Raadsvoorstel

Agendanr. :
Reg.nr. : 3829025
B&W verg. : 24 juni 2014
Commissie : ROB
Cie_verg. : 26 augustus 2014
Raadsverg. : 9 september 2014

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Het bestemmingsplan ‘Rijzertlaan Westzijde’ maakt de realisatie van woningbouw met parkeervoorzieningen mogelijk op het terrein van het voormalige kantoorpand van de Keuringsdienst van Waren. Het bouwplan voorziet in 34 appartementen en 18 grondgebonden woningen. In het voorjaar van 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Rijzertlaan Westzijde’ ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Hierin wordt de vrees uitgesproken van verzwaring van de parkeerdruk in de omgeving door de ontwikkeling. De tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze is beoordeeld in de bij dit voorstel behorende ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde’. Op basis daarvan is geconcludeerd dat deze zienswijze ongegrond is. Het bouwplan voldoet aan de Nota parkeernormen. De betreffende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3) Voorstel

1. de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde’;
2. vast te stellen het bestemmingsplan ’Rijzertlaan Westzijde’ met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002216-1401; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002216-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

Steller : Dijkman
Tel. : (073) 615 98 22
E-mail : h.dijkman@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding / besluitengeschiedenis

Uw raad heeft op 24 januari 2006 de nota 'Ruimtelijke en functionele uitgangspunten ontwikkeling voorzieningenstroken Schutskamp/Kruiskamp' vastgesteld (reg.nr. 05.1321). Deze nota bevat de gemeentelijke visie op de gewenste ontwikkeling van de voorzieningenstroken in de wijken De Kruiskamp en De Schutskamp. Zo ook voor de locatie aan de Rijzertlaan waar tot 2006 een kantoorpand stond dat in gebruik was door de Keuringsdienst van Waren.
Op basis van de Nota voorzieningenstroken heeft gemeente in 2007 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de planontwikkeling voor het terrein van het voormalige kantoor van de Keuringsdienst van Waren en de omgeving ervan. Deze visie en stedenbouwkundige voorwaarden zijn leidend geweest bij de herontwikkeling van het plangebied.
Initiatiefnemer heeft vervolgens een bouwplan ontwikkeld voor de realisatie van woningbouw met parkeervoorzieningen op de locatie. Deze ontwikkeling past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp' dat uw raad heeft vastgesteld op 5 juli 2011 (reg.nr. 11.0498). Het betreffende bestemmingsplan is namelijk in hoofdzaak een beheersplan. Dat houdt in dat dat bestemmingsplan voornamelijk de situatie vastlegt zoals deze feitelijk bestaat. In het bestemmingsplan ‘Kruiskamp - Schutskamp’ is de visie van de nota 'Ruimtelijke en functionele uitgangspunten ontwikkeling voorzieningenstroken Schutskamp/Kruiskamp' zoveel als mogelijk vertaald. De mogelijkheden voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw zijn echter in beginsel niet direct geregeld in dat bestemmingsplan, tenzij sