



Raadsvoorstel 2010 – 83

Onderwerp	: vaststelling bestemmingsplan Schelluinen-Oost met beeldkwaliteitsplan.
Zaaknummer	: 10-5462 - 292
Datum collegevergadering	: 28 september 2010
Portefeuillehouder	: Wethouder H. Akkerman
Behandelend ambtenaar	: mevr. mr. E.A. Schep
Programma begroting	: 2 Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

1. Korte samenvatting van de inhoud van het voorstel

Vaststelling van het bestemmingsplan Schelluinen-Oost te Schelluinen en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 37 woningen te bouwen, waaronder in het middelste cluster 14 sociale woningen (senioren en starters).

2. Fase besluitvorming

De raad wordt gevraagd het bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

3. Inleiding

De afgelopen jaren is veel energie gestoken in het overleg in de klankbordgroep met inwoners van Schelluinen om een impuls aan de leefbaarheid van Schelluinen te geven. Dit betrof toezeggingen op het gebied van verkeer, wonen en groen ten gevolge van de komst van Transportcentrum Schelluinen-West.

Naast het woningbouwplan Over de Vliet III in Schelluinen is er aan de oostkant het plan Schelluinen-Oost in het gebied tussen de Nolweg, Kerkboomstraat en Jan Snouckstraat. In de structuurvisie is aangegeven dit plan in landelijke stijl te verweven met het landschap en te combineren met lijnen in het landschap, sloten en mogelijkheden om te wandelen in dit gebied.

Conform toezegging heeft de provincie recent bij vaststelling van de nieuwe Verordening Ruimte (behorend bij de nieuwe provinciale structuurvisie) de contour voor dit gebied toegekend (na ruiling).

4. Wat willen we bereiken

Met het plan Schelluinen-Oost worden de gedane toezeggingen in het kader van leefbaarheid nagekomen en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in Giessenlanden.

Het plan Schelluinen-Oost kent 37 woningen, waaronder 14 sociale woningen in het middelste cluster. Dit cluster kent 6 sociale seniorenwoningen, 8 starterswoningen en 4 vrijstaande seniorenwoningen. In het noordelijke cluster komen 6 middeldure ééngezinwoningen. De overige woningen zijn vrijstaand of 2-onder-1 kap. Ter compensatie van de sloop van de agrarische schuren en onder inlevering van de mogelijkheid van splitsing van het bestaande woonhuis, is op het Boerenerf een woning mogelijk waarin via inwoning mantelzorg kan worden verleend.

Bij de planontwikkeling is nauw samengewerkt tussen ontwikkelaar en gemeente. In het beeldkwaliteitsplan is het uitgangspunt van de landelijke sfeer met dorpse karakteristieken en

een hoge kwaliteit in samenhang en bouwstijl neergelegd. Dit heeft geleid tot drie woonclusters met ieder een eigen thema: het noordelijke cluster als *Boerenerf* met streekeigen bebouwing van een traditioneel boerenerf; het middelste cluster als *Woonheuvel* in de situering van een hofje, en het zuidelijke cluster als *Waterwonen* waar de woningen een sterke relatie met het water kennen.

Kenmerkend voor alle drie clusters zijn de vrijstaande woningen op de kop (de 'wachters' van Schelluinen), die als voorposten in krachtig silhouet richting het open landschap staan. De bijgebouwen bij deze kopwoningen dienen dan ook aan de binnenkant van het hofje te komen. Alleen het cluster Waterwonen is hiervan uitgezonderd in verband met de geluidsafschermende werking van de bijgebouwen. Dit cluster zal overigens later (rond 2015) worden gerealiseerd.

Met Schelluinen-Oost wordt tegelijk een deel van het groenplan aan oostkant gerealiseerd. Vanuit het middelste cluster is er een wandelroute richting kade bij de awzi, die afbuigt naar de Lange-weg. Ook wordt, indien nodig, het speelveldje bij de Kerkboomstraat geupdate.

Het beeldkwaliteitsplan is op grond van de Woningwet door de raad vast te stellen.

