

Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 165313
B&W verg. : 21 mei 2013
Commissie : ROB

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan De Zonkade-Aquamarijn en intrekking deel beeldkwaliteitplan De Watertuinen

Cie_verg. : 11 juni 2013

Raadsverg. : 25 juni 2013

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan De Zonkade-Aquamarijn ter vaststelling en het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen', dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade Aquamarijn' ter intrekking aan.

2) Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' heeft van 4 maart 2013 tot en met 15 april 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen, namelijk van de bewoners Deltapark 3 t/m 17 en 21 t/m 35 te Rosmalen.

Reclamanten stellen dat het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' op enkele punten sterk nadelig voor hen afwijkt ten opzichte van het stedenbouwkundig plan voor De Groote Wielen met betrekking tot de locatie 'Aquamarijn'. De nadelige punten betreffen de 'voetafdruk' van het plangebied, zichtlijnen en waterpartij.

Alle bewoners achten het zeer wenselijk dat het nieuwe plan in zijn totaliteit 9 meter in oostelijke richting wordt verplaatst.

Naar onze opvatting is de door reclamanten gemaakte vergelijking tussen het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' en het stedenbouwkundig plan voor De Groote Wielen met betrekking tot de locatie 'Aquamarijn' niet correct. Het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' (onherroepelijk sinds 25 juli 2012) is juridisch bindend en niet het stedenbouwkundig plan uit 2006. Het stedenbouwkundig plan geeft slechts een mogelijke invulling weer van de locatie 'Aquamarijn' op basis van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' overschrijdt in geringe mate het bestemmingsvlak 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen'. De geringe overschrijding aan de westzijde van het plangebied wordt ruimschoots gecompenseerd door de grote afstand tot de nieuwe woningen (ruim 45 meter) en de lagere maximale bouwhoogte van 11 meter voor de nieuwe woningen (in het vigerende plan is aan de zijde van de woningen Deltapark 3 t/m 35 4 tot 6 bouwlagen mogelijk; dit is aanzienlijk hoger).

Aan de wens van reclamanten om het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn' 9 meter in oostelijke richting te verplaatsen kan niet tegemoet gekomen worden. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn' weliswaar iets in oostelijke richting opgeschoven, maar het geldende bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk gevolgd. Een verplaatsing van het plangebied met 9 meter in oostelijke richting komt daar bovenop. Hierdoor komt (het zuidoostelijke deel van) het plangebied ter hoogte van de woningen De Zonkade 1, 3 en 5 te liggen. Ook wordt met een verplaatsing van het plangebied met 9 meter in oostelijke richting de afstand tot

aan de geprojecteerde waterwoningen aan de noordzijde van De Watertuinen aanzienlijk kleiner. Dit is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Het voornemen tot intrekking van het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' d.d. 22 juni 2004 (raadsbesluit met reg.nr. 04.0551), dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn', heeft gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' ter inzage gelegen. Op het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' kan tegelijk het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen', dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn', worden ingetrokken.

3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Zonkade-Aquamarijn' genoemde reclamanten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002196-1401, en de regels 'De Zonkade-Aquamarijn', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002196-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is;
4. het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' d.d. 22 juni 2004 (raadsbesluit met reg.nr. 04.0551), dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn', in te trekken.

Steller : Tjiam

Tel. : (073) 615 9787

E-mail : b.tjiam@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Als gevolg van de stagnerende woningmarkt en de geringe vraag naar appartementen in De Groote Wielen is gekozen voor herontwikkeling van de locatie 'Aquamarijn' aan De Zonkade. Voor de herontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het bestemmingsplan maakt de bouw van grondgebonden woningen in een vijfhoekige configuratie in de Groote Wielenplas mogelijk.

Door de vijfhoekige vorm van het nieuwe plan en de verschuiving van de toegang wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' op enkele plekken in beperkte mate overschreden. Met het voorontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' worden het uitzicht en de zichtlijnen voor de meeste bestaande woningen beter ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Het nieuwe bouwplan voor grondgebonden woningen, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen'. De strijdigheid van het nieuwe bouwplan met het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' kan worden opgeheven door het intrekken van het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' d.d. 22 juni 2004 (raadsbesluit met reg.nr. 04.0551), dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn'.

