

Zienswijzennota

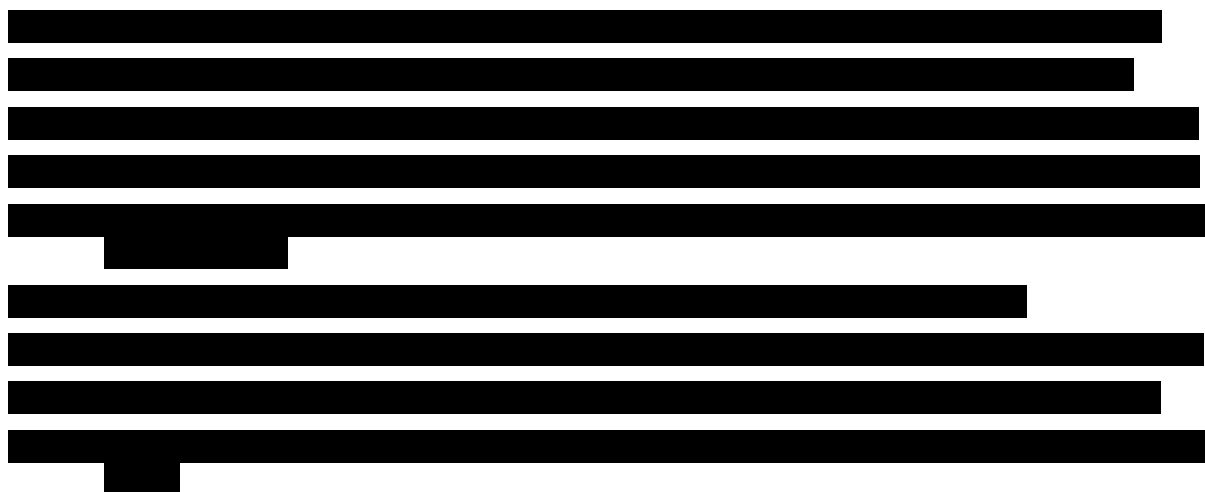
behorende bij het besluit tot omgevingsvergunning voor de locatie Hobbemalaan (nr. W12/003358)

1 Inleiding

- a. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- c. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist (artikel 6.5, lid 3 Bor).
- d. Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de 'Notitie Procedure inzake verklaring van geen bedenkingen Wabo' vastgesteld. In deze notitie zijn de categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.
- e. Een in de notitie opgenomen categorie betreft projecten waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beleidsnotities, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de raad.
- f. Daarnaast geldt voor het bestaand stedelijk gebied nog de volgende voorwaarde: Realiseren van woningbouw (met inbegrip van verbouw) in bestaand stedelijk gebied waarbij het aantal woningen per project met niet meer dan 50 toeneemt, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daartoe behorende voorzieningen.
- g. Het aan de orde zijnde project omvat de bouw van 28 woningen met bijbehorende voorzieningen op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Dit project maakt deel uit van het Stedenbouwkundig plan Een Hart voor Orden, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2011. Het geldende bestemmingsplan Brinkhorst en Orden laat realisatie van het project niet toe.
- h. Het project valt binnen categorieën zoals opgenomen in de onder d. genoemde notitie, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de raad is vereist.
- i. De ruimtelijke onderbouwing voor het project bestaat uit het ontwerp-bestemmingsplan Winkelcentrum Orden en omgeving.
- j. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft met ingang van 14 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- k. Over de ontwerp-vergunning zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- l. In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.



De zienswijzen 2.1 tot en met 2.9 zijn inhoudelijk als gelijk aan te merken. Dat heeft aanleiding gevormd deze zienswijzen integraal te behandelen.

Inhoud van de zienswijzen 2.1 tot en met 2.9

- a. Het woningbouwplan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen. Ingetekend zijn 24 plaatsen (waarvan 10 ter plaatse van een bushalte), terwijl dat er volgens de gemeentelijke parkeernorm 42 moeten zijn. In de directe omgeving van de locatie is, mede getoet op eerder genomen verkeersmaatregelen als wegversmallingen en drempels, een busroute en het instellen van éénrichtingverkeer, in de bestaande situatie al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Als gevolg van het nieuwe plan wordt het parkeertekort groter, wat ten koste zal gaan van het woongenot voor zowel de bestaande als nieuwe bewoners.
- b. Er zijn geen/onvoldoende voorzieningen getroffen om de structurele toename van het aantal verkeersbewegingen in goede banen te leiden waardoor de verkeersonveiligheid zal toenemen.