Ingediende zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend door omwonenden. In bijlage I bij het raadsbesluit is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en zijn de zienswijzen beoordeeld. Dit leidt er toe dat enkele verschuivingen van woningen plaatsvinden waar dit verantwoord is, zodat evt. beperking van uitzicht en/of privacy zoveel mogelijk wordt gereduceerd. Wij verwijzen u korthedshalve naar deze bijlage I.

In bijlage I zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen meegenomen ten gevolge van de bouwplan-ontwikkeling. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden zullen de bouwplannen worden ingediend.

5. Bestaand beleid, raadskaders en eerdere besluiten

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de structuurvisie d.d. 18 december 2008 en Volkshuisvestingsnota d.d. 25 oktober 2007. Over dit plan bent u eerder geïnformeerd bij de votering van het voorbereidingskrediet d.d. 26 maart 2009 en via raadsinformatiebrief 2010-19 op 10/24 juni 2010.

6. Betrokkenheid derden

Het ontwerp-bestemmingsplan is zes weken ter inzage gelegd. Hierop zijn de vier gemelde zienswijzen ingediend.

7. Risico's of kansen

Kans van dit plan is een impuls aan de woningbouw in Schelluinen en doorstroming op de woningmarkt. Het plan bedient verschillende doelgroepen, waaronder sociale woningbouw en wordt gefaseerd uitgevoerd, zodat de woningen geleidelijk op de markt komen. Vanwege het gemengde karakter van het plan heeft het een goede uitgangspositie in de huidige markt.

8. Financiële consequenties

Het plan wordt door een projectontwikkelaar ontwikkeld, die hiervoor alle kosten draagt. De ontwikkelaar beschikt binnenkort over de gronden (waarvoor het voorkeursrecht nog zal worden opgeheven), zodat hij in staat is het plan te realiseren. Het plan is economisch haalbaar.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten over het project. De verlegging van de door de gemeente gemaakte kosten en evt. planschade naar de ontwikkelaar maakt daar deel van uit. Gelet hierop behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

9. Vervolgproces

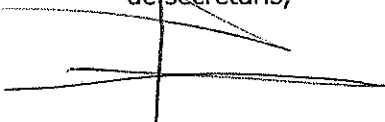
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan zes weken ter inzage gelegd, waarin men in beroep kan gaan bij de Raad van State. Indien hier geen gebruik van wordt gemaakt is het plan onherroepelijk.

10. Communicatie

Degenen die zienswijzen hebben ingediend ontvangen hierover bericht en verder via de wettelijke bekendmakingen van het genomen besluit.

Burgemeester en wethouders van Giessenlanden,
de secretaris,

de burgemeester,



M. Does



mevr. E. Boot

Bijlagen bij dit voorstel:

--

De navolgende stukken liggen in het raadsdossier ter inzage:

1. zienswijzen op ontwerp-bestemmingsplan (4)
2. ontwerp-bestemmingsplan Schelluinen-Oost
3. beeldkwaliteitsplan Schelluinen-Oost



Raadsbesluit 2010 - 83

Zaaknummer : 10-5462 - 286

De raad van de gemeente Giessenlanden.

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders.

Overwegende, dat gelet op de uitvoering van de lokale structuurvisie Giessenlanden Buitengewoon d.d. 18 december 2008 en de toezeggingen in het kader van leefbaarheid ten gevolge van de ontwikkeling van Transportcentrum Schelluinen-West (2007) woningbouw gewenst is in het plangebied van Schelluinen-Oost te Schelluinen.

Aan de procedurele eisen voor het ontwerp-bestemmingsplan Schelluinen-Oost van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (toezending instanties), en van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (openbare kennisgeving terinzagelegging) is voldaan, en het betreffende ontwerp-bestemmingsplan is gedurende zes weken voor een ieder digitaal beschikbaar gesteld en in het gemeentehuis ter inzage gelegd met mogelijkheid tot indiening van zienswijzen gedurende deze termijn.

Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn tijdig vier zienswijzen ingediend door D. Naber, Nolweg 20, M. Jongenelen, Nolweg 18, K.C. Stahl, Kerkboomstraat 1B en mevrouw M. Duijzer-Van Asperen, Esdoornstraat 2, allen te Schelluinen.

In bijlage I, onderdeel A bij dit besluit is op deze zienswijzen ingegaan en uit de weerlegging blijkt dat het plan op enkele punten zal worden aangepast; daarnaast zijn in onderdeel B enkele (ambtshalve) wijzigingen aangegeven.

Dat het plan is voorzien van een beeldkwaliteitsplan, dat in concept eveneens zes weken ter inzage is gelegd; dat hierop geen zienswijzen zijn ingediend, zodat het beeldkwaliteitsplan op grond van de Woningwet ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

Gelezen het bepaalde in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening, alsmede artikel 12a van de Woningwet;

besluit:

1. de ingekomen zienswijzen vermeld in de bij dit besluit behorende bijlage I te weerleggen conform bijlage I, onderdeel A;
2. in te stemmen met de (ambtshalve) wijzigingen, zoals aangegeven in genoemde bijlage I, onderdeel B;
3. het ontwerp-bestemmingsplan 'Schelluinen-Oost' te Schelluinen gewijzigd en digitaal vast te stellen conform de bij dit besluit behorende versie, gewaarmerkt met identificatienummer NL.IMRO.0689. BP6001.vast;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan van Schelluinen-Oost conform het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte exemplaar vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van Giessenlanden d.d. 28 oktober 2010.

De griffier

Mevr. drs. M.C. Both

De voorzitter

Mevr. E. Boot

BIJLAGE 1

(behorend bij raadsbesluit tot vaststelling bestemmingsplan Schelluinen-Oost te Schelluinen)

Onderdeel A.

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. D. Naber en E. Koole, Nolweg 20, 4209 AZ Schelluinen d.d. 17/08/10;
2. M. Jongenelen, Nolweg 18, 4209 AZ Schelluinen d.d. 31/08/10;
3. K.C. Stahl, Kerkboomstraat 1B, 4209 AV Schelluinen, d.d. 31/08/10 via de heer W. Eppinga te IJsselstein;
4. mevr. M. Duijzer-van Asperen, Esdoornstraat 2, 4209 AT Schelluinen

Inhoud en beoordeling van de zienswijzen:

1. Zienswijze 1:

Het noordelijke wooncluster Boerenerf staat direct achter de woning van betrokkenen geprojecteerd, waardoor het uitzicht zal worden beperkt. Gevraagd wordt de vrijstaande woningen van het Boerenerf enkele meters naar het westen (het dorp) te verplaatsen, waardoor toch een klein deel van het uitzicht over de weilanden behouden blijft.

Beoordeling 1: Na overleg met de opsteller van het beeldkwaliteitsplan blijkt dat er geen bezwaar is om de vrijstaande woningen 3 meter naar het westen te verschuiven. Dit betekent dat alle drie vrijstaande woningen drie meter naar het westen verschuiven, zodat de gave ritmiek in situering van deze 'wachters' woningen vanuit het landschap blijft bestaan. De ontwikkelaar heeft geen bezwaar tegen deze verschuiving; (zie onderdeel B).

2. Zienswijze 2:

Het wooncluster Boerenerf beperkt uitzicht en privacy van betrokkene, die direct ten noorden van het cluster aan de Nolweg woont. Idem ten gevolge van de toegangsweg, die niet geprojecteerd staat. Verwacht wordt dat de waarde van de woning beïnvloed zal worden door aantasting van woongenot en privacy. Daarnaast wordt gevraagd of het plan voldoende is getoetst wat betreft verkeersontsluiting op de Nolweg, natuurwaarden en provinciaal- en rijksbeleid.

Beoordeling 2: Het wooncluster Boerenerf is ten zuiden van de woning van betrokkene geprojecteerd en is stedenbouwkundig zo ontworpen dat een inbreuk op privacy en uitzicht zo beperkt mogelijk blijven. Aangrenzend aan het perceel van Nolweg 18 is eerst sprake van een groenstrook van ca. 13 meter en daarna enkele bergingen met kap met een goothoogte van 3 meter. De achterkant van de bergingen is naar Nolweg 18 toegekeerd. Hierdoor zal de inbreuk op privacy en woongenot beperkt blijven. Het raam in de achterkant van de berging wordt bovendien van matglas voorzien. Ook worden de rijwoningen niet direct aan de percelen van de Nolweg geplaatst, maar aan de zuidzijde van het cluster op ca. 40 meter afstand. De woon- en leefsituatie van de nieuwe bewoners is hierdoor vooral geconcentreerd aan de zuidkant van het Boerenerf en niet aan de zijde van de Nolweg.

