

Reactienota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Locatie Vlieghuis Gieten

Inleiding

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Locatie Vlieghuis Gieten'. Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* worden in deze notitie geen persoonsgegevens vermeld.

1. Zienswijze (zaak 260267)

Opmerking:

De indiener van de zienswijze voert aan dat de gemeente in dit geval een actieve grondpolitiek had moeten voeren en de te ontwikkelen gronden zelf had moeten verwerven. De beslissing om het initiatief aan derden over te laten is geen goede keuze gebleken:

- er is jarenlang niets met het perceel gedaan, waardoor een 'rotte kies' is ontstaan;
- er is kostbare tijd verloren gegaan;
- het plan van WVG is nimmer getoetst aan stedenbouwkundige voorwaarden;
- bij een actief grondbeleid was een ISV-subsidie rechtstreeks aan het project ten goede gekomen of niet nodig geweest.

Toch is men van mening dat het initiatief van WVG voor de realisatie van 12 woningen valt te prijzen. Als gevolg van het plan zal de beeldkwaliteit er ter plaatse op vooruit gaan.

Reactie:

Daar waar de gemeente geen grondpositie heeft en waar sprake is van planontwikkeling door een andere partij staat de gemeente op basis van haar grondbeleid in principe een facilitair grondbeleid voor. Dit betekent dat de gemeente zich in die gevallen beperkt tot het stellen van planologische en financiële randvoorwaarden.

Actief grondbeleid zoals door de indiener van de zienswijze wordt bepleit is op dit moment niet het primaire uitgangspunt van gemeentelijk grondbeleid. Dit is een bestuurlijke keuze.

Op het moment dat een particuliere ontwikkelaar bij de gemeente ideeën presenteert voor een herontwikkeling staat dit initiatief centraal en wordt er gedacht vanuit het 'ja-mits' principe. Deze manier van denken en werken is één van de doelen van de nieuwe Omgevingswet.

Het college neemt met instemming kennis van het feit dat de indiener van de zienswijze het te prijzen vindt dat WVG Ontwikkeling het initiatief voor de herontwikkeling heeft genomen.

Opmerking:

De indiener van de zienswijze is van mening dat de wettelijke c.q. noodzakelijke procedure om te komen tot de vaststelling van een bestemmingsplan niet is gevoerd, omdat er van tevoren geen stedenbouwkundige visie (voor het hele gebied Boddeveld- Hanebijtershoek-Stationsstraat 1 t/m 19) door de raad is vastgesteld. Dit betekent dat het plan van WVG niet stedenbouwkundig is getoetst.

Men vindt het jammer dat deze lijn niet is gevolgd, dat er van tevoren geen overleg met derden heeft plaatsgevonden en dat derden eerst na publicatie van het ontwerpbestemmingsplan er kennis van konden nemen.

Reactie:

Vooropgesteld wordt dat het vaststellen van een (brede) stedenbouwkundige visie door de raad geen verplicht wettelijk onderdeel is van de bestemmingsplanprocedure.

De kern van het bestemmingsplan is geformuleerd in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel stelt de gemeenteraad voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij voor een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan aangewezen gronden een bestemming wordt toegewezen. Het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' is dus leidend in de onderbouwing van de ruimtelijke keuzes die de raad maakt.

Het voorliggende bestemmingsplan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Kort- en volledigheidshalve wordt verwezen naar de uitgebreide toelichting van het bestemmingsplan. Daarin is beschreven waarom e.e.a. passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Alle omgevingsaspecten zijn toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Verder is de beoogde toekomstige (stedenbouwkundige) situatie van het plangebied uiteengezet. De geuite veronderstelling dat het plan niet stedenbouwkundig zou zijn beoordeeld is niet juist.

In tegenstelling tot hetgeen is aangevoerd is in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan overleg gevoerd met de omwonenden. Verwezen wordt naar hoofdstuk 8.1 van de toelichting van het bestemmingsplan (informatiebijeenkomsten). De indieners van de zienswijze hebben in juli 2018 een 1-op-1 gesprek gehad met de projectontwikkelaar over het plan om de Vlieghuislocatie te bebouwen. Ter oriëntatie is toen een aantal tekeningen en schetsen getoond.

Opmerking:

De indiener van de zienswijze is van mening dat er voldoende aanleiding is om het bestemmingsplan te herzien voor een breder gebied dan alleen de Vlieghuislocatie (een herziening die gebaseerd zou moeten zijn op daaraan voorafgaand vastgestelde stedenbouwkundige voorwaarden). Stedenbouwkundig gezien reikt het gebied namelijk verder dan de Vlieghuislocatie en vormt het één geheel met het gebied: Boddeveld – Hanebijtershoek-Stationsstraat 1 t/m 19. Hierbij wordt ook gewezen op (toekomstige) ontwikkelingen (functiewijzigingen) in met name de Stationsstraat die gevolgen zouden moeten hebben voor het hele gebied. De samenhang in het gebied zou niet mogen worden doorbroken.

