

RAADSVERGADERING d.d. 6 maart 2014

Zaaknummer	Z-13-36037
Voorstelnummer	IVR-13-02200
Onderwerp	Bestemmingsplan Medemblik - Graaf Florisplein
Agendapunt	C3
Portefeuillehouder	Kasper Gutter
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 24 december 2013;

gelet op 3.1 en 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Medemblik - Graaf Florisplein' met ingang van 11 oktober 2013 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg (NL.IMRO.0420.BPMEDGRAAFFPLEIN-ON01) beschikbaar is gesteld;

er gedurende deze periode zienswijzen zijn ontvangen van de Milieudienst Westfriesland en verschillende natuurlijke personen;

de zienswijzen van een reactie zijn voorzien in de 'Reactienota: beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Medemblik - Graaf Florisplein' (IO-13-13814);

de zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;

via grondverkoop en het sluiten van een anterieure overeenkomst kosten worden verhaald en eisen aan de ontwikkeling worden gesteld;

dat zodoende het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is;

bij de vaststelling van het bestemmingsplan, voor wat de verbeelding betreft, gebruik wordt gemaakt van de volgende ondergrond: GBKN
;

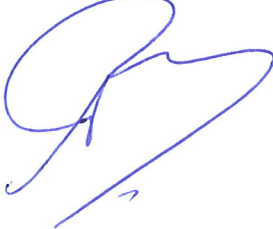


b e s l u i t:

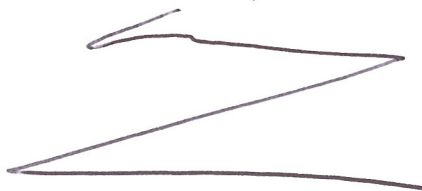
1. Vast te stellen de nota van beantwoording van de ontvangen zienswijzen en de daarin voorgestelde wijziging;
2. In artikel 5.5. (strijdig gebruik) een lid 3 toe te voegen met de volgende tekst:
'het (laten) gebruiken van de appartementen voor bewoning indien er niet voldoende parkeergelegenheid is aangelegd en/of in stand wordt gehouden, waarbij er wordt uitgegaan van 26 parkeerplaatsen conform de inrichtingschets die als bijlage 2 bij de regels behoort;
3. Met inachtneming van de wijziging langs elektronische weg vast te stellen het bestemmingsplan 'Medemblik - Graaf Florisplein', zoals dat langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKMEDGRAAFFLEIN-VA01);
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 6 maart 2014.

De griffier,



De voorzitter,



Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Inleiding

De raad is met de informatienota's IVR-13-01646, IVR-13-00886 en IV-13-02814 geïnformeerd over de procedure van het bestemmingsplan "Medemblik - Graaf Florisplein". Het plan betreft een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van 20 appartementen en de aanleg van (openbare) voorzieningen op het terrein en in de nabije omgeving van de voormalige bibliotheek te Medemblik. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad nu een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

De realisering van 20 appartementen met daarbij behorende (openbare) voorzieningen op het Graaf Florisplein te Medemblik.

Argumenten

1.1 In de reactienota wordt namens de gemeenteraad een reactie gegeven op de ontvangen zienswijzen.

2.1 De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeente in de planregels van een bestemmingsplan vereisten voor het parkeren op kunnen nemen. Op die manier borgt de gemeente dat voldoende parkeergelegenheid wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. In dat verband wordt er aan artikel 5.5. (strijdig gebruik) een lid 3 toegevoegd op grond waarvan het verboden is de appartementen te (laten) gebruiken/bewonen zolang de parkeerplaatsen niet zijn aangelegd en/of niet in stand worden gehouden. Als bijlage 2 van de planregels wordt vervolgens de inrichtingsschets opgenomen die de raad als bijlage 4 bij dit voorstel aantreft (IO-13-13946).

3.1 Het bestemmingsplan is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt getoetst aan het geldende beleid en de omgevingsaspecten. Het bestemmingsplan voldoet daaraan.

