

Reactienota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Theresiakwartier'

Inhoud

Reactienota zienswijzen	1
1 Inleiding.....	3
2 Zienswijze(n).....	4
2.1 Zienswijze 1, 2 december 2021	4
2.1.1 Samenvatting.....	4
2.1.2 Beantwoording.....	4
2.1.3 Aanpassingen	7
Bijlage(n).....	8
Bijlage 1 Overzicht ingekomen zienswijze(n).....	8
Bijlage 2 Zienswijzen.....	9

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Theresiakwartier' heeft van 21 oktober tot en met 1 december 2021 ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze binnen gekomen.

In hoofdstuk 3 van deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

De zienswijze is integraal opgenomen in bijlage 1.

2 Zienswijze(n)

2.1 Zienswijze 1, 2 december 2021

2.1.1 Samenvatting

De zienswijze van de reclamant is onder volgende punten samen te vatten:

1. De gronden uit het beeldkwaliteitsplan zijn niet allemaal in bezit van Stichting Prisma
2. De bouwmassa's uit het plan tonen weinig respect voor de omliggende percelen en passen niet in de omgeving. In de huidige situatie is sprake van bouwhoogtes van ca. 7 meter. Het plan maakt bouwhoogtes van 18 tot 21 meter mogelijk.
3. De verkeerstoename door de ontwikkeling van het plan in de omgeving is gigantisch. Dit leidt tot geluidsoverlast en milieuverontreiniging. Onder andere door aankomend en vertrekkend personeel en wachtende busjes en taxi's. In de omgeving wordt een verkeersinfarct verwacht. Onder meer door nieuwe doorsteken naar de Koningstraat.
4. In het plan wordt voorzien in te weinig parkeerplaatsen. Hierdoor wordt parkeeroverlast verwacht in de omgeving. De gehanteerde parkeernormen zijn in voordeel van Stichting Prisma. O.a. de parkeernorm die voor de studio's is gehanteerd.
5. Bij de ontwikkeling van Grote Kerkstraat 39 1^e en 2^e fase werd de reclamant verplicht om parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Dit komt op hem over als meten met twee maten.
6. Volgens de reclamant is er sprake van onlosmakelijk verbonden activiteiten waardoor de vergunninghouder verplicht is alle activiteiten gezamenlijk aan te vragen. Een ander zoals bedoeld in artikel 2.7 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) en artikel 8.41a van de Wet milieubeheer (Wmb). Vanwege de overlast die cliënten van Prisma kunnen veroorzaken is een milieumelding noodzakelijk.
7. De privaatrechtelijke belemmeringen door afname van privacy, licht- en geluidshinder maken dat het plan niet uitvoerbaar is.
8. De hoogte van de kerk wordt als leidende factor gezien voor de nieuwe bouwhoogtes in de verschillende zones 1, 2 en 3. Omdat er al sprake is van het slopen van de kerk is dit een vreemd uitgangspunt.
9. De tuinen van cliënten in zone 2 laten aansluiten op de bestaande tuinen van de Grote Kerkstraat en de Koningstraat resulteert in privacy inbreuk en gaat geluidsoverlast opleveren voor de bestaande bewoners.
10. Reclamant vraagt zich af waarom hij geen vergunning krijgt voor de ontwikkeling van zijn leegstaande pand aan de Grote Kerkstraat 39? Gezien de ontwikkeling in het Theresiakwartier komt het op hem over als meten met twee maten.
11. Het 'opknippen' van de totale ontwikkeling Theresiakwartier komt op de reclamant over als het omzeilen van bepaalde regels.
12. Het plan komt volgens de reclamant in eens uit de hoge hoed, en wordt aanzijn ontwikkeling nog steeds niet meegewerkt. Zijn plan is verworpen door de Crisis- en herstelwet. Waarom hier niet?

2.1.2 Beantwoording

1. Onderhavige procedure gaat over het (ontwerp) bestemmingsplan 'Theresiakwartier'. Het beeldkwaliteitsplan staat in onderhavige procedure niet ter discussie. Het beeldkwaliteitsplan heeft van 5 november 2020 tot en met 16 december 2020 als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen binnen gekomen en is door de gemeenteraad op 11 februari 2021 vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft ruimtelijke- en welstandskaders die verder gaan dan de kadastrale begrenzing van stichting Prisma. Dit is nodig omdat het totale plan Theresiakwartier een relatie heeft met de omgeving en een doorkijk geeft naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen.
2. Het bestemmingsplan maakt bouwhoogtes mogelijk van 10, 13 en voor een beperkt deel 16 meter. De hoogtes waar reclamant naar refereert zijn niet te herleiden en niet juist. De bouwhoogtes zijn zorgvuldig en in relatie tot de omliggende bebouwing gekozen. Bij de totstandkoming van de plannen en het beeldkwaliteitsplan is daar veel aandacht voor geweest. Hier is in het beeldkwaliteitsplan veel aandacht voor geweest. Dat de nieuwe bebouwing hoger wordt dan de bestaande bebouwing van Prisma betekent niet dat deze niet past in de omgeving.
3. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.4, onder het kopje 'verkeersgeneratie' beschreven wat de verwachte verkeersgeneratie wordt van de

voorgenomen ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Hieronder wordt de betreffende tekst herhaald.

De nieuw te realiseren woningen genereren op basis van de CROW kengetallen dagelijks tussen de 466 tot 530 ritten op een werkdag. In de spits betekend dit gemiddeld 1 auto per minuut van of naar het plangebied (excl. wat vanwege de zorg daar al rijdt). Het aandeel vanuit de huidige zorgfunctie in het plangebied dient daarop te worden gecorrigeerd. Een (groot) deel van deze verkeersbewegingen worden, met het oog op de nieuwe positie van Prisma, gecompenseerd omdat personeel en bezoekers van Prisma via de Brejaartstraat zal aankomen en vertrekken. De toename zal aldus ca. 250 tot 350 verkeersbewegingen omvatten, hetgeen - gezien de inrichting van de Grote Kerkstraat en de functie van deze weg binnen het de kern Raamsdonkveer - niet tot problemen zal leiden.

Genoemde toename en capaciteit van de Grote Kerkstraat welke overgaat in de doorgaande wegen Rembrandtlaan en St Joseflaan is getoetst door de verkeerskundige van de gemeente Geertruidenberg en een verkeersinfarct is niet te verwachten.

In de zienswijze wordt melding gemaakt van busjes, taxi's en auto's van verzorgend personeel en ouders. Deze hebben betrekking op de nieuwbouw van Prisma en deze nieuwbouw maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft er wel een integrale toets plaatsgevonden. Het programma van Prisma wijzigt met de nieuwbouw van Prisma nauwelijks ten opzichte van de 'oude' situatie. Het programma wordt echter op een compacter deel van het terrein geclusterd. De verkeersgeneratie van Prisma verandert na nieuwbouw dus niet of nauwelijks en door een verkeerskundige splitsing worden de verkeersstromen voor de woningbouw afgewikkeld via de Grote Kerkstraat en voor Prisma (hoofdzakelijk) via de Brejaartstraat. De totale verkeersafwikkeling wordt in de nieuwe situatie dan ook beter verdeeld over de twee toegangswegen van het gebied.

In de akoestische modellen (zie bijlage 4 van de toelichting) is rekening gehouden met de verkeersgeneratie door de ontwikkeling. De toename in de verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling op omliggende wegen is dusdanig gering dat deze niet nader onderzocht hoeven te worden. Een toename van meer dan 2 dB als gevolg van de extra verkeersgeneratie is uit te sluiten.

De parkeervraag van zowel de woningbouwontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, als de nieuwbouw van Prisma wordt volledig binnen het plangebied opgevangen.

