

Nota beantwoording zienswijzen

Wijzigingsplan Oranjeplein Schimmert - nieuwbouw gemeenschapshuis Schimmert

(behorende bij besluit van 26 januari 2016)

Versie, 19 januari 2016

Overzicht zienswijzen

Na de bekendmaking op 10 juni 2015 heeft het ontwerp-wijzigingsplan voor het Oranjeplein in Schimmert gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 11 juni 2015 tot en met 21 juli 2015. Gedurende deze termijn van inzage is een drietal zienswijzen bij de gemeente Nuth binnengekomen. Hieronder de lijst van de indieners van de zienswijzen en de ontvangstdatum:

- A. De familie Niessen, Bekerbaan 5, 6333 EH Schimmert, ontvangen op 15 juli 2015;
- B. De heer J. Bennehey en mevrouw M.J. Sieben, Bekerbaan 2, 6333 EK Schimmert, ontvangen op 20 juli 2015;
- C. De heer M.G.A. Lemmens, Bekerbaan 3, 6333 EH Schimmert, ontvangen op 21 juli 2015.

De zienswijzen zijn allen binnen de termijn van inzage ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en worden in behandeling genomen.

Hierna zijn de ingekomen zienswijzen kort en zakelijk samengevat weergegeven. Vervolgens is per onderdeel de standpuntbepaling van het college van burgemeester en wethouders opgenomen en wordt per zienswijze geëindigd met een conclusie. Indien dit aan de orde is, wordt aangegeven hoe het vast te stellen wijzigingsplan wordt aangepast.

Zienswijze A

1. Het plein zal grote veranderingen ondergaan die negatief van invloed zijn op het straatbeeld, het mooie uitzicht en de veiligheid.

Antwoord:

Het plein is op dit moment een kale lege vlakte die niet fraai oogt. Het plein is verder wel omzoomd met bomen en ander groen. Met de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het voorliggende wijzigingsplan zal de omgeving een opwaardering krijgen. Niet alleen zal er bebouwing komen in de zin van een gemeenschapshuis, maar ook zal er een totale herinrichting van het plein plaatsvinden. Daarbij krijgt ook de invulling van groen een nadrukkelijke plaats. Dit mede getuige het opnemen van de “groen” bestemming in het wijzigingsplan.

2. Het plan voldoet niet meer aan de eerder gepresenteerde plannen, waarbij enerzijds sprake was van een andere situering en anderzijds van een realisatie onder de grond.

Antwoord:

De situering van het gebouw, alsmede het bouwprogramma is afgelopen jaren meermaals aangepast. Opgemerkt wordt evenwel dat een concept waarbij realisatie volledig ondergronds zou zijn nooit reëel op tafel heeft gelegen. Te zeggen is nog dat eerder geplande appartementen bovenop het gemeenschapshuis zijn komen te vervallen. Ook is de beoogde bebouwing gedurende het ontwikkelingsproces gekrompen tot een – voor een efficiënt gebruik – minimaal noodzakelijk oppervlak. De situering is verder van uit stedenbouwkundig perspectief in een lijn gezet met de bestaande bebouwing aan de Bekerbaan.

3. Alternatieve locaties zijn onvoldoende onderzocht. Met dit plan wordt het ‘Groene Hart’ aangetast

Antwoord:

Door de jaren heen hebben diverse alternatieve locaties de revue gepasseerd (inclusief een opwaardering van het huidige gemeenschapshuis). Geen van de bekeken alternatieven is reëel gebleken, vanwege uiteenlopende redenen. De bestemming was niet te wijzigen, de noodzakelijke investeringen stonden niet in verhouding tot het voorgestane resultaat en/of de eigendomspositie was niet of niet voldoende.

4. Het gebruik van een gemeenschapshuis voor horeca-activiteiten leidt tot geweld tegen omwonenden, geluidsoverlast en aantasting van het leefklimaat. Daarnaast wordt het creëren van een tweetal terrassen tegenover elkaar in Schimmert als niet wenselijk geacht.

Antwoord:

De directe link tussen het gebruik van een gemeenschapshuis en het plegen van geweld wordt niet herkend. Bij het huidige gemeenschapshuis (gelegen op circa 140 meter van de nieuwbouw locatie) is daarvan in ieder geval ook nooit gebleken. Ten behoeve van het leefklimaat en potentiële geluidsoverlast is voor de beoogde ontwikkeling een geluidsrapport opgesteld door AFL B.V. (met kenmerk: 14HPR211-02). In dit rapport wordt op basis van een onderzoek geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het rapport is volledigheidshalve toegevoegd aan de toelichting bij het wijzigingsplan.

Ten aanzien van het hebben van twee terrassen tegenover elkaar in Schimmert wordt aangevoerd dat aangenomen wordt dat beide locaties elkaar zullen gaan versterken.