3.2 Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen en is ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De raad dient nu een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

4.1 Kostenverhaal en het stellen van eisen aan de ontwikkeling van de locatie vindt plaats door grondverkoop en het sluiten van een anterieure overeenkomst. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad dan te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie? Ja

De ontwikkelaar, tevens eigenaar van de gronden, heeft een presentatieavond voor de omwonenden gehouden. Daar is het bouwplan door de architect toegelicht en zijn er vragen van omwonenden beantwoord.

Het bouwplan is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan 'Medemblik - Woongebieden'. Omwonenden hebben toen de gelegenheid gehad zijn of haar inspraakreactie (tegen het voorontwerp) dan wel een zienswijze (tegen het ontwerp) bij de gemeente kenbaar te maken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 4 juli 2013 heeft de raad besloten de locatie uit het bestemmingsplan te halen en een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen.

Overleg portefeuillehouder

De portefeuillehouder heeft in 2013 met bewoners van de Turfhoek en de Burgemeester Schoutsenstraat een gesprek gevoerd over het bouwplan, het parkeren, het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en het voeren van de bestemmingsplanprocedure.

Persbericht

Dit najaar is er ook een persbericht verschenen over het project.

Bekendmaking vastgesteld bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het weekblad de Medemblikker Courant, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen (ruimtelijkeplannen.nl). Vervolgens wordt de mogelijkheid geboden om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State.

De instanties en natuurlijke personen die in de ontwerpfase een zienswijze hebben ingediend, worden schriftelijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en de beroepsmogelijkheden.

Heeft participatie plaatsgevonden?

Kernraden

De stadsraad en Stichting Stadsherstel zijn op de hoogte gesteld van het ontwerpbestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Daar hebben zij geen gebruik van gemaakt.

Risico's

De gronden zijn door de gemeente/ Stichting Openbare Bibliotheek Medemblik aan de huidige eigenaar (tevens ontwikkelaar) verkocht en geleverd (op 12 september 2011) voor een bedrag van € 441.598,32 exclusief BTW onder de voorwaarde dat de gemeente de gronden voor dezelfde prijs moet terugkopen indien er geen onherroepelijke omgevingsvergunningen voor de woongebouwen worden verleend. Voor het verlenen van de omgevingsvergunningen is de vaststelling van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Financiën:

n.v.t.

Relatie Beleid

Zie bestemmingsplan.

Historie besluitvorming? Ja

De gemeenteraad besloot in zijn vergadering van 31 januari 2006 tot de bouw van extra ruimte in het Multifunctionele Centrum Accommodatie te Medemblik ten behoeve van de bibliotheek. De kosten daarvan waren voor de gemeente Medemblik. In dat kader is afgesproken dat de opbrengst van de verkoop van het perceel aan het Graaf Florisplein waarop de 'oude' openbare bibliotheek was gevestigd, ten goede kwam aan de gemeente en strekt ter dekking van de kosten van de verplaatsing en nieuwbouw van de bibliotheek.

Bijlagen ter inzage

1. Reactienota (IO-13-13814)

2.- Advies WZNH 2007/2009 (IO-13-13914). Eén van de indieners van een zienswijze heeft gevraagd om het 'bewijs' dat de adviescommissie voor de ruimtelijke kwaliteit (WZNH) van mening is dat het bouwplan een aanzienlijke impuls voor de omgeving betekent. De bijlage betreft de notulen van de vergadering waarin de desbetreffende uitspraak is gedaan.

3. Ontwerpbestemmingsplan (IO-13-11819)

4. Inrichtingsschets Graaf Florisplein (IO-13-13946)

Commissie

Behandeld in Ruimte d.d. 6 februari 2014.

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 20 februari 2014.

Toelichting n.a.v. de commissiebehandelingen:



Reactienota: beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Medemblik - Graaf Florisplein” (IO-13-13814)

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 oktober 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant, de Medemblikker Courant en de gemeentelijke website.

Gedurende de periode van terinzageligging ontving de gemeente vijf zienswijzen van natuurlijke personen, waarbij een tweetal zienswijzen door meerdere mensen is ondertekend. Verder ontving de gemeente een reactie van de Milieudienst Westfriesland. Vanwege privacyredenen (de reactienota wordt gepubliceerd op internet) zijn de natuurlijke personen niet met naam en adresgegevens weergegeven, maar met het nummer waarmee de zienswijze bij de gemeente is geregistreerd. De zienswijzen zijn bij de gemeente in te zien. Zodoende kan desgewenst op de integrale tekst worden teruggevallen.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente (*cursief gedrukt*). De gemeente geeft tot slot aan dat de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

1. Zienswijze Milieudienst Westfriesland

De Milieudienst maakt een opmerking over de tekst onder het *kopje 4.5 Bodem*. De opmerking slaat op de uitgevoerde sanering van de bodem wegens een sterke verontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen (ontsmettingsmiddelen). In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het eindresultaat van de sanering zou zijn dat de gronden geschikt zijn voor woningbouw. Volgens de Milieudienst dient dit in het kader van de omgevingsvergunning (bouw) via een verkennend bodemonderzoek nog te worden bevestigd.

Reactie gemeente

De gemeente heeft kennis genomen van deze aanvulling en zal er bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening mee houden.

2. Reclamant 2, zienswijze geregistreerd onder nummer PI-13-48208

Deze zienswijze is door +/- 90 natuurlijke personen, voornamelijk omwonenden, ondertekend. De bezwaren van reclamanten richten zich op het parkeren, de verkeersveiligheid, de verkeersdruk en welstand.

Parkeren

Reclamanten stellen dat de gehanteerde parkeernorm afwijkt van de normen in het GVP Medemblik die de gemeenteraad op 13 december 2011 heeft vastgesteld. Verder mag bij de realisatie van voldoende parkeerplaatsen volgens artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening alleen rekening worden gehouden met parkeerplaatsen ‘op of onder het gebouw’ dan wel op ‘een ongebouwd terrein dat bij het gebouw behoort’. Om die reden

mag de gemeenteraad geen rekening houden met de zeven extra parkeerplaatsen aan de overzijde van de locatie. Reclamanten menen dat het plan in onvoldoende mate voorziet in parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

Het bouwplan kent een vrij lange geschiedenis. Vanaf 2006 is de initiatiefnemer al bezig met planvorming en realisatie van het project. Gedurende dat traject is het gewenste aantal parkeerplaatsen steeds verhoogd. Tijdens de bewonersbijeenkomst in maart 2008 is bijvoorbeeld rekening gehouden met 0,8 parkeerplaatsen per appartement, in totaal 15 parkeerplaatsen. Bij het indienen van de bouwaanvraag in februari 2009 is rekening gehouden met 21 parkeerplaatsen (rekening houdend met een norm van 1 voor één of twee persoonswoningen). Op basis daarvan heeft het college in april 2010 het besluit genomen om een planologische procedure te starten. Inmiddels wordt rekening gehouden met (opnieuw een hogere) norm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, in totaal 26 parkeerplaatsen (zie inrichtingsschets van figuur 14 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Op basis daarvan zijn er met de gemeente afspraken gemaakt over de uitvoering van het project en is het bouwplan in 2011 opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Medemblik - Woongebieden'.

Aantal parkeerplekken

Het getal 1,3 is gebaseerd op CROW-richtlijnen 'Parkeercijfers - Basis voor parkeernormering' nummer 182, derde gewijzigde druk van september 2008. CROW is het nationale kennisinstituut voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Voor woningen in het centrum met een zogenaamde matige stedelijkheidsgraad (de categorie waar de locatie Graaf Florisplein toebehoort) geldt een richtlijn variërend van 1,2 tot 1,5 parkeerplaatsen per woningen voor woningen in de 'midden categorie' en van 1,2 tot 1,3 voor goedkope woningen. De gemeente heeft toen gekozen voor 1,3 parkeerplaatsen per appartement, omdat de initiatiefnemer koopwoningen zou realiseren voor jongeren/starters en ouderen.

In oktober 2012 verscheen er een nieuwe CROW-richtlijn: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 137. In deze nieuwe publicatie zijn de bestaande kerncijfers geactualiseerd en is er meer differentiatie aangebracht in de cijfers. Zo wordt er in de cijfers ook onderscheid gemaakt naar koop- en huurwoningen.