Over het bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' in combinatie met het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' bent u op 22 januari 2013 en 23 april 2013 bij raadsinformatiebrief met reg.nr. 104235 en 133150 geïnformeerd.

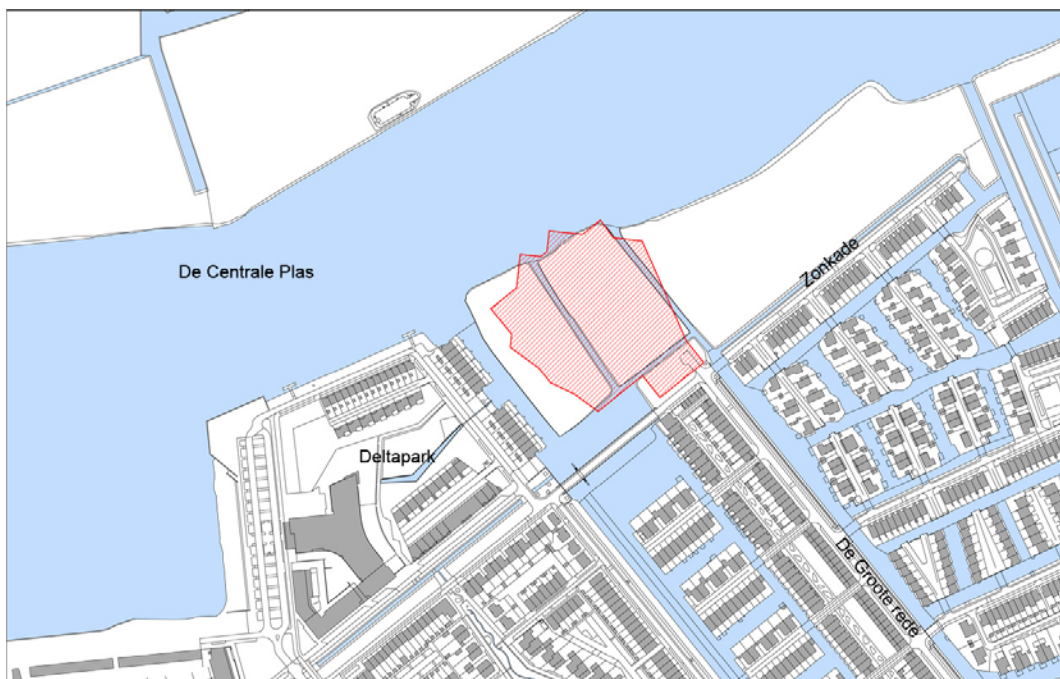
5) Inhoud

5.1 Bestemmingsplan

Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden ten noorden van De Zonkade in de wijk De Groote Wielen (Rosmalen). Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Groote Wielenplas in het noorden;
- de geprojecteerde waterwoningen in het oosten;
- De Zonkade in het zuiden;
- de woningen Deltapark 3 t/m 35 in het westen.



Opzet planregeling

Om voldoende recht te doen aan de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet gaat het plan uit van een 'gebouw in het water' in de vorm van een vijfhoek. De vijfhoek wordt gevormd door bebouwing bestaande uit twee lagen met een kap. De buitenrand wordt mede gevormd door achtertuinen met vlonders grenzend aan het water. Door de vorm van het gebouw ontstaat er een binnenhof. In dit hof vindt het parkeren plaats en is er ruimte voor een intiem groen binnengebied. De ontsluiting van het woonblok vindt plaats aan De Zonkade.

Ingekomen zienswijzen / burgerparagraaf

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' heeft van 4 maart 2013 tot en met 15 april 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ontvangen, namelijk van de bewoners Deltapark 3 t/m 17 en 21 t/m 35 te Rosmalen.

In de bijgevoegde Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' is een samenvatting van de zienswijze opgenomen alsmede een beoordeling ervan. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hierna wordt in het kort ingegaan op de essentie van de zienswijze en de beoordeling ervan.

De essentie van de zienswijze is als volgt:

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' wijkt op enkele punten sterk nadelig af voor reclamanten ten opzichte van het stedenbouwkundig plan voor De Groote Wielen met betrekking tot de locatie 'Aquamarijn'. De nadelige punten betreffen de 'voetafdruk' van het plangebied, zichtlijnen en waterpartij.

Alle bewoners achten het zeer wenselijk dat het nieuwe plan in zijn totaliteit 9 meter in oostelijke richting wordt verplaatst.

Onze beoordeling (van de essentie) van de zienswijze is als volgt:

De door reclamanten gemaakte vergelijking tussen het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' en het stedenbouwkundig plan voor De Groote Wielen met betrekking tot de locatie

'Aquamarijn' is niet correct. Het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' (onherroepelijk sinds 25 juli 2012) is juridisch bindend en niet het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan uit 2006 geeft slechts een mogelijke invulling weer van de locatie 'Aquamarijn' op basis van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' overschrijdt in geringe mate het bestemmingsvlak 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen'. De geringe overschrijding aan de westzijde van het plangebied wordt ruimschoots gecompenseerd door de grote afstand tot de nieuwe woningen (ruim 45 meter) en de lagere maximale bouwhoogte van 11 meter voor de nieuwe woningen (in het vigerende plan is aan de zijde van de woningen Deltapark 3 t/m 35 4 tot 6 bouwlagen mogelijk; dit is aanzienlijk hoger).

Aan de wens van reclamanten om het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn' 9 meter in oostelijke richting te verplaatsen kan niet tegemoet gekomen worden. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn' weliswaar iets in oostelijke richting opgeschoven, maar het geldende bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk gevolgd. Een verplaatsing van het plangebied met 9 meter in oostelijke richting komt daar bovenop. Hierdoor komt (het zuidoostelijke deel van) het plangebied ter hoogte van de woningen De Zonkade 1, 3 en 5 te liggen. Ook wordt met een verplaatsing van het plangebied met 9 meter in oostelijke richting de afstand tot aan de geprojecteerde waterwoningen aan de noordzijde van De Watertuinen aanzienlijk kleiner. Dit is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Communicatie / vervolgprocedure

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt de terinzagelegging van het raadsbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt. De terinzagelegging van het bestemmingsplan geschiedt in het kader van de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Financiële uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. In casu is deze uitzondering van toepassing. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van De Groote Wielen. Het betreft een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij woningbouw kavels worden verkocht aan ontwikkelaars/corporaties. De resultaten worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie.

De gronden waar bouw mogelijkheden ontstaan zijn volledig in eigendom van de gemeente. Hiermee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Geconcludeerd kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is.

5.2 Beeldkwaliteitplan

Het voornemen tot intrekking van het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' d.d. 22 juni 2004 (raadsbesluit met reg.nr. 04.0551), dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn', heeft gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' ter inzage gelegen. Op het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' kan tegelijk het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen', dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn', worden ingetrokken.

Het resterende deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' blijft dus onverkort van toepassing en blijft onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Door de intrekking val je automatisch terug op de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota. Één van de algemene welstandscriteria is dat een bouwwerk/gebouw aanvaardbaar moet zijn in zijn omgeving.

Aangezien de buurt De Watertuinen grotendeels is gerealiseerd, zorgt de bestaande bebouwing voor een voldoende toetsingskader van het huidige bouwplan

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlage:

1. nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn'

Ter inzage:

1. ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8, lid 1 Wro
2. definitief (ontwerp-) bestemmingsplan behorend bij onderhavig raadsvoorstel
3. zienswijze van bewoners Deltapark 3 t/m 17 en 21 t/m 35
4. beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' (blz.18)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 25 juni 2013;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2013, regnr.165313;

overwegende, dat met ingang van 4 maart 2013 het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn één zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Zonkade-Aquamarijn';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 mei 2013, regnr. 1653313, met bijbehorende 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Zonkade-Aquamarijn' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot niet-ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

overwegende, dat met ingang van 10 december 2012, het voornemen tot intrekking van het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen', dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn', gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmaking is gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en Herstelwet:

Besluit

1. de zienswijze van de in de 'Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Zonkade-Aquamarijn' genoemde reclamanten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het digitale bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002196-1401, en de regels 'De Zonkade-Aquamarijn', zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002196-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge plankaart(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro, noodzakelijk is;
4. het deel van het beeldkwaliteitplan 'De Watertuinen' d.d. 22 juni 2004 (raadsbesluit met reg.nr. 04.0551), dat van toepassing is op het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn', in te trekken.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn'

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch
tot vaststelling van het bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn')**

1. Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' heeft met ingang van 4 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Van het vorenstaande is melding gemaakt in een publicatie in de Staatscourant van 1 maart 2013 en De Bossche Omroep van 3 maart 2013. De publicatie is tevens op 1 maart 2013 op de gemeentelijke website geplaatst.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is ingediend door de bewoners van Deltapark 3 t/m 17 en 21 t/m 35 te Rosmalen.

In het navolgende wordt de zienswijze samengevat en beantwoord. Bij de beantwoording wordt de ingediende zienswijze in het geheel beoordeeld. Ook de onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet in de samenvatting worden genoemd, worden bij de beoordeling betrokken. Aansluitend is het commentaar van het gemeentebestuur opgenomen en worden, als afronding van de beantwoording, conclusies geformuleerd.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de zienswijze, zoals deze is ingediend, betrokken is bij het opstellen van het raadsvoorstel en -besluit en dat de zienswijze, zoals deze is ingediend ter inzage ligt voor de raad in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze bewoners Deltapark 3 t/m 17 en 21 t/m 35 Rosmalen

Ontvankelijkheid

De zienswijze van reclamanten is op 12 april 2013 ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen (de termijn van terinzagelegging eindigde op 15 april 2013) en is daarmee tijdig ingediend. De zienswijze is voorzien van namen, adressen en woonplaats. Gelet op het voorgaande is de zienswijze ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. In 2006 - 2007 zijn reclamanten tot aankoop overgegaan van de waterwoningen aan het Deltapark. De woningen zijn in het voorjaar 2008 opgeleverd. Zij hebben de woningen gekocht in de wetenschap dat aan de achterzijde van hun woningen een appartementencomplex zou worden gebouwd. De plannen waren dusdanig concreet dat voor deze woningen verkoopmateriaal beschikbaar was zoals brochures van een makelaar, maquettes en een website. Gezien de economische crisis bleken deze woningen onvoldoende verkoopbaar. Dit was voor burgemeester en wethouders reden om het plan 'Aquamarijn' in te trekken en een nieuw plan te ontwerpen. Zoals uw raad wellicht bekend is, is dit het bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' c.q. het plan 'Vlondertuinen' geworden.
2. Het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' wijkt op de navolgende punten sterk af van het plan voor het appartementencomplex 'Aquamarijn';
 - a. de voetafdruk van het nieuwe bestemmingsplan wijkt op meerdere punten nadelig af met betrekking tot het totaal oppervlak, de vorm, de ligging / verplaatsing, de geplande tuinen en vlonders en de breedte van het totale plan;
 - b. de zichtlijnen;
 - c. de (breedte van de) waterpartij.
3. Reclamanten willen uw raad attenderen op het feit dat hun woningen -naast de waardedaling ten gevolge van de recessie- tevens een waardedaling zullen ondergaan ten gevolge van de toename van het aantal 'unieke' waterwoningen.
4. De bewoners van Deltapark 17 en 21 t/m 35 hebben in eerder stadium (inspraak) een zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan ingediend. Het college heeft dit gewogen en heeft de zienswijze wat betreft het ingediende alternatief niet gehonoreerd. Wat zwaar woog voor het college was dat de belangen van het zuidelijke blok (nrs. 3 t/m 17) in het alternatief ernstig werden