In het plangebied wordt een woningbouwtypologie gerealiseerd die niet voorkomt in het gemeentelijke parkeerbeleidsplan 'Parkeren doen we zo', namelijk studio's. In overleg met de gemeentelijke verkeerskundige is bepaald wat een realistische parkeernorm is voor dit woningtype. Een norm van 1,3 parkeerplaats per wooneenheid is daarbij een realistisch aannamen aangezien de studio's hoofdzakelijk gebruikt zullen worden door éénpersoonshuishoudens. Gezien de verwachte doelgroep, de centrale ligging en nabijheid van OV- voorzieningen is voor elke studio rekening gehouden met één parkeerplaats en de gebruikelijke 0,3 voor bezoekersparkeren. In artikel 10.1.2 'Specifieke parkeerregels bij bouwplannen' is deze norm geborgd in het bestemmingsplan.

Vanwege het beperkte gebruik van de parkeerplaatsen van Prisma in de avonduren is dubbelgebruik mogelijk. 12 parkeerplaatsen op het terrein van Prisma blijven openbaar toegankelijk, waardoor sprake is van een sluitende parkeerbalans.

De veronderstelling van reclamant dat door onderhavig plan parkeeroverlast in omliggende straten ontstaat is geen sprake.

4. De procedure waar nu een zienswijze op is ingediend heeft geen betrekking op de ontwikkeling van de reclamant aan de Grote Kerkstraat 39. Per ontwikkeling vindt een beoordeling van de parkeerbalans plaats, waarbij eerst wordt bekeken of op eigen terrein kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Ook bij vergunningverlening van de twee deel uitwerkingen van het pand Grote Kerkstraat 39 (18 april 2017 en 4 augustus 2017) is deze afweging gemaakt, waarbij de mogelijkheid om op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te realiseren aanwezig was en conform het beleid ook gebruikt moeten worden.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt volledig op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Bij beide ontwikkelingen is dus conform beleid gehandeld en is er geen sprake van meten met twee maten.