Beoordeling zienswijzen 2.1 tot en met 2.9

- a. De woningbouwlocatie 'Hobbemalaan' kende een gebruik in de vorm van een basisschool. Na het verdwijnen van deze functie is onderzoek gedaan naar een nieuwe passende functie. Met het plan voor de nieuwbouw van 28 woningen in combinatie met een opwaardering van de openbare ruimte wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk verbeterd.

Uiteraard speelt bij een herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied een goede inpassing in de omgeving een belangrijke rol. Ondermeer is nagegaan wat met in achtname van de bestaande situatie in de omgeving de in ruimtelijk opzicht meest aanvaardbare parkeeroplossing voor de nieuwbouw vormt. Uitgangspunt daarbij is geweest dat de al bestaande parkeersituatie niet danwel zo min mogelijk verslechterd.

Op de Hobbemalaan-locatie worden 28 grondgebonden woningen toegevoegd. Parkeerplaatsen voor deze nieuwe woningen worden in de openbare ruimte gesitueerd. De gemeentelijke parkeernorm die voor deze woningen geldt bedraagt 1.5 parkeer-

plaats per woning. De parkeervraag als gevolg van deze ontwikkeling stijgt dan ook met 42 parkeerplaatsen. Daartegenover staat dat met het verdwijnen van de basisschool een parkeervraag van circa 10 plaatsen is verdwenen. Deze parkeervraag werd in de openbare ruimte (op de rijbaan ingevuld).

Op basis van de zienswijzen is de parkeeroplossing voor de woningbouw nogmaals afgewogen. Daarbij is ondermeer onderkend dat de beoogde parkeerplaatsen bij de bushalte aan de Hobbemalaan niet gerealiseerd kunnen worden. De nadere afweging heeft geleid tot een tegemoetkoming aan de zienswijzen. Dit door aanpassing van het plan voor de openbare ruimte en het toevoegen van meer parkeerplaatsen, met name op de Ruysdaellaan. Tegelijk met het realiseren van de nieuwe woningen worden 37 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegevoegd. De overig benodigde 5 parkeerplaatsen worden gevonden op de rijbaan: 2 parkeerplaatsen op de Hobbemalaan en 3 parkeerplaatsen op de Ruysdaellaan.

Tengevolge van de woningbouw zal voor de in de omgeving aanwezige functies de parkeersituatie niet zodanig worden aangetast dat er daardoor sprake zal zijn van een niet acceptabele situatie. Zo beschikken de bestaande woningen aan de Hobbemalaan en de Mauvestraat ter hoogte van de woningbouwlocatie over parkeerplaatsen in garageboxen dan wel over parkeerplaatsen langs de Mauvestraat. In de nieuwe situatie zijn er op de Hobbemalaan ter hoogte van het plangebied nog 3 parkeerplaatsen op de rijbaan beschikbaar, naast deze parkeervoorzieningen. De 5 bestaande woningen aan de Ruysdaellaan ter hoogte van de woningbouwlocatie beschikken over parkeergelegenheid op eigen terrein. Op grond van de gemeentelijke parkeernormen dienen voor deze woningen 4 parkeerplaatsen op de rijbaan beschikbaar te zijn. Er zijn er in de nieuwe situatie 7 beschikbaar. Voor de verdere omgeving vindt er geen wezenlijke verandering plaats in de parkeersituatie.

Met deze oplossing blijft de beoogde kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte (onder andere groensingel langs Ruysdaellaan) mogelijk, worden er voldoende parkeerplaatsen voor de woningbouw aangelegd en worden de bestaande functies ten opzichte van de bestaande situatie niet onevenredig in hun parkeermogelijkheden aangetast.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er met de omschreven aangepaste inrichting van de openbare ruimte er tengevolge van de woningbouw geen onevenredige nadelige gevolgen optreden voor reclamanten.

- b. Richtlijnen geven aan dat er gemiddeld per woning maximaal 5 autobewegingen per dag plaatsvinden. Omgerekend naar de 28 te bouwen woningen moet dan ook rekening worden gehouden met 140 extra autobewegingen per etmaal (heen en weer). Dit aantal is dusdanig laag dat het effect op de verkeersveiligheid op de wegen in de omgeving minimaal zal zijn.