geschaad. Nagenoeg alle bewoners in het zuidelijke blok waren vooraf niet gekend in de zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan. Nadat het college het standpunt had ingenomen, is overleg tot stand gekomen met alle bewoners van het Deltapark 3 t/m 35. Tijdens dit overleg is vast komen te staan hoe dan ook eenieder nadelige gevolgen ondervindt van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Wijziging van het geldende bestemmingsplan, linksom of rechtsom, zal telkenmale de belangen van meerdere bewoners veranderen of schaden. De bewoners hebben echter onderling consensus bereikt omtrent het huidige plan en gaan in beginsel akkoord met het voorstel van het college.

5. Uit het overleg is tevens naar voren gekomen dat iedere bewoner het zeer wenselijk acht indien het nieuwe plan in zijn totaliteit 9 meter in oostelijke richting wordt verplaatst, zodat dit binnen de grens van het huidige bestemmingsplan valt.
6. Reclamanten verzoeken de raad te besluiten overeenkomstig hun voorstel (verschuiving van het plan met 9 meter in oostelijke richting). Desgewenst staan zij open voor een dialoog en is een vertegenwoordiging van de bewoners bereid met uw raad hierover van gedachten te wisselen.

Beoordeling zienswijze

1. In hun zienswijze beschrijven reclamanten de voorgeschiedenis. Zo geven zij aan dat gezien de economische crisis de woningen onvoldoende verkoopbaar bleken te zijn en dit voor B&W reden was om het plan met het appartementencomplex 'Aquamarijn' in te trekken en een nieuw plan te ontwerpen. Deze weergave van de voorgeschiedenis is niet juist. Niet het college maar de projectontwikkelaar heeft het plan met het appartementencomplex 'Aquamarijn' ingetrokken. Een terugkerend onderwerp is enerzijds de door reclamanten gemaakte vergelijking tussen het (voor)ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' en het stedenbouwkundig plan van De Groote Wielen en anderzijds de door het college gemaakte vergelijking tussen het (voor)ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' en het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen'. Op grond van de volgende argumenten is de door reclamanten gemaakte vergelijking niet correct.

In de notitie 'Resultaten vooroverleg en inspraak De Zonkade-Aquamarijn' is in het kort het historisch proces beschreven. In die beschrijving is aangegeven dat het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' juridisch bindend is en niet de kaart van het stedenbouwkundig plan met de situering van het geprojecteerde complex 'Aquamarijn'. Het stedenbouwkundig plan geeft slechts een mogelijke invulling weer van de locatie op basis van het geldende bestemmingsplan. Bij de aankoop van de woningen hadden reclamanten kunnen vaststellen dat de kaart van het toen geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' (uit 1999) verschilde van de kaart van het stedenbouwkundig plan met betrekking tot de ligging en de vorm van het geprojecteerde complex 'Aquamarijn'.

Geen van de reclamanten heeft eind 2011 - begin 2012 een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan 'De Groote Wielen' met betrekking tot de locatie 'Aquamarijn' ingediend. Hieruit moet worden geconcludeerd dat reclamanten akkoord zijn met de ligging en de vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van locatie 'Aquamarijn'. Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'De Groote Wielen' (vastgesteld op 8 juni 2011) heeft alleen de heer Van den Heuvel (Deltapark 35) beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij de gewijzigde vaststelling is met betrekking tot de locatie Aquamarijn alleen het woningtype van 'gestapeld' veranderd in 'aaneengebouwd' maar zijn de ligging en de vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' niet veranderd. Bij uitspraak van 25 juli 2012 heeft de Raad van State het beroep ongegrond verklaard. Met die uitspraak is het op 8 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'De Groote Wielen' (en dus ook de ligging en de vorm van het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van locatie 'Aquamarijn') onherroepelijk geworden.

