indieners van de zienswijze. Het gaat hier echter om een particulier initiatief op particuliere grond. De wens van de bewoners is om de (illegale) bebouwing te transformeren in een kantoorfunctie met daarboven een zorgwoning. Zoals gezegd heeft de raad op 16 maart 2017 ingestemd met ontwikkeling van het voorliggende plan, waar nu het bestemmingsplan van voorligt. Ook de particulier ingebrachte bouwplans wens van betrokkene past niet binnen dit plan. Zodoende is dit bouwplan niet meegenomen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Het College heeft overigens separaat en gemotiveerd (afwijzend) besloten op de wensen van de bewoners voor wat betreft deze particuliere bouwplans wens. Desgewenst kan met betrokkene nader verkend worden welke mogelijkheden in stedenbouwkundig en architectonisch opzicht er zijn om te kunnen beantwoorden aan de (zorg-)behoefte die betrokkene heeft geuit in het participatieproces. Gelet op het feit dat er geen enkel concreet zicht is op wat uiteindelijk de uitkomst hiervan kan zijn, dient deze verkenning langs een separaat proces plaats te vinden. De raad hoeft daarom op dit punt geen rekening te houden met deze private wensen, die immers tot op heden niet op bestuurlijk draagvlak hebben kunnen rekenen. De raad heeft de beleidsvrijheid om de plangrenzen van bestemmingsplannen vast te stellen.

Geen strijd met een goede ruimtelijke ordening

Dat er strijd is met een goede ruimtelijke ordening weerlegt het College. Het gaat hier om een particulier initiatief waarvan het College vindt dat het niet passend is binnen de nu gestelde kaders. Bij separaat besluit heeft het College aangegeven medewerking te verlenen aan het initiatief. Er is daarmee ook geen reden om de raad voor te stellen om het bestemmingsplan aan te passen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een concreet plan mogelijk wat kan rekenen op breed draagvlak binnen de gemeenteraad, in lijn met het besluit van 16 maart 2017.

Geen sprake van ruimtelijke samenhang tussen plan VBM en particulier initiatief

Wat de indieners betreft voegt het particuliere bouwplan kwaliteit toe aan het plan. Hiermee is nog geen sprake van een ruimtelijke samenhang. Daarmee is er wat het College betreft ook geen ruimtelijke samenhang tussen het private bouwplan en het plan van Visser Bouw Maatschappij. Voor elk willekeurig particulier plan dient beoordeeld te worden of dit plan passend is in de omgeving, zo ook voor deze plannen.

6.4 Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7 Zienswijze Vrienden van het oude Dorp

7.1 Samenvatting zienswijze

De zienswijze gaat in hoofdzaak over twee punten:

1. Vertaling van het participatieresultaat naar het bestemmingsplan wijkt significant af en is in strijd met de bestuurlijke besluitvorming en de in het participatietraject gewekte verwachtingen;
2. Begrenzing van het plangebied regelt uitsluitend de bestemming van de gemeentelijke gronden. Daarmee ontbreekt de visie op het geheel. De plangrens moet daarom aangepast worden.

Concreet worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

1. Blok A zou richting inrit parkeerkelder intensievere bebouwing moeten toestaan;
2. Blok B zou een differentiatie in maximale bouwhoogte moeten krijgen;
3. Blok C zou in westelijke en oostelijke richting qua maximale bouwhoogte moeten afbouwen;
4. Tussen Blok C en D zouden de bouwgrenzen de bestaande bebouwing moeten respecteren;
5. Blok D moet een lagere maximale bouwhoogte krijgen om aan te kunnen sluiten op de bebouwing aan de Tuinstraat;
6. Blok E heeft een te hoge maximale bouwhoogte;
7. De begrenzing van het plangebied verdient aanpassing om het binnenterrein mee te bestemmen en de bebouwing vast te leggen (aangeduid als Keucheniusstraat Oost).

7.2 Hoorzitting d.d. 18 december 09.30 – 10.15

Aanwezig namens gemeente: wethouder M. Verbeek, dhr. M. Beuving en dhr. G. Klompmaker.

Aanwezig namens Vrienden van het Oude Dorp: mevr. Y. van Sluys, mevr. C. Fontein, dhr. F. Sanders

De Vrienden geven aan dat zij het vooral jammer vinden dat zij nu aan tafel zitten. Men is verbaasd dat er zulke grote afwijkingen aanwezig zijn in het plan dat nu ter visie heeft gelegen in vergelijking met het 'hof-model'. Wat de Vrienden betreft is er met dit plan meer sprake van een model 'straatwand' dan van het breed omarmde 'hof-model'. De Vrienden vragen de gemeente om haar verantwoordelijk te nemen en het plan aan te laten passen aan het eerdere 'hof-model'.

Namens de gemeente wordt gevraagd waar de verschillen zitten tussen het op 7 februari 2017 gepresenteerde plan en het plan dat nu voorligt. Tijdens de presentatie van de plannen op 7 februari 2017 was er waardering voor het plan. Daarnaast wordt gevraagd waarom op dat moment niet aan de raad kenbaar is gemaakt dat men bezwaren had tegen het plan. Ook is er niet gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Tijdens de informatieavond van 19 juni was er ook niemand namens de Vrienden aanwezig.

In maart was er nog geen sprake van een officiële procedure waar op gereageerd kon worden. Dat is nu met het bestemmingsplan wel aan de orde en aangegeven wordt dat de impact van het toen gepresenteerde plan op het straatbeeld nog niet duidelijk was. Het ontbrak op dat moment aan verdere uitwerking van de plannen, maar men kon zich wel vinden in het beeld. Nu de concrete uitwerking duidelijk is geworden met de ontwerp omgevingsvergunning, is men geschrokken van de eentonigheid van het plan en de hoogte van de woningen. Dit betreft met name de woningen op de hoek van de Tuinstraat en de rij woningen langs de Keucheniusstraat. Men mist de afwisseling in hoogte en gevelindeling. De voorzitter van de Vrienden geeft toe dat zij wellicht wat in slaap is gesust door de vele informatie en dat men wellicht eerder had moeten reageren. Daarbij wordt nogmaals benadrukt dat niet eerder dan recent de concrete uitwerking ter visie heeft gelegen.

De wethouder licht toe dat het plan enkele keren in de welstandscommissie is besproken en dat de welstandscommissie, na een aantal aanpassingen in het plan, een positief advies heeft uitgebracht. Wat betreft de invulling van het plan wordt gelegenheid gecreëerd om deels commerciële functies mogelijk te maken. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wens om het centrum een boost te geven.

Vanuit de Vrienden wordt gereageerd dat men de visie op het totale gebied mist. Er zou ook al rekening gehouden moeten worden met de ontwikkeling van de oostkant.

Tot slot adviseren de Vrienden om rekening te houden met afronding van de bebouwing rond het 'hof' te komen. Door het ontbreken van de bebouwing op de percelen van bewoners van Tuinstraat 24 is er in de ogen van de Vrienden nu geen sprake van afgerond hof. Dat wordt ook als gemiste kans gezien. Daarnaast zou de hoogte van de panden aan de Tuinstraat en de rij woningen langs de Keucheniushof verlaagd moeten worden. Deze verlaging kan wat de Vrienden gecompenseerd worden door blok A (bij Blokker garage) te verhogen. Dit is in de schriftelijke zienswijze ook aangegeven.

7.3 Reactie gemeente

Proces totstandkoming bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van deze Nota is het proces van totstandkoming van dit bestemmingsplan beschreven. Het nu voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van het raadsbesluit van 16 maart 2017 waarbij is ingestemd met het plan van Visser Bouw Maatschappij (VBM) voor ontwikkeling van het 'Keucheniushof'. De afwijkingen ten opzichte van het participatieresultaat zijn bij de besluitvorming van maart 2017 meegenomen. Al met al ligt er nu een plan dat uitgaat van minder eenheden, meer grondgebonden, kleinschalig/dorps karakter. De participanten, ook de Vrienden van het Oude Dorp, zijn op 7 februari 2017 geïnformeerd over het plan van VBM en hebben het plan op 7 februari 2017 bij monde van de voorzitter omarmd. Het plan waar de Vrienden op 7 februari 2017 dus positief over waren is na 7 februari 2017 en in de aanloop naar de raadsvergadering van 16 maart 2017 niet aangepast. Dat er nu gewezen wordt naar het eerdere participatieresultaat is - wat daar ook van zij - in dat opzicht te laat. Het voorliggende bestemmingsplan is een planologisch juridische vertaling van het plan zoals dat in maart 2017 door de gemeenteraad unaniem is aangenomen.

Vaststellen van de plangrens is bevoegdheid van de raad

De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid bij het vaststellen van de plangrens van een bestemmingsplan. Zo ook in dit geval. De raad heeft er bewust voor gekozen om in eerste instantie het plan van VBM in een bestemmingsplan te vertalen. De overige ontwikkelingen in het centrum zijn nog niet dermate concreet dat deze al vertaald kunnen worden in een bestemmingsplan. Er bestaat ook geen aanleiding om de raad voor te stellen om de plangrens te verruimen.

Reactie op concreet voorgestelde wijzigingen

Voordat op de ingediende punten wordt ingegaan wordt vermeld dat het plan dat nu voorligt volledig door de welstandscommissie is goedgekeurd. Zoals al vaker is vermeld betreft het hier een uitwerking van het plan van VBM zoals dat op 16 maart 2017 door de raad is goedgekeurd. Ten behoeve van de realisatie van het plan heeft ook een ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegen.

Intensievere bebouwing blok A

Met het plan van VBM is ervoor gekozen om met name eengezinshuizen te realiseren. Daarmee is het plan als geheel kleinschaliger en is een ondergrondse parkeeroplossing niet meer nodig. Door de situering van de blokken A, B en E is er wat het College en raad betreft nog steeds sprake van een hofmodel, zoals in participatie gekozen. Er is geen aanleiding om intensievere bebouwing toe te staan voor Blok A.

Differentiatie in hoogte Blok B

Er is geen aanleiding om nu nog een differentiatie in de hoogte van blok B aan te brengen. Bij blok B is sprake van een gevarieerde gevelindeling en kleurgebruik. Hiermee ontstaat voldoende differentiatie in het straatbeeld.

Afbouwen hoogte bij Blok C

Ter plekke van Blok C was in het eerder genoemde 'Hof-model' sprake van een massief blok met appartementen. Dit massieve blok is in voorliggend plan vervangen door vijf eengezinshuizen, bestaande uit drie bouwlagen waarvan de derde laag is afgedekt met een kap. Ook bij blok C is sprake van een gevarieerde gevel.

Respecteren bestaande bebouwing tussen blok C en D

In het plan van VBM is voor blok C en D gekozen om eengezinshuizen te realiseren. In verband daarmee is er bewust voor gekozen om afstand tussen beide bouwblokken op te nemen. Nu grenzen de tuinen van beide blokken aan elkaar en deels aan de achtertuinen van woningen langs de Tuinstraat. Wat het College betreft is deze kleinschaligere opzet beter passend in het dorp dan het eerdere massale blok met appartementen.

Lagere bouwhoogte Blok D

De bebouwing van blok D bevat twee eengezinshuizen bestaande uit twee bouwlagen en een kap, vergelijkbaar met de huidige aanwezige bebouwing. De kapvorm sluit enerzijds aan bij de woningen langs de Tuinstraat en op de hoek van de Keucheniusstraat verspringt de kapvorm. De bebouwing op de hoek wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Bouwhoogte Blok E

Blok E bestaat uit drie eengezinshuizen met twee lagen en een kap. In lijn met de eerdere uitgangspunten voor de bebouwing op deze plek.

7.4 Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8 Samenvatting en conclusie

In de zienswijzen worden met name zorgen geuit over de hoogte van de bebouwing en het parkeren. Daarnaast wordt gewezen naar de verschillen ten opzichte van het participatie resultaat. Het bestemmingsplan dat nu voorligt is nagenoeg volledig in lijn met het plan dat de gemeenteraad op 16 maart 2017 heeft goedgekeurd. De raad heeft op 16 maart 2017 bovendien besloten om tot ontwikkeling van dit plan over te gaan door het bestemmingsplan aan te passen.

Ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan is er maar één reactie ontvangen en het bevreemdt het College in dat opzicht dat er door enkele van de participanten pas kort voor het einde van de periode voor indienen van zienswijzen is gereageerd. Ten tijde van het voorontwerp, waar men tijdig over geïnformeerd is, was er blijkbaar nog geen aanleiding om te reageren op het bestemmingsplan dat toen ter inzage lag.

Desalniettemin leiden de ingediende zienswijzen wat het College betreft niet tot een voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het voorliggende plan is zorgvuldig voorbereid en is ruimtelijk aanvaardbaar.