De initiatiefnemer van het bouwplan heeft laten weten de appartementen vanwege de huidige marktomstandigheden in eigen beheer te verhuren. Afgaande op de meest recente CROW-richtlijnen gelden er voor een huuretage in het midden dan wel goedkope segment parkeercijfers van 0,7 tot 1,5. Bij verkoop van etages gelden er parkeercijfers variërend van 1,0 tot 1,8 (middensegment), dan wel 0,9 tot 1,7 (goedkoop segment).

De nieuwe richtlijnen laten zien dat met het onderhavige project (met een parkeernorm van 1,3 per appartement) geen vrees hoeft te zijn voor onvoldoende parkeercapaciteit, zeker niet als de initiatiefnemer de appartementen gaat verhuren.

Reclamanten refereren aan Gemeentelijk Vervoers en Verkeersplan (GVVP), dat op 22 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor woningen in de goedkope sector wordt een norm van 1,5 gehanteerd en voor woningen in het middensegment een norm van 1,8. Afgaande op deze cijfers zou met onderhavige project onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gemeente heeft in dit verband een aantal opmerkingen.

In paragraaf 6 op bladzijde 35 van het GVVP wordt onder het kopje 'Parkeernormen bij nieuwbouw, verbouw of functiewijziging' gerefereerd aan nieuwe parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 8 van het GVVP. In deze paragraaf staat ook dat de normen uitsluitend worden toegepast bij nieuwe ontwikkelingen. De vraag is dan ook, of de onderhavige ontwikkeling een nieuwe ontwikkeling is in de zin van het GVVP. Het betreft immers een bouwplan waarvoor in 2009 al een aanvraag bouwvergunning is ingediend en op basis daarvan in de periode 2009 -2011 afspraken zijn gemaakt over het benodigde aantal parkeerplekken. De locatie was in 2011 al opgenomen in het

voorontwerpbestemmingsplan Medemblik - Woongebieden, derhalve (ver) voor de vaststelling van het GVVP.

In dit kader is ook van belang dat in de jurisprudentie voorbeelden van uitspraken zijn te vinden waarin is geoordeeld dat - kort gezegd - indieners van een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedurende de procedure niet telkens verrast mogen worden met nieuwe, strengere normen of rechtsregels die tot aanpassing van het bouwplan nopen. Dit vloeit voort uit het zogenaamde rechtszekerheidsbeginsel.

Mede op basis van deze jurisprudentie gaat het gemeentebestuur nog steeds uit van een norm van 1,3. Hierbij is ook van belang dat op basis van de nieuwe CROW-richtlijnen er geen vrees hoeft te zijn voor onvoldoende parkeercapaciteit. Er is geen reden om het aantal parkeerplaatsen opnieuw te verhogen.

Artikel 2.5.30 Bouwverordening

In dit artikel is het parkeren bij of in gebouwen geregeld. Dit betreft een toetsingskader dat het college straks in acht moet nemen bij het verlenen van de omgevingsvergunning (bouw) voor de appartementen. Reclamanten stellen dat op grond van lid 1 van dit artikel het parkeren geregeld moet worden op of onder het gebouw dan wel op een onbebouwd terrein dat bij het gebouw behoort. Volgens de reclamanten voldoet het plan niet aan deze norm, omdat rekening wordt gehouden met een terrein dat niet bij het gebouw behoort.

In lid 4 van artikel 2.5.30 van de bouwverordening is echter bepaald dat het college van het eerste lid kan afwijken 'voor zover op andere wijze in de benodigde parkeerplekken kan worden voorzien'.

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet dat de benodigde parkeerplekken niet alleen worden gerealiseerd op eigen terrein, maar ook op andere wijze, namelijk door herinrichting van het Graaf Florisplein. Op die manier voldoet het bouwplan aan de voorwaarde voor toepassing van lid 4 en kan het college bij het verlenen van de omgevingsvergunning afwijken van het door de reclamanten aangehaalde vereiste van lid 1.

Verkeersdruk/Verkeersoverlast

Reclamanten vrezen een toename van de verkeersdruk. De infrastructuur zou daar niet op zijn toegespitst. Daarmee komt ook de veiligheid van de zwakke weggebruikers in het geding.

Reactie gemeente

Voor het bepalen van de verkeersdruk wordt gebruikt gemaakt van de hierboven genoemde CROW-richtlijnen 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Op basis van die richtlijnen gelden voor erftoegangswegen zoals het Graaf Florisplein een maximum van 4000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor de Meerlaan zijn bij tellingen in 2013 2409 motorvoertuigen per etmaal geregistreerd. De Meerlaan betreft echter een gebiedsontsluitingsweg. Daar komen veel meer voertuigen dan bij het Graaf Florisplein.

De nieuwbouw van de appartementen genereert niet veel extra verkeersbewegingen. Op basis van genoemde richtlijnen dient rekening gehouden te worden met 64 extra verkeersbewegingen (20 appartementen * 3,2 verkeersbewegingen per dag). Bij een toename met 64 bewegingen blijft het aantal verkeersbewegingen nog ver onder de capaciteit van de weg. Problemen worden dan ook niet verwacht, ook niet ten aanzien van de verkeersveiligheid.

Welstand

Reclamanten sluiten hierbij aan bij hetgeen zij eerder bij het oorspronkelijke ontwerp hebben ingebracht.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke- en de uitgangspunten ten aanzien van welstand beschreven. Daarbij wordt ook gerefereerd aan het positieve advies van de welstandcommissie. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de bezwaren van omwonenden tegen de hoogte van het gebouw. De gemeente meent dat daarmee het plan op dit punt voldoende is onderbouwd.

3. Reclamant 3, zienswijze geregistreerd onder nummer PI-13-47612

De zienswijze van deze reclamant, bewoner van de Turfhoek, richt zich op de volgende punten:

Inspraak

De reclamant stelt dat geen inspraakmogelijkheid heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Tijdens de informatieavond in maart 2008 is het bouwplan door de initiatiefnemer toegelicht en zijn er vragen beantwoord. Er is bij de verdere planvorming rekening gehouden met de opmerkingen die toen zijn gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van het tekort aan parkeerplaatsen. Vervolgens heeft het plan diverse keren ter inzage gelegen waarbij de reclamant zijn belangen (naar de mening van de gemeente: voldoende) naar voren heeft kunnen brengen.

Gevelbeeld

Volgens reclamant ontbreekt een toetsing met het gevelbeeld van de Burgemeester Schoutsenstraat.

Reactie gemeente

In bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan is het laatste advies van de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik (WZNH) opgenomen. Uit het advies blijkt dat de commissie is ingegaan op allerlei aspecten aangaande de architectuur van het bouwplan zoals de (kop)gevels en (zadel)dakken. Uitdrukkelijk stelt de commissie dat de (verticaal geparcelleerde) gevels beter passen in de omgeving dan de oude bibliotheek en dat de architectuur met kopgevels, zadeldakken en hoogte van de bouwlagen met kap aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.

Er heeft dus wel een toetsing plaatsgevonden met het (gevel)beeld van de omgeving door WZNH. De gemeente heeft om die reden het advies mede ten grondslag gelegd aan de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Beschermd stadsgezicht

Reclamant stelt dat geen onderbouwing is te vinden voor de stelling dat er met het beschermd stadsgezicht rekening is gehouden. Reclamant verwijst hier naar de massale bouw van de appartementen.

Reactie gemeente

De gemeente merkt hier allereerst op dat het huidige bestemmingsplan vergelijkbare bouw mogelijkheden biedt als het onderhavige bestemmingsplan. Figuur 20 in het ontwerpbestemmingsplan op bladzijde 27 laat zien dat het huidige bestemmingsplan zelfs kan leiden tot een bouwplan dat massaler oogt dan het plan voor de 20 appartementen.

Verder is met het bouwplan bijzondere aandacht besteed aan de architectuur zodat het ook past c.q. aansluit bij de bebouwingen in het beschermd stadsgezicht. Op bladzijde 14 van het ontwerpbestemmingsplan wordt hier ter illustratie verwezen naar de nieuwbouw van het Achterom 37 dat qua uitstraling, gevelindeling en materiaalgebruik vergelijkbaar is met het onderhavige bouwplan. Dit gebouw bevindt zich in het beschermd stadsgezicht.