Reactie:

Het aangevoerde kan niet los worden gezien van de herhaaldelijk door de indiener van de zienswijze bij de gemeente ingediende (principe)verzoeken om het onderhavige plan te combineren met woningbouw in de achtertuin van de woning op het perceel Stationsstraat 11a in Gieten.

Het college heeft meerdere keren overwogen dat woningbouw in de achtertuin van dit woonperceel en aan de Hanebijtershoek vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk is. Hierbij is aangegeven dat de Hanebijtershoek, een oude onverharde weg door het groene binnengebied tussen Stationsstraat en het Boddeveld, onderdeel uitmaakt van een gebied waar de oorspronkelijke karakteristieken van het cultuurhistorisch waardevolle dorp Gieten in relatie tot het oorspronkelijke esdorpenlandschap (nog) zijn af te lezen en die essentieel zijn voor de beleving van het dorp als geheel. De positieve karakteristieken van dit gebied zijn beschreven en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan Gieten. Het planvoornemen van de indiener van de zienswijze zou afbreuk doen aan deze positieve karakteristieken (aantasting groenstructuur, toename verkeersbelasting). Als alternatief is gewezen op de deels onbenutte bouw mogelijkheden (aan de Stationsstraat) op grond van het bestemmingsplan Gieten.

De door de indiener van de zienswijze genoemde ontwikkelingen (functiewijzigingen) spelen zich af in de Stationsstraat, in het dichtbebouwde centrum van Gieten. Dit maakt niet dat woningbouw in achtertuinen aan de Hanebijtershoek vanuit stedenbouwkundig oogpunt ineens aanvaardbaar zou zijn.

De nieuwe ontwikkeling op de locatie Stationsstraat 5,7 en 9 en langs het Boddeveld is mogelijk omdat dit een herontwikkelingslocatie is. De leegstaande voormalige bedrijfsgebouwen en dienstwoningen zijn gesloopt en de bodem is gesaneerd. De nieuwe woonbebouwing is stedenbouwkundig en milieukundig een verbetering ten opzichte van de voormalige bedrijfsbebouwing.

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om een op woningbouw gericht bestemmingsplan te gaan voorbereiden voor een breder gebied dan de Vlieghuislocatie. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Centrum Gieten op 24 januari 2019 heeft de raad deze lijn bevestigd.

Opmerking:

Aangevoerd wordt dat het voorliggende bestemmingsplan strijdig zou zijn met het geldende bestemmingsplan Gieten en de hierin beschreven positieve karakteristieken van het noordelijke deel van de Stationsstraat, Boddeveld en Hanebijtershoek. De gemeente zou niet de vrijheid hebben om van het eigen beleid, in dit geval het bestemmingsplan Gieten, af te wijken.

Reactie:

Het betreffende plangebied ligt niet binnen het bestemmingsplan Gieten, maar binnen het bestemmingsplan 'Gieten-centrum' (vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gieten op 13 maart 1986), waarin de gronden zijn aangewezen voor de bestemmingen 'Bedrijven' en 'Verkooppunt motorbrandstoffen'. De realisatie van woningbouw

past niet binnen dit vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde nieuwbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Het voorliggende bestemmingsplan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Opmerking:

Aangevoerd wordt dat het bouwplan in strijd is met de op 24 januari 2019 door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Centrum Gieten. Een visie die volgens de indiener van de zienswijze zo ruim en abstract geformuleerd is dat als het goed uitkomt altijd kan worden onderbouwd dat een bouwplan hiermee in overeenstemming is.

Reactie:

Het college neemt afstand van de insinuatie dat in dit geval sprake zou zijn van een bewust gezochte positieve uitkomst van de toetsing van het bouwplan aan de Omgevingsvisie Centrum Gieten. In de toelichting van het bestemmingsplan is helder onderbouwd waarom het bouwplan aansluit op de omgevingsvisie (paragraaf 2.3 Gemeentelijk beleid).

Opmerking:

Gesteld wordt dat het ontwerpbestemmingsplan niet past en volstrekt niet aansluit op de stedenbouwkundige opzet van het Boddeveld en omgeving. Met de bouw van 12 woningen (met bijgebouwen) op een kleine locatie wordt het groene en vriendelijke karakter van met name het Boddeveld teniet gedaan.