5. Het gebruik van een gemeenschapshuis leidt tot overlast voor omwonenden, met name geluidsoverlast.

Antwoord:

Ten aanzien van potentiële geluidsoverlast vanuit de beoogde ontwikkeling is voor het wijzigingsplan een geluidsrapport opgesteld door AFL B.V. (met kenmerk: 14HPR211-02). In dit rapport wordt op basis van een onderzoek geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het rapport is volledigheidshalve toegevoegd aan de toelichting bij het wijzigingsplan.

6. De ontwikkeling leidt tot een waardedaling van de woning.

Antwoord:

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening staat bij het nemen van een planologisch besluit de weg open om een verzoek in te dienen voor vergoeding van eventuele planschade. Dit wordt niet geacht in de weg te staan aan het vaststellen van het wijzigingsplan.

7. Door de ontwikkeling ontstaan onveilige verkeerssituaties.

Antwoord:

De ontwikkeling op zichzelf is niet van invloed op de bestaande verkeersstructuren. Voor de afwikkeling van het bezoekersverkeer is de ontsluiting gesitueerd aan de Hoofdstraat (op dezelfde plaats als de huidige ontsluiting van het plein). Opgemerkt wordt dat het gehele plein zal worden aangepakt. Daarbij zal een duidelijkere inrichting juist gaan leiden tot een overzichtelijkere en daarmee veiligere situatie. Ook de bestaande situatie rondom ter plaatse reeds aanwezige parkeerplaatsen zal alsdan worden aangepakt. Echter, zoals gezegd, dit maakt geen onderdeel uit van het voorliggende wijzigingsplan.

8. De financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan alsmede van de exploitatie is niet aangetoond.

Antwoord:

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is door de gemeenteraad een krediet vrijgemaakt. Daarnaast is met de bouwheer (de Stichting Gemeenschapshuis Schimmert) een realisatieovereenkomst afgesloten. Het bouwplan zoals dat met voorliggende wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt past verder binnen de beschikbare financiële kaders.

Over de exploitatie van het nieuwe gemeenschapshuis – voor zover relevant binnen het voorliggende wijzigingsplan – kan gezegd worden dat hiervoor een sluitende exploitatiebegroting bestaat. De diverse gebruikers hebben zich daarbij ook inmiddels gecommitteerd aan het nieuwe gemeenschapshuis.

Conclusie zienswijze A:

De zienswijze is ongegrond.

Voor aanpassing van het plan bestaat geen aanleiding.

Zienswijze B

1. Door de situering wordt een donkere hoek gecreëerd. Daarmee ontstaat een onveilige situatie. Voorgesteld wordt om een hekwerk te plaatsen.

Antwoord:

De definitieve inrichting van de groenstrook waarop bedoeld wordt is nog niet bepaald. Na de vaststelling van het wijzigingsplan zal de inrichting van de omgeving (het plein en de groenstroken) aan de orde komen. De indiener van de zienswijze zal daarbij – als buurman – persoonlijk worden betrokken. Hoe de inrichting verder concreet zal worden ingevuld is niet van invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

2. De ontwikkeling van het gemeenschapshuis kan leiden tot geluidsoverlast voor omwonenden. Deze overlast kan ontstaan door het gebruik van de zaal of de installaties.

Antwoord:

Ten aanzien van potentiële geluidsoverlast vanuit de beoogde ontwikkeling is voor het wijzigingsplan een geluidsrapport opgesteld door AFL B.V. (met kenmerk: 14HPR211-02). In dit rapport wordt op basis van een onderzoek geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het rapport is volledigheidshalve toegevoegd aan de toelichting bij het wijzigingsplan.

3. Door de ontwikkeling zal er extra parkeerdruk ontstaan op de Bekerbaan. Gevraagd wordt een stop- en parkeerverbod in te stellen op de Bekerbaan.

Antwoord:

De ontwikkeling op zichzelf is niet van invloed op de bestaande verkeersstructuren. Daarbij wordt het Oranjeplein zelf ingericht als parkeerplaats. Voor de afwikkeling van het bezoekersverkeer is de ontsluiting gesitueerd aan de Hoofdstraat (op dezelfde plaats als de huidige ontsluiting van het plein). Opgemerkt wordt dat het gehele plein zal worden aangepakt. Daarbij zal een duidelijkere inrichting juist gaan leiden tot een beter gebruik. Het toepassen van een stop- en parkeerverbod is op voorhand niet aan de orde en valt overigens buiten de reikwijdte van voorliggend besluit. Zodra het gemeenschapshuis in gebruik is genomen zal de verkeerssituatie in de gaten worden gehouden. Bij overlast kan een stop- en parkeerverbod overwogen worden.