Zicht Turfhoek/bewijs advies Welstandscommissie/afstand woning

Volgens reclamant ontbreekt bewijs van de stelling van WZNH dat zij enthousiast is over de schaal en situering van het bouwplan. Reclamant roept de gemeenteraad op om een foto te maken met de 'invulling die men nu voor ogen heeft'. Tot slot stelt reclamant dat zijn woning niet 25 meter, maar 15 meter van het beoogde nieuwbouwplan is gesitueerd.

Reactie gemeente

Welstand

De desbetreffende uiting van WZNH is gedaan tijdens een vergadering van de commissie. De desbetreffende notulen met bedoelde passage zijn bij de gemeente in te zien en zullen als bijlage bij het raadsvoorstel worden gevoegd.

Foto

Het is niet geheel duidelijk wat de reclamant met deze opmerking bedoelt. Er kan in ieder geval geen foto worden gemaakt van het beoogde einddoel want de appartementen staan er feitelijk nog niet. Om een ieder toch een idee te geven wat er straks komt, zijn er in het ontwerpbestemmingsplan op bladzijde 24 en 25 impressies gegeven van het gevelbeeld vanaf de verbindingsbrug en vanaf de Burgemeester Schoutsenstraat. Daarmee wordt een beeld gegeven van wat er straks wordt gebouwd.

Afstand

Reclamant stelt terecht dat de afstand van zijn woning tot de locatie geen 25 meter, maar 15 meter is. De afstand is voor de gemeente nog steeds voldoende om te spreken van een bouwplan dat op deze locatie inpasbaar is.

Parkeren

Reclamant stelt dat er 6 parkeerplaatsen tekort worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Hierboven is al gesteld dat er rekening wordt gehouden met een parkeercijfer van 1,3 per appartement en dat er 26 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarentegen verdwijnen er ook 6 parkeerplaatsen die nu nog gelegen zijn voor het oude bibliotheekgebouw. Dit zijn (waarschijnlijk) de zes parkeerplaatsen waar reclamant op doelt.

Aan de andere kant verdwijnt er planologisch gezien ook een bestemming, namelijk de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Deze bestemming legt ook een bepaalde parkeerdruk op de omgeving. De laatst ingevulde functie was de bibliotheek. Bij een bibliotheek wordt uitgegaan van 0,8 parkeerplaats per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte. De bibliotheek was ongeveer 650m groot, waardoor er 5 parkeerplaatsen nodig waren. Hierbij was sprake van dubbelgebruik. De doordeweekse avond is daarbij maatgevend: 100% bezetting bij zowel de bibliotheek als bij de woningen. Dit tekent dat 5 parkeerplaatsen toegeschreven kunnen worden aan de voormalige bibliotheek. De ene parkeerplaats die dan wordt 'gemist', kan echter gevonden worden in de directe omgeving. Uit een in 2013 uitgevoerd parkeeronderzoek blijkt namelijk dat op een acceptabele loopafstand nog een aantal parkeerplaatsen beschikbaar zijn (Turfhoek aan de waterkant, Westerhaven en Graaf Florislaan). Overigens is het maar de vraag of die ene parkeerplaats in de omgeving gezocht moet worden, gezien de meest recente CROW-parkeercijfers.

4. Reclamant 4, zienswijze geregistreerd onder nummer PI-13-48122

Reclamant, bewoner van de Turfhoek, voert in 6 punten een aantal bezwaren aan tegen het bestemmingsplan. De eerste 5 punten zijn echter identiek aan de zienswijzen geregistreerd onder nummer PI-13-48208 en PI-13-47612. Ze betreffen namelijk de volgende onderwerpen: geen mogelijkheid tot inspraak, geen toetsing aan gevelbeeld Burgemeester Schoutsenstraat, geen onderbouwing dat rekening is gehouden met beschermd stadsgezicht, plan voldoet niet aan norm uit GVVP en is in strijd met artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening. Voor beantwoording van de zienswijzen van reclamant verwijst de gemeente daarom naar genoemde beantwoording onder PI-13-48208 en PI-13-47612.

Reclamant stelt aanvullend dat er geen sprake meer is van een lager gedeelte als overgang naar de stad.