5. Onderhavige procedure gaat over een bestemmingsplan welke de ontwikkeling van 72 wooneenheden mogelijk maakt. Er is nog geen sprake van een omgevingsvergunning procedure en dus ook geen sprake van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op onlosmakelijke activiteiten. Daarnaast is gezien de aard van de ontwikkeling het niet aannemelijk dat er onlosmakelijke activiteiten zijn. De verwijzing naar artikel 8.41a Wet milieubeheer is niet van toepassing op onderhavige procedure.
6. Aspecten als privacy, licht- en geluidhinder worden afgewogen tegen het algemene belang van een ontwikkeling. Dat bij ontwikkelingen sprake kan zijn van verandering van deze privaatrechtelijke aspecten hoort daar bij. De veranderingen moeten evenredig zijn. Dit betekent niet dat sprake is van een bevroren situatie waarin dit nooit kan veranderen. Zeker niet in een binnenstedelijke en reeds bebouwde omgeving waar het plangebied zich bevindt. In het geval van het bestemmingsplan Theresiakwartier is in ogenschouw genomen dat er op het terrein van Prisma al bebouwing aanwezig is en er al activiteiten op het terrein plaats vinden. Bij de positionering van de bouwblokken en het groen zijn beperkingen van privacy, licht en, voor zover van toepassing, geluidhinder beoordeeld. Eventuele afname van privacy, toename van geluidhinder en lichthinder is door positionering van gebouwen en groen zoveel mogelijk beperkt en niet onevenredig. Gezien de afstand tot de bebouwing van appellant is invloed uiterst beperkt.
7. Het uitgangspunt om de kerk leidend te laten zijn in de bouwhoogtes komt uit het beeldkwaliteitsplan. Zoals genoemd onder 1 staat het beeldkwaliteitsplan bij de procedure niet ter discussie. De kerk is een gemeentelijk monument, welke niet zondermeer gesloopt kan worden en er zijn geen plannen bekend die op sloop toezien. Het is niet bekend waarop de aanname van reclamant is gebaseerd.
8. Een situatie waarbij de achterkanten van tuinen van woningen aan elkaar grenzen is binnenstedelijk gebruikelijk. Er vanuit gaande dat de reclamant met cliënten doelt op de toekomstige bewoners en niet de cliënten van Prisma is de stelling dat er sprake zou zijn van (extra) geluidsoverlast niet denkbaar. Cliënten van Prisma maken vaker harde geluiden welke als hinderlijk ervaren kunnen worden dan 'normale' bewoners. Dat is inherent aan de doelgroep. In de huidige situatie grenzen veel buitenruimtes waar cliënten verblijven van Prisma aan de tuinen van omliggende woningen. In de nieuwe situatie is dat niet meer aan de orde.
9. Reclamant is bekend met de ruimtelijke bezwaren van de gemeente tegen zijn plan. De ontwikkeling van het leegstaande winkelpand van de reclamant maakt onderdeel uit van de visie die momenteel wordt opgesteld voor dit deel van de Grote Kerkstraat. Mits passend binnen de visie kan het pand ontwikkeld worden.
Prisma is al sinds 2018 met de gemeente in gesprek over de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van hun terrein aan de St Theresiastraat. De gemeenteraad heeft hiervoor in 2018 een startnotitie vastgesteld welke als basis heeft gediend voor de tender die Prisma heeft uitgeschreven. Daarna heeft de gemeente een beeldkwaliteitsplan laten opstellen welke in samenspraak met de commissie ruimtelijke kwaliteit tot stand is gekomen. Deze heeft, zoals eerder gesteld, voor eenieder ter inzage gelegen en belanghebbende hebben de informatieavond kunnen bijwonen. Daarna is deze door de gemeenteraad als toets document vastgesteld. Het onderhavige plan is aan de hand van deze documenten tot stand gekomen en hierop beoordeeld.
In de tussenliggende periode heeft Prisma en de ontwikkelaar de directe omgeving van het plangebied middels nieuws- en informatiebrieven op de hoogte gehouden. Het beeld dat deze ontwikkeling zomaar uit de hoge hoed wordt getoverd onderschrijven we niet en ook de stelling dat van de ene ontwikkelaar meer of minder wordt gevraagd is niet terecht.
10. Voor de nieuwbouw van Prisma is een volledig nieuw bestemmingsplan niet nodig, omdat het gebruik van het perceel door Prisma niet veranderd. De wetgever heeft hiervoor kortere procedures geïntroduceerd (artikel 2.12 onder 1 onder a, sub 2 Wabo / bijlage II artikel 4 Bor). Hiermee kan Prisma sneller toekomen aan hun nieuwbouwplannen wat nodig is om de realisatie van de nieuwe woningen mogelijk te maken aangezien een gebouw op het terrein van de nieuwbouwwoningen in gebruik blijft tot de nieuwbouw van Prisma is opgeleverd. Voor het woningbouwdeel is de wettelijke mogelijkheid om een kortere procedure te doorlopen er niet en is dus een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

In beide procedures vinden ruimtelijke en bestuurlijke afwegingen plaats, die gepaard gaan met formele toetsingsmomenten. De keuze voor twee verschillende publieke procedures kent dus zowel een wettelijk als praktisch kader, waarbij geen regels worden omzeild.

11. Zoals onder 10 al benoemd is de ontwikkeling van het Theresiakwartier niet uit de hoge hoed gekomen. Dit is een zorgvuldig proces geweest, waarbij op verschillende momenten al besluitvorming over heeft plaats gevonden en is gecommuniceerd. Over de ontwikkeling van reclamant is onder punt 10 ook al ingegaan. Onduidelijk is wat de reclamant bedoeld dat zijn plan door de Crisis- en herstelwet is verworpen.

2.1.3 Aanpassingen

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Bijlage(n)

Bijlage 1 Overzicht ingekomen zienswijze(n)

i.v.m. privé gegevens is de bijlage in deze publicatie weggelaten.

Bijlage 2 Zienswijzen

i.v.m. privé gegevens is de bijlage in deze publicatie weggelaten.



Postbus 10.001
4940 GA Raamsdonksveer
Vrijheidstraat 2
4941 DX Raamsdonksveer
Telefoon: 14 0162
E-mail: info@geertruidenberg.nl

www.geertruidenberg.nl