Overigens wordt de verkeersveiligheid voldoende geborgd door het feit dat de locatie ligt binnen een 30 km/h-zone waar de rijsnelheden laag liggen. Dat er op de rijbaan wordt geparkeerd en af en toe moet worden gewacht op een tegenligger, draagt juist bij aan lage rijsnelheden. Verder is relevant dat in de bestaande situatie de woningbouwlocatie geen gebruik kent en dus ook geen verkeersbewegingen veroorzaakt. Het geldende bestemmingsplan staat echter wel degelijk nog de vestiging van maatschappelijke functies en daarmee extra verkeersbewegingen ter plaatse toe.

Op basis van bovengestelde wordt geconcludeerd dat tengevolge van de woningbouw de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

Conclusie zienswijzen 2.1 tot en met 2.9

Aan de zienswijzen wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. De tegemoetkoming bestaat uit het opnemen in het plan van extra parkeerplaatsen en een aanpassing in de situering van parkeerplaatsen. Dit conform onderstaande tekening.

2.10

Datum zienswijze

De zienswijze is ontvangen op 24 juli 2012.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het woningbouwplan voorziet in onvoldoende parkeerplaatsen. Ingetekend zijn 24 plaatsen (waarvan 10 ter plaatse van een bushalte), terwijl dat er volgens de gemeentelijke parkeernorm 42 moeten zijn. In de directe omgeving van de locatie is, mede gelet op eerder genomen verkeersmaatregelen als wegversmallingen en drempels, een busroute en het instellen van éénrichtingverkeer, in de bestaande situatie al sprake van een tekort aan parkeerplaatsen. Als gevolg van het nieuwe plan wordt het parkeertekort groter, wat ten koste zal gaan van het woongenot voor zowel de bestaande als nieuwe bewoners.
- b. Er zijn geen/onvoldoende voorzieningen getroffen om de structurele toename van het aantal verkeersbewegingen in goede banen te leiden waardoor de verkeersonveiligheid zal toenemen.
- c. Het omzetten van het gebruik van de locatie van maatschappelijk naar wonen wordt als storend ervaren. Bij aankoop van de woning is door de gemeente verzekerd dat de maatschappelijke bestemming niet zou veranderen. De gevolgen van wonen zullen de gehele dag merkbaar zijn. Het volbouwen van de locatie komt de leefkwaliteit van de wijk niet ten goede. Er wordt ook een verband gelegd met de winkelsituatie in de wijk die er niet is.

Beoordeling

a. en b. Voor de beoordeling wordt verwezen naar het bovengestelde onder *Beoordeling zienswijzen 2.1 tot en met 2.9*.

c. De woningbouwlocatie maakt deel uit van het bestemmingsplan Brinkhorst en Orden en heeft daarin de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Op grond van deze bestemming zijn onder andere onderwijsdoeleinden, verenigingsleven, maatschappelijke dienstverlening, gezondheidszorg, cultuur, congressen, evenementen, sport en recreatie toegestaan. Als eerste dient te worden opgemerkt dat dergelijke functies op basis van actuele en algemeen aanvaarde planologische inzichten aangemerkt worden als milieubelastend. Dit in tegenstelling tot wonen.

Aan een bestemming kan niet zondermeer een oneindige betekenis worden toegekend. Bijvoorbeeld maatschappelijke ontwikkelingen kunnen aanleiding vormen om tot wijziging over te gaan. Het vertrek van de op de Hobbemalaan-locatie gevestigde basisschool is een belangrijke aanleiding geweest om te onderzoeken wat een voor de locatie passend gebruik is in de toekomst. Dat onderzoek heeft in samenhang plaatsgevonden met de beoogde herontwikkeling van het winkelcentrum en de invulling van de Caretex-locatie, zodat op een integraal afgewogen wijze een kwaliteitsimpuls gegeven kan worden aan de wijk Orden. Uitkomst daarvan is dat een invulling van de Hobbemalaan-locatie met nieuwbouwwoningen als meest optimaal is aangemerkt. Dit mede gelet op het feit dat de omgeving overwegend woongebied betreft. In vervolg daarop is een plan uitgewerkt voor nieuwbouw van 28 woningen in combinatie met een opwaardering van de openbare ruimte. Naar ons oordeel wordt daarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk verbeterd.

Zienswijzennota omgevingsvergunning Hobbemalaan-locatie (nr. W12/003358) augustus 2012

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoetgekomen. De tegemoetkoming bestaat uit het opnemen in het plan van extra parkeerplaatsen en een aanpassing in de situering van parkeerplaatsen. Dit conform onderstaande tekening.