Reactie:

De beoogde toekomstige situatie van het plangebied is uiteengezet en onderbouwd in hoofdstuk 4 (planbeschrijving) van de toelichting van het bestemmingsplan, waar korthedshalve naar wordt verwezen. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op het feit dat de Welstandscommissie zich positief heeft uitgesproken over het plan. Volgens de commissie draagt de voorgestelde bebouwing bij aan het ruimtelijk karakter met informeel gesitueerde bebouwing en gevarieerde nokrichtingen dat in het welstandsgebied historische kern esdorp wordt nagestreefd. De commissie heeft verder geconcludeerd dat het plan van hoge architectonische kwaliteit is en op subtiële wijze wordt ingevoegd in de nabije omgeving.

De nieuwe ontwikkeling op de locatie Stationsstraat 5, 7 en 9 en langs het Boddeveld is mogelijk omdat dit een herontwikkelingslocatie is. De leegstaande voormalige bedrijfsgebouwen en dienstwoningen zijn gesloopt en de bodem is gesaneerd. De nieuwe woonbebouwing is stedenbouwkundig en milieukundig een verbetering ten opzichte van de voormalige bedrijfsbebouwing.

Opmerking:

De indiener van de zienswijze merkt op dat de raad optimaal geïnformeerd moet worden om haar taken goed uit te kunnen voeren. Daarom is het niet juist dat de volgende relevante informatie bij de ter inzage liggende stukken ontbrak: gegevens betrekking hebbend op de ISV-subsidie en het bewijs dat voor de gemeente geen kosten aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan zijn verbonden. Als dat laatste niet voor 100% zeker is zou de conclusie alsnog moeten zijn dat een exploitatieplan had moeten worden vastgesteld.

Reactie:

Hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan gaat over de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Alle voor het plan relevante aspecten zijn hierin benoemd en onderbouwd. Eventuele vragen van de raad hierover zullen uiteraard door het college worden beantwoord.

In hoofdstuk 7 van de toelichting is aangegeven dat het opstellen van een exploitatieplan niet nodig is, omdat de gemeente en de initiatiefnemer van het plan, WVG Ontwikkeling, voorafgaand aan de besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst zullen afsluiten. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan was deze anterieure overeenkomst nog in voorbereiding.

Opmerking:

Aangevoerd wordt dat er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de woningbouw. De 4 woningen aan de Stationsstraat voldoen niet aan de parkeerbehoefte en de 8 woningen aan Het Boddeveld voldoen amper aan de parkeerbehoefte. Bovendien leert de ervaring dat de parkeerbehoefte in de praktijk groter is dan de minimale behoefte waar in de berekeningen van wordt uitgegaan. Dit betekent volgens de indiener van de zienswijze dat de toekomstige bewoners (en hun bezoek) de openbare parkeerplaatsen in de omgeving van de nieuw te bouwen woningen zullen gaan gebruiken. Daar is echter al sprake van een structureel tekort aan parkeerplaatsen. De parkeerproblemen die hier al vaak optreden zullen als gevolg van de woningbouw dus alleen maar toenemen. De indiener van de zienswijze vindt het daarom jammer dat er voor de omgeving geen parkeerbehoefte-onderzoek is gedaan.

Reactie:

De parkeerbehoefte bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt niet bepaald aan de hand van (subjectieve) ervaringen. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling wordt de theoretische parkeerbehoefte berekend, waarbij getoetst wordt aan algemeen geldende parkeernormen (CROW).

In dit geval zal op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' voor koopwoningen van het type twee-onder-één-kap in het centrum in een niet stedelijk gebied moeten worden voorzien in minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat voor de 12 woningen moet worden voorzien in minimaal 15,6 parkeerplaatsen. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven (paragraaf 4.1 Toekomstige situatie) dat het plangebied ruimte biedt voor in totaal 20 parkeerplaatsen.

De 4 (levensloopbestendige) woningen aan de Stationsstraat beschikken over 1 parkeerplaats op eigen terrein. De resterende parkeerbehoefte van deze woningen, 1,2 parkeerplaatsen, kan

probleemloos worden opgevangen op de bestaande openbare parkeerplaatsen langs het Boddeveld. Bij de vaststelling in 2014 van het Herinrichtingsplan entree Stationsstraat noord, Boddeveld en (bussen)Brink is overwogen dat een uitbreiding van de parkeercapaciteit in dit gebied niet structureel noodzakelijk is. Tijdens incidentele piekmomenten (vanwege feesten en partijen bij zalencentrum Jimm's) kan namelijk gebruik worden gemaakt van bestaande parkeercapaciteit op iets grotere, maar nog altijd acceptabele loopafstand van de bestemming. De feiten en omstandigheden zijn sindsdien niet dusdanig gewijzigd dat er aanleiding is voor een ander standpunt.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze geen aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Locatie Vlieghuis Gieten.