2. Zoals eerder is aangegeven in de notitie 'Resultaten vooroverleg en inspraak De Zonkade-Aquamarijn' en onder punt 1, is de door reclamanten gemaakte vergelijking tussen het (voor)ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' en de kaart van het stedenbouwkundig plan met de situering van het geprojecteerde complex 'Aquamarijn' (met een maximum van 8 lagen) niet relevant. De enige juiste vergelijking is die tussen het geldende bestemmingsplan

'De Groote Wielen' en het (voor)ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn'. Om die reden kan dus niet uitgebreid ingegaan worden op de door reclamanten aangegeven specifieke verschillen tussen het stedenbouwkundig plan met de situering van het geprojecteerde complex 'Aquamarijn' en het (voor)ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn'.

In de notitie 'Resultaten vooroverleg en inspraak De Zonkade-Aquamarijn' is een vergelijking gemaakt tussen het geldende bestemmingsplan 'De Groote Wielen' en het voorontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn'. Uit die vergelijking komt naar voren dat het voorontwerp bestemmingsplan gunstiger is voor de meeste bewoners van Deltapark 3 t/m 17 en 21 t/m 35. Volledigheidshalve verwijzen wij dan ook naar die notitie.

3. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een planuitwerking, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Het staat reclamanten dus vrij om een verzoek tot planschadevergoeding bij het college in te dienen.
4. Het is positief dat de bewoners van het zuidelijke blok (Deltapark 3 t/m 17) door de bewoners van het noordelijke blok (Deltapark 21 t/m 35) zijn betrokken in het proces en de communicatie. Ook is het positief dat alle bewoners onderling consensus over het ontwerp bestemmingsplan 'De Zonkade-Aquamarijn' hebben bereikt en dat zij zich in beginsel kunnen vinden in het voornoemde ontwerp bestemmingsplan.

De stelling van reclamanten dat eenieder nadelige gevolgen ondervindt van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan en dat herziening van het geldende bestemmingsplan, linksom of rechtsom, telkenmale de belangen van meerdere bewoners zal veranderen of schaden, is niet correct. Alle bewoners, die zicht hebben op de overschrijdingen van het geldende bestemmingsvlak 'Wonen' (uit het bestemmingsplan 'De Groote Wielen'), hebben daar in meer of mindere last van. Zo wordt dit aan de westzijde van het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn' veroorzaakt door de geringe overschrijding van de vigerende bestemmingsgrens 'Wonen' door enkele vlonders en achtertuinten van de nieuwe grondgebonden woningen. Deze geringe overschrijding wordt ruimschoots gecompenseerd door de grote afstand tot de nieuwe woningen (ruim 45 meter) en de lagere maximale bouwhoogte van 11 meter voor de nieuwe woningen (in het vigerende plan is aan de zijde van de woningen Deltapark 3 t/m 35 4 tot 6 bouwlagen mogelijk; dit is aanzienlijk hoger).

5. Aan de wens van reclamanten om het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn' 9 meter in oostelijke richting te verplaatsen kan niet tegemoet gekomen worden. Ten opzichte van vigerende bestemmingsplan is het plangebied 'De Zonkade-Aquamarijn' iets in oostelijke richting opgeschoven. Een verplaatsing van het plangebied met 9 meter in oostelijke richting komt daar bovenop. Hierdoor komt (het zuidoostelijke deel van) het plangebied ter hoogte van de woningen De Zonkade 1, 3 en 5 te liggen. Ook wordt met een verplaatsing van het plangebied met 9 meter in oostelijke richting de afstand tot aan de geprojecteerde waterwoningen aan de noordzijde van De Watertuinen aanzienlijk kleiner. Dit is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.
6. Zoals hiervoor onder punt 5 is aangegeven kan niet ingestemd worden met een verplaatsing van het plangebied met 9 meter in oostelijke richting. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan is stedenbouwkundig optimaal en houdt rekening met de belangen van de bewoners van alle (huidige en toekomstige) omliggende woningen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad bestaat de mogelijkheid om een zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer. Reclamanten zijn schriftelijk geïnformeerd over deze mogelijkheid.

Conclusie: de zienswijze van reclamanten is ongegrond.