

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad.

Agendapunt: 9

Datum: 23 mei 2017

Onderwerp

Ongewijzigde vaststelling Bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen'

case: 17.001962	17.001962	raadsvoorstel: 17.008368
programma/paragraaf:	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	budgethouder: ir. J. Gideonse
portefeuillehouder:	J.P. Sinke	behandeld door: J.K. van Rooijen-van den Berg
behandeld in opinieraad:	ja	afdeling: REO

Voorstel

Voorgesteld wordt de kenbaar gemaakt zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen' ongewijzigd vast te stellen.

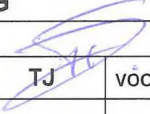
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie, MBA
Secretaris

P.A. Zoon
wnd. Burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

RAADSBEHANDELING

Conform aangenomen		vóór:		tegen:	
Gewijzigd aangenomen		Unaniem bij hamerslag			
Overig					

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, met kenmerk 17.008368, tot (ongewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen' met planidentificatiecode NL.IMRO.0703.03KnBPdRondte-va-01;

overwegende:

dat het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van 23 februari tot en met 5 april 2017 gecoördineerd met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen en dat dit op de gebruikelijke wijze in de Staatscourant, in de rubriek 'Reimerswaal info' van het plaatselijke Advertentieblad, alsmede op de gemeentelijke website bekend is gemaakt;

dat gedurende de termijn van tervisielegging 1 zienswijze is ingediend tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning;

dat degene die een zienswijze heeft ingediend in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze mondeling toe te lichten in de op 9 mei 2017 gehouden vergadering van de opinieraad, die daarbij optrad als hoorcommissie;

dat de zienswijze geen aanleiding vormt het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerp;

dat de overwegingen naar aanleiding van de ingediende zienswijze zijn weergegeven in hoofdstuk 8 van het ongewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen';

gelet op het terzake bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT

met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen, welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit:

1. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen' met planidentificatie NL.IMRO.0703.03KnBPdRondte-va-01 - waarvoor bij het vervaardigen van de verbeelding gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie januari 2016 en dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd - ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp zoals dit ter inzage heeft gelegen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reimerswaal, gehouden op 23 mei 2017.


T. Jansen
Raadsgriffier


P.A. Zoon
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

Duinstaete Planontwikkeling B.V. heeft het voornemen om 12 woningen te realiseren op het perceel gelegen tussen het Eindje de Rondte en de Dirk Jan Blomstraat in Kruiningen. Het perceel ligt al jarenlang braak. Het oorspronkelijke plan voor 7 woningen op deze locatie is vanwege gebrek aan belangstelling daarvoor, nooit gerealiseerd. De nieuw te bouwen woningen betreffen in principe huurwoningen; een blok van 6 eengezinswoningen en 6 geschakelde levensloopbestendige woningen. Omdat het voornemen niet past in het huidige bestemmingsplan 'Kruiningen' is een partiële herziening van genoemd bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen' heeft in ontwerp van 23 februari tot en met 5 april 2017 ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Argumenten

Bestemmingsplan: van ontwerp naar vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen' (versie 15 december 2016) met planidentificatie NL.IMRO.0703.03KnBPdRondte-on01 heeft ter visie gelegen van 23 februari tot en met 5 april 2017. Tegelijkertijd, met toepassing van de Coördinatieregeling Wro (de wettelijke regeling die het mogelijk maakt om de procedure van samenhangende besluiten gelijk op te laten lopen) heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van de 12 woningen ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 1 zienswijze binnengekomen van de heer A.J. Houtekamer, Eindje de Rondte 45 in Kruiningen. De ontvangen zienswijze wordt hierna samengevat met een voorstel voor de beantwoording.

Zienswijze

1. Procedure:

Op 8 december 2016 is een informele informatieavond gehouden waar door omwonenden vragen zijn gesteld. Het naar aanleiding daarvan opgestelde verslag bleek incompleet. Op verzoek van 1 van de vragenstellers zijn resterende vragen alsnog beantwoord en naar de aanwezigen gemaild. De heer Houtekamer vraagt zich af waarom niet alle vragen direct zijn beantwoord. Het lijkt er volgens hem op dat het verslag gecensureerd was.

Een informatieavond die op initiatief van de projectontwikkelaar is gehouden, wordt door de wethouder gebruikt om de gemeenteraad, op basis van een incompleet verslag, te informeren. Volgens de wethouder hadden de omwonenden geen bezwaar. Dit wordt gezien als een bijzondere gang van zaken. De heer Houtekamer was graag van tevoren geïnformeerd over deze werkwijze, dan had hij zich tijdens de informatieavond zich hierover ook kunnen uitspreken.

Beantwoording zienswijze

Het is niet ongebruikelijk dat een informatieavond voor omwonenden wordt georganiseerd door de initiatiefnemer van een bepaald project. Daarbij is de gemeente vaak ook vertegenwoordigd om uitleg te geven over de bestemmingsplanprocedure. Er is geen inhoudelijk verslag gemaakt van de informatieavond en er is niet vastgelegd wie welke opmerkingen heeft gemaakt. In grote lijnen is in het verslag de opzet van de avond geschetst en vervolgens is ingegaan op 4 vragen die tijdens de bijeenkomst zijn gesteld. Het verslag zoals hierboven is aangegeven, is ook toegezonden aan de heer Houtekamer. De inhoud van dit verslag was ook bijgesloten bij de stukken die ter kennis zijn gebracht van de opinieraad in het kader van het voornemen om het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Tijdens de vergadering van de opinieraad op 31 januari 2017 heeft wethouder Sinke als persoonlijke weergave van zijn ervaringen tijdens de informatieavond gemeld, dat er vanuit de omwonenden geen bezwaren naar voren zijn gebracht. Uit zijn zienswijze blijkt, dat de heer Houtekamer weliswaar geen vragen heeft gesteld aan de projectontwikkelaar en aan de aanwezige ambtenaren, maar dat de wethouder niet had mogen stellen dat de omwonenden tijdens de informatieavond geen bezwaren hadden.

Tijdens genoemde vergadering van de opinieraad heeft de heer Houtekamer gebruik gemaakt van het spreekrecht. Hij heeft de opinieraad kenbaar gemaakt dat hij het niet

eens is met de geprojecteerde woningbouw binnen het projectgebied. Het feit dat hij dat niet heeft gedaan tijdens de informatieavond heeft de rechten van de heer Houtekamer op geen enkele manier ingeperkt.

2. *Bouwoppervlak:*

De overgang van een beperkte bebouwde oppervlakte met daaromheen een groenvoorziening naar de bouw van tweemaal 6 rijwoningen brengt de vraag met zich mee, waar de beloofde kwaliteit van het groen en het dorpskarakter blijft. In vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, waarbij elk huis een eigen oprit krijgt, zal de omgeving volgens de heer Houtekamer nu drastisch veranderen. De massaliteit van 12 geschakelde woningen op dit braakliggende terreintje doet afbreuk aan het dorps, open karakter van het Eindje de Rondte. Het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt naar de mening van de heer Houtekamer onevenredig aangetast door de voorgestane ontwikkeling.

Beantwoording zienswijze

Het is begrijpelijk dat de heer Houtekamer de beoogde ontwikkeling afzet tegen het beeld van een leeg bouwterrein, dat reeds enige tijd na sloop van de gymzaal is ontstaan. Binnen het projectgebied stond in het verleden een grote gymzaal, die qua gevellijnen terug was gelegen van de weg. Na sloop van die gymzaal, is de bestemming van het gebied aangepast om de bouw van woningen binnen het projectgebied mogelijk te maken. De geprojecteerde woningen zijn echter tot nu toe nooit gerealiseerd.

Momenteel dient er derhalve niet gekeken te worden naar de situatie toen de binnen het projectgebied een gymzaal stond of naar de huidige situatie met een braakliggende bouwterrein, maar naar het verschil tussen de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt en het nu gepresenteerde nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt slechts op enkele punten van vorm veranderd. Alleen aan de oostzijde komt dit bestemmingsvlak over de gehele lengte iets dichter naar de straat te liggen. De toegestane bouwhoogte wordt niet aangepast. Het verschil tussen het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan heeft vooral betrekking op het toegestane type woningen en het aantal woningen dat binnen het projectgebied mag worden gebouwd, maar niet zozeer op de verschijning van de bouwmassa's.

Bovendien blijkt uit het feit dat het perceel nog steeds braak ligt dat er onvoldoende vraag is naar het type woningen dat binnen het projectgebied zou kunnen worden gebouwd op basis van het geldende bestemmingsplan. Het nu geplande type eengezinswoning van 2 bouwlagen met kap en levensloopbestendige woningen van 1 bouwlaag met kap passen in een dorp als Kruiningen en ook in de buurt, omdat deze woningtypen aansluiten bij de bestaande woningtypen rondom het projectgebied. Alleen aan de westzijde van het plangebied zijn er vrijstaande woningen gelegen. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van geschakelde woningen die bestaan uit 2 bouwlagen met kap en ook aan de oostzijde van het plangebied zijn geschakelde woningen van 2 bouwlagen met een kap aanwezig. Er is met de inrichting van het plangebied rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de vrijstaande woningen aan Eindje de Rondte door de levensloopbestendige woningen van maximaal 1 bouwlaag tegenover de vrijstaande woningen te projecteren, in plaats van de eengezinswoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Daarbij worden de levensloopbestendige woningen trapezogevoegd gebouwd. De woningen zullen om de 2 woningen verspringen, zodat er geen aaneengesloten vlakke wand kan ontstaan. Er is dan ook geen sprake van afbreuk aan het dorps, open karakter van de bebouwing langs het Eindje de Rondte. Het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld wordt niet onevenredig aangetast.

3. *Veiligheid:*

Door het realiseren van haaksparkeren aan Eindje de Rondte zullen auto's achteruit de weg op draaien en dat levert volgens de heer Houtekamer een gevaarlijke situatie op.

Beantwoording zienswijze

Parkeren is maatwerk op iedere locatie. Voor iedere locatie wordt afzonderlijk bekeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn en op welke manier deze het meest efficiënt en veilig kunnen worden gerealiseerd. Langsparkeren is op deze locatie geen optie, omdat

dan het benodigde aantal parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd. Het profiel van de weg Eindje de Rondte is voldoende breed om haaksparkeren te realiseren. De aan te leggen parkeervakken worden zo ruim, dat er voldoende zicht is bij het uitrijden. Bovendien is haaks parkeren door de lagere uitrijksnelheid veiliger dan bijvoorbeeld schuin parkeren en verdient daarom de voorkeur. Voor het ontstaan van onveilige situaties heeft hierdoor niet te worden gevreesd. Verder geldt dat in dit deel van Kruiningen niet harder gereden mag worden dan 30 km/uur.

4. Schade:

De heer Houtekamer verzoekt de gemeente om geen heiwerkzaamheden toe te staan. Hij vindt het aannemelijk dat de geplande heiwerkzaamheden schade aan zijn huis zullen toebrengen. Door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouder de gewone burger belasten met grote financiële schade en in het ergste geval ook met psychische schade.

Door het realiseren van rijwoningen wordt het patroon van alleen maar vrijstaande woningen in de noord-zuidrichting van het Eindje de Rondte doorbroken. De heer Houtekamer stelt dat het is aannemelijk te maken dat dit verlaging van de waarde van zijn huis tot gevolg heeft. Hij vraagt zich af waarom burgemeester en wethouders stellen dat de plannen van een projectontwikkelaar, die er financieel beter van wordt, goed zijn voor de gemeente, terwijl tientallen omwonenden worden gedupeerd. De heer Houtekamer is benieuwd naar de winst die het project oplevert voor de gemeente Reimerswaal.

Beantwoording zienswijze

Anders dan de heer Houtekamer meent kan de gemeente niet verbieden de woningen te funderen met behulp van heipalen. Vooraf wordt er door de aannemer en de constructeur een risicoanalyse gemaakt. In eerste instantie is er geconstateerd dat de nieuw te bouwen woningen op voldoende grote afstand van de bestaande bebouwing zijn geprojecteerd om ze op een verantwoorde manier te kunnen funderen. Omdat op deze locatie de vaste grondslag erg diep ligt, zullen de palen op kleef worden berekend. Dit houdt in dat er niet geheid hoeft te worden tot op een vaste grondslag. Gevolg zal zijn dat er minder trillingen zullen optreden dan gebruikelijk. Indien nodig in verband met de aansprakelijkheid voor schade, zal de aannemer vooraf een rapportage laten opstellen waarin de huidige toestand van de omliggende woningen wordt vastgelegd. De initiatiefnemer heeft aangegeven, dat een dergelijke opname zal worden uitgevoerd voordat met de uitvoering van de plannen wordt gestart.

Mocht de heer Houtekamer reclamant daarnaast van mening zijn dat hij door de beoogde ontwikkeling planschade lijdt, dan staat het hem na inwerkingtreding van het bestemmingsplan vrij een gemotiveerd verzoek in te dienen om een tegemoetkoming in de geleden planschade. Dit is echter geen reden om af te zien van het opnieuw invullen van de projectlocatie met bebouwing. De eventuele tegemoetkoming in geleden planschade wordt overigens afgewenteld op de initiatiefnemer.

Conclusie over de zienswijze

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'Eindje de Rondte, Kruiningen'.

Overlegresultaten

Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan zijn verschillende onderdelen van de organisatie betrokken.

In hoofdstuk 6 van het ongewijzigd vast te stellen 'Eindje de Rondte, Kruiningen' is de maatschappelijke toetsing opgenomen. Hierin is het proces weergegeven van ontwerp tot en met vaststelling en de beantwoording van de zienswijze. In bijlage 5 van het bestemmingsplan zijn de vooroverlegreacties opgenomen.

Aanpak/Uitvoering

Het bestemmingsplan is met de vaststelling ervan in de laatste fase van de planologische procedure beland. Na vaststelling zal het bestemmingsplan, gecoördineerd met het besluit over de aangevraagde omgevingsvergunning, 6 weken ter inzage liggen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan en de verleende omgevingsvergunning is er mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van deze beroepstermijn en is de verleende omgevingsvergunning onherroepelijk.

Lasten, baten en dekking

De procedurekosten en de overige kosten worden via de gesloten anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

Standpunt opinieraad

Dit voorstel is 9 mei 2017 in de opinieraad behandeld. De opinieraad is tevens opgetreden als hoorcommissie voor degene die een zienswijze heeft ingediend. De opinieraad is van mening dat het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld behoort te worden.