Reactie gemeente

Dit laatste klopt; van een lager gedeelte was nog sprake bij de eerste planvorming waarbij sprake was van platte daken. Deze uitvoering kan echter niet de instemming krijgen van de WZNH. Mede op basis van dat advies is toen gekozen voor een uitvoering met zadeldakken. Dit ontwerp voegt zich beter in het omgevingsbeeld, maar heeft tot gevolg dat er geen sprake is meer is van een lager gedeelte als overgang naar de (binnen)stad. Dat is een keuze die de gemeente kan maken, zij heeft immers bij het vaststellen van een bestemmingsplan een grote mate van beleidsvrijheid.

Privacy en bezonning

Reclamant stelt dat door het bouwplan privacy en bezonning voor een heel groot gedeelte teniet worden gedaan. Reclamant wil de garantie dat de bezonning en de privacy van zijn perceel hetzelfde blijft als in de huidige situatie.

Reactie gemeente

Op bladzijde 22 van het ontwerpbestemmingsplan is gesteld dat de situering van de appartementgebouwen zodanig is gekozen dat het mede strekt tot zo min mogelijk inkijk (ter borging van de privacy) op de achtererven van de woningen aan de Turfhoek. Voor wat betreft de schaduwwerking zijn de appartementen ten opzichte van de tuin van reclamant ook gunstig gesitueerd. De tuinen zijn gericht op het westen en in het verlengde daarvan worden de appartementsgebouwen opgericht. De initiatiefnemer heeft schaduwberekeningen laten maken waaruit blijkt dat er op verschillende momenten van de dag niet of nauwelijks schaduwwerking optreedt.

De geëiste garantie kan de gemeente (uiteraard) niet geven. De gemeente benadrukt in dit verband nog maar eens dat op grond van de huidige bestemmingsplan dezelfde massale bouw mogelijk is.

5. Reclamant 5, zienswijze geregistreerd onder nummer PI-13-48123

Deze zienswijze, van een bewoner van de Turfhoek, is vrijwel identiek aan voorgaande zienswijzen. Ze hebben betrekking op het niet geven van een inspraakmogelijkheid, bezonning en privacy, geen toetsing aan gevelbeeld Burgemeester Schoutsenstraat, geen onderbouwing van de stelling dat rekening is gehouden met beschermd stadsgezicht en het parkeren (inclusief artikel 2.5.30 van de bouwverordening).

Reclamant stelt aanvullend dat er eerst een bestemmingsplan vastgesteld moet worden en dat er pas daarna een bouwplan gemaakt mag worden. Er is volgens reclamant sprake van een 'omgekeerde volgorde'.

Reactie gemeente

Het onderhavige project betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer is met een bouwplan gekomen dat vervolgens door de gemeente is getoetst met de vraag of het bouwplan op de locatie inpasbaar is. Op het moment dat de gemeente die vraag bevestigend beantwoordt, wordt met een bestemmingsplanprocedure gestart. Dit is juist

de gebruikelijke gang van zaken bij dit soort projecten. De gemeente verwijst in dit verband naar het project/bouwplan aan het Gedempt Achterom 45 dat hetzelfde proces heeft doorlopen.

6. Reclamant 6, zienswijze geregistreerd onder nummer PI-13-48125

Dit betreft zienswijzen die door vijf bewoners van de Turfhoek is ondertekend. De zienswijzen zijn identiek aan voorgaande zienswijzen. De zienswijzen hebben betrekking op het niet bieden van inspraak en het parkeren (inclusief artikel 2.5.30 van de bouwverordening).

Reactie gemeente

De gemeente verwijst voor de beantwoording van de zienswijzen van reclamant naar de beantwoording van de andere reclamanten.

--/--

Aanpassen bestemmingsplan

De zienswijzen leiden wel tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de aanleg en onderhoud van de parkeerplekken. Deze zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

In de planregels wordt echter de bestemming Wonen - Woongebouw van artikel 5 zodanig gewijzigd dat de appartementen niet gebruikt mogen worden voor bewoning zolang de parkeerplaatsen niet zijn aangelegd en niet bewoond worden indien de in stand worden gehouden. Zodoende hebben de omwonenden ook een 'stok achter de deur' dat de parkeermaatregelen worden uitgevoerd. Daartoe zal een extra lid aan artikel 5.5 worden toegevoegd.