De toegangsweg komt tussen Nolweg 16 en 18 ter plaatse van de bestaande uitrit. Deze toegangsweg is niet op de plankaart zichtbaar vanwege de gehanteerde systematiek van bestemmingen. De bestemming WG, dat is woongebied, laat in artikel 7.1 onder d de aanleg van wegen toe, zodat deze toegangsweg ter plaatse kan worden aangelegd. De aansluiting op de Nolweg zal volgens de daaraan te stellen eisen van Duurzaam Veilig (30 km/h) op een veilige manier worden ingericht.

Voor wat betreft de toets aan provinciaal- en rijksbeleid en o.a. de natuurwaarden is voor het plan een groot aantal (milieu)onderzoeken uitgevoerd, waarvan de samenvatting beschreven is in de Toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het rijks- en provinciaal beleid beschreven. Het plan voldoet hieraan en past binnen de bebouwingscontour, die op 30 juni en 2 juli 2010 door de provincie is verlegd ten behoeve van Schelluinen-Oost. Op 25 juni 2009 heeft bureau Waardenburg een natuuronderzoek uitgevoerd. Op 16 maart 2010 heeft de Dienst Regelingen van het ministerie LNV bericht dat voor de uit te voeren werkzaamheden geen ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet is vereist. Hiermee wordt aan de te stellen natuureisen voldaan.

Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

3. Zienswijze 3:

Uitzicht en privacy wordt aangetast vanuit de woning Kerkboomstraat 1B door de situering van een woning achter de achtertuin van betrokkenen. Niet alleen door de woning maar ook door evt. bouwvergunningvrije bouwwerken. Een planschadeanalyse dient deel uit te maken van het onderdeel 'economische uitvoerbaarheid' in het ontwerp-bestemmingsplan, hetgeen volgens betrokkene niet het geval is. Men stelt voor aan deze bezwaren tegemoet te komen door de geprojecteerde woning te verschuiven.

Beoordeling 3:

Om het uitzicht vanuit de woning van betrokkene te verbeteren zal de uitbouw ten zuiden van de geprojecteerde woning vervallen en wordt het bouwvlak aangepast. Ook zal de woning in zijn geheel 1,5 meter naar het noorden worden verschoven. Hierdoor staat de woning veel minder direct achter de woning Kerkboomstraat 1B, blijft er meer uitzicht bestaan met zichtlijnen op tuin en weiland.

Opgemerkt wordt dat de hoofdbewoning feitelijk plaatsvindt aan de oostkant van het pand, terwijl de inwoning ten behoeve van mantelzorg aan de westzijde is gesitueerd wat over het algemeen een rustiger woonintensiteit geeft. Evt. bouw van vergunningsvrije bouwwerken is door de gemeente niet te voorzien en dient deze aan de kaders van de geldende wetgeving te voldoen. Ten opzichte van de huidige agrarische bedrijfsbestemming en de daarin opgenomen bouw mogelijkheden wordt op voorhand geen verslechtering van de planologische situatie voorzien. Concluderend levert het plan qua privacy en uitzicht geen onevenredige verslechtering op waardoor van het plan zou moeten worden afgezien.

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid van het plan is rekening gehouden met mogelijke planschade ten gevolge van dit plan. De ontwikkelaar heeft met de gemeente een planschade-overeenkomst gesloten. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid op dit punt voldoende verzekerd. Het is niet nodig noch vereist om een begroting van plan-schadecosten zelf of een evt. risico-analyse in de Toelichting van het plan op te nemen.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing en verschuiving van de woning op het achtererf van Nolweg 16, zoals hierboven beschreven (zie ook onder B).

4. Zienswijze 4:

Betrokkene acht een pas op de plaats bij de plannen op zijn plaats, die op agrarische grond in het Groene Hart komen. Het is beter eerst de crisis te bestrijden en hier geen geld aan uit te geven. Gewezen wordt op de milieu-eisen. Daarnaast ontbreken er voorzieningen voor ouderen en ook voor starters (geen zorg, geen supermarkt, geen bankinstelling).

Beoordeling 4:

In Schelluinen zijn al heel lang geen woningen meer gebouwd, waardoor het gewenst is om voor diverse doelgroepen, zoals gezinnen, ouderen en starters in de woningbehoefte te voorzien. Dit vloeit voort uit plannen als lokale structuurvisie en volkshuisvestingsnota, maar is ook een wens van de bevolking zelf. De gemeente heeft op dit punt toegezegd de leefbaarheid in Schelluinen te willen bevorderen.

Woningbouw moet in of zo dicht mogelijk om het dorp komen, maar in elk geval binnen de rode contour. In het dorp zelf is geen plaats om 37 woningen te bouwen. Omdat aan de oostkant de ruimte ingekapseld ligt tussen het dorp en de infrastructuur en er geen sprake is van ligging midden in de open polder van het Groene Hart is het verantwoord om aan de oostkant woningen te bouwen. Het plan is op alle milieunormen getoetst en voldoet daaraan, ook wat betreft de awzi die op voldoende afstand van de woningen ligt.

De gemeente zal geen geld in deze woningbouw investeren. Alle kosten van deze ontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelaar die de woningen gaat bouwen.

In Schelluinen zijn helaas weinig voorzieningen, maar door extra woningbouw en meer bewoners ontstaat er meer draagvlak voor evt. voorzieningen. Zorg aan ouderen zal bij het gereedkomen van de woonzorgcomplexen in Hoornaar en Giessenburg verleend kunnen worden. Binnen ca. 20 minuten zal dan van daaruit zorg aan ouderen in Schelluinen mogelijk zijn, zodat de ouderen veilig en verzorgd in Schelluinen kunnen wonen. Voorzieningen als een supermarkt en bank behoren tot het particulier initiatief, en zijn in de nabije omgeving van Hoornaar, Giessenburg en Gorinchem aanwezig. Mogelijk kunnen in de toekomst nieuwe initiatieven ontstaan (zoals een brengdienst), waardoor op dit punt verbetering kan optreden. Dit is echter aan het particuliere of vrijwilligersinitiatief.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Onderdeel B

Wijzigingen ten gevolge van onderdeel A en ambtshalve wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan:

Het ontwerp-bestemmingsplan Schelluinen-Oost is als volgt aangepast:

I. In de regels:

- Artikel 1, het begrip 'voorgevel': de tekst verduidelijken waaruit blijkt dat waar sprake is van de aanduiding 'gevellijn', deze lijn met voorrang bepalend is voor de voorgevel: de woorden 'dan wel' vervangen door 'tenzij';
- Artikel 7.2 onder I: na 'bedraagt' luidt de tekst: 'de totale oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief (...)'; en maximaal 225 m2 wordt maximaal 200 m2;
- enkele (tekstuele) aanpassingen ten gevolge van de inwerkingtreding van de Wabo.

II. Op de plankaart:

- a. de bouwvlakken van de drie vrijstaande woningen in het meest noordelijke cluster (Boerenerf) worden drie meter naar het westen verschoven;
- b. het bouwvlak van de woning, direct achter Kerkboomstraat 1B geprojecteerd, verschuift 1,5 meter naar het noorden; de zuidelijke aanbouw (uitstulping) aan dit bouwvlak vervalt; en ambtshalve wordt dit bouwvlak zo gewijzigd dat het westelijke deel wordt versmald (met 0,5 meter);
- c. het bouwvlak van de schuilstal in het meest noordelijke cluster wordt vergroot tot 75 m2 (ambtshalve);
- d. het bouwvlak van de seniorenwoningen (noordelijke blok woningen) in het middelste wooncluster wordt vergroot met bergingen aan de voorzijde (ambtshalve);

0000000000