4. Men maakt zich zorgen om het onderhoud van de groenstrook tussen het gemeenschapshuis en de woning.

Antwoord:

De definitieve inrichting van de groenstrook waarop bedoeld wordt is nog niet bepaald. Na de vaststelling van het wijzigingsplan zal de inrichting van de omgeving (het plein en de groenstroken) aan de orde komen. De indiener van de zienswijze zal daarbij – als buurman – persoonlijk worden betrokken. Hoe de inrichting verder concreet zal worden ingevuld is niet van invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

5. Ten behoeve van de veiligheid wordt gevraagd om bij de inrichting verlichting aan te brengen ter hoogte van glasvezelhuis op het plein.

Antwoord:

De definitieve inrichting van de groenstrook en het gebied rondom het glasvezelhuis is nog niet bepaald. Na de vaststelling van het wijzigingsplan zal de inrichting van de omgeving (het plein en de groenstroken) aan de orde komen. De indiener van de zienswijze zal daarbij – als buurman – persoonlijk worden betrokken. Hoe de inrichting verder concreet zal worden ingevuld is niet van invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

6. Ten behoeve van de veiligheid wordt gevraagd om bij de inrichting camerabewaking aan te brengen.

Antwoord:

De definitieve inrichting van de omgeving is nog niet bepaald. Na de vaststelling van het wijzigingsplan zal de inrichting van de omgeving (het plein en de groenstroken) aan de orde komen. De indiener van de zienswijze zal daarbij – als buurman – persoonlijk worden betrokken. Hoe de inrichting verder concreet zal worden ingevuld is niet van invloed op het voorliggende wijzigingsplan. Evenwel kan worden opgemerkt dat camerabewaking op dit moment niet voorzien is.

7. Ten behoeve van de veiligheid wordt gevraagd om bij de inrichting poorten aan te brengen.

Antwoord:

De definitieve inrichting van de omgeving is nog niet bepaald. Na de vaststelling van het wijzigingsplan zal de inrichting van de omgeving (het plein en de groenstroken) aan de orde komen. De indiener van de zienswijze zal daarbij – als buurman – persoonlijk worden betrokken. Hoe de inrichting verder concreet zal worden ingevuld is niet van invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

8. De ontwikkeling leidt tot planschade.

Antwoord:

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening staat bij het nemen van een planologisch besluit de weg open om een verzoek in te dienen voor vergoeding van eventuele planschade. Dit wordt niet geacht in de weg te staan aan het vaststellen van het wijzigingsplan.

9. De financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan alsmede van de exploitatie is niet aangetoond.

Antwoord:

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is door de gemeenteraad een krediet vrijgemaakt. Daarnaast is met de bouwheer (de Stichting Gemeenschapshuis Schimmert) een realisatieovereenkomst afgesloten. Het bouwplan zoals dat met voorliggende wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt past verder binnen de beschikbare financiële kaders.

Over de exploitatie van het nieuwe gemeenschapshuis – voor zover relevant binnen het voorliggende wijzigingsplan – kan gezegd worden dat hiervoor een sluitende exploitatiebegroting bestaat. De diverse gebruikers hebben zich daarbij ook inmiddels gecommitteerd aan het nieuwe gemeenschapshuis.

Conclusie zienswijze B:

De zienswijze is ongegrond.

Voor de aanpassing van het plan bestaat geen aanleiding.

Zienswijze C

1. Het plein zal grote veranderingen ondergaan die negatief van invloed zijn op het straatbeeld, het mooie uitzicht en de veiligheid.

Antwoord:

Het plein is op dit moment een kale lege vlakte die niet fraai oogt. Het plein is verder wel omzoomd met bomen en ander groen. Met de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het voorliggende wijzigingsplan zal de omgeving een opwaardering krijgen. Niet alleen zal er bebouwing komen in de zin van een gemeenschapshuis, maar ook zal er een totale herinrichting van het plein plaatsvinden. Daarbij krijgt ook de invulling van groen een nadrukkelijke plaats. Dit mede getuige het opnemen van de “groen” bestemming in het wijzigingsplan.

2. De bezoekers van het landmeetkundig bedrijf van de indiener van de zienswijze kunnen niet meer parkeren op het Oranjeplein.

Antwoord:

De ontwikkeling op zichzelf is niet van invloed op de bestaande verkeersstructuren. Ook de parkeerfunctie op het Oranjeplein blijft gehandhaafd. Bezoekers van het bedrijf kunnen nog steeds gebruik blijven maken van het openbare parkeerterrein.

3. Het landmeetkundig bedrijf van de indiener van de zienswijze voert ijkmetingen uit op het Oranjeplein. Dit zal in de toekomst niet meer mogelijk zijn en reeds uitgevoerde metingen worden onbruikbaar.

Antwoord:

Het Oranjeplein is in beginsel – in de huidige situatie reeds – niet bedoeld voor het uitvoeren van ijkmetingen.

4. Het plan voldoet niet meer aan de eerder gepresenteerde plannen, waarbij enerzijds sprake was van een andere situering en anderzijds van een realisatie onder de grond.

Antwoord:

De situering van het gebouw, alsmede het bouwprogramma is afgelopen jaren meermaals aangepast. Opgemerkt wordt evenwel dat een concept waarbij realisatie volledig ondergronds zou zijn nooit reëel op tafel heeft gelegen. Te zeggen is nog dat eerder geplande appartementen bovenop het gemeenschapshuis zijn komen te vervallen. Ook is de beoogde bebouwing gedurende het ontwikkelingsproces gekrompen tot een – voor een efficiënt gebruik – minimaal noodzakelijk oppervlak. De situering is verder van uit stedenbouwkundig perspectief in een lijn gezet met de bestaande bebouwing aan de Bekerbaan.

5. Alternatieve locaties zijn onvoldoende onderzocht. Met dit plan wordt het ‘Groene Hart’ aangetast

Antwoord:

Door de jaren heen hebben diverse alternatieve locaties de revue gepasseerd (inclusief een opwaardering van het huidige gemeenschapshuis). Geen van de bekeken alternatieven is reëel gebleken, vanwege uiteenlopende redenen. De bestemming was niet te wijzigen, de noodzakelijke investeringen stonden niet in verhouding tot het voorgestane resultaat en/of de eigendomspositie was niet of niet voldoende.

6. Het gebruik van een gemeenschapshuis leidt tot een aantasting van het goede woon- en leefklimaat, met name gelet op geluidsoverlast. Daarnaast wordt het creëren van een tweetal terrassen tegenover elkaar in Schimmert als niet wenselijk geacht.

Antwoord:

Ten behoeve van het leefklimaat en potentiële geluidsoverlast is voor de beoogde ontwikkeling een geluidsrapport opgesteld door AFL B.V. (met kenmerk: 14HPR211-02). In dit rapport wordt op basis van een onderzoek geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het rapport is volledigheidshalve toegevoegd aan de toelichting bij het wijzigingsplan.

Ten aanzien van het hebben van twee terrassen tegenover elkaar in Schimmert wordt aangevoerd dat aangenomen wordt dat beide locaties elkaar zullen gaan versterken.

7. Het gebruik van een gemeenschapshuis leidt tot overlast voor omwonenden, met name geluidsoverlast.

Antwoord:

Ten aanzien van potentiële geluidsoverlast vanuit de beoogde ontwikkeling is voor het wijzigingsplan een geluidsrapport opgesteld door AFL B.V. opgesteld (met kenmerk: 14HPR211-02). In dit rapport wordt op basis van een onderzoek geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het rapport is volledigheidshalve toegevoegd aan de toelichting bij het wijzigingsplan.

8. De ontwikkeling leidt tot een waardedaling van de woning.

Antwoord:

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening staat bij het nemen van een planologisch besluit de weg open om een verzoek in te dienen voor vergoeding van eventuele planschade. Dit wordt niet geacht in de weg te staan aan het vaststellen van het wijzigingsplan.

9. Door de ontwikkeling ontstaan onveilige verkeerssituaties.

Antwoord:

De ontwikkeling op zichzelf is niet van invloed op de bestaande verkeersstructuren. Voor de afwikkeling van het bezoekersverkeer is de ontsluiting gesitueerd aan de Hoofdstraat (op dezelfde plaats als de huidige ontsluiting van het plein). Opgemerkt wordt dat het gehele plein zal worden aangepakt. Daarbij zal een duidelijkere inrichting juist gaan leiden tot een overzichtelijkere en daarmee veiligere situatie. Ook de bestaande situatie rondom ter plaatse reeds aanwezige parkeerplaatsen zal alsdan worden aangepakt. Echter, zoals gezegd, dit maakt geen onderdeel uit van het voorliggende wijzigingsplan.

10. De financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan alsmede van de exploitatie is niet aangetoond.

Antwoord:

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan is door de gemeenteraad een krediet vrijgemaakt. Daarnaast is met de bouwheer (de Stichting Gemeenschapshuis Schimmert) een realisatieovereenkomst afgesloten. Het bouwplan zoals dat met voorliggende wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt past verder binnen de beschikbare financiële kaders.

Over de exploitatie van het nieuwe gemeenschapshuis – voor zover relevant binnen het voorliggende wijzigingsplan – kan gezegd worden dat hiervoor een sluitende exploitatiebegroting bestaat. De diverse gebruikers hebben zich daarbij ook inmiddels gecommitteerd aan het nieuwe gemeenschapshuis.

Conclusie zienswijze C:

De zienswijze is ongegrond.

Voor aanpassing van het plan bestaat geen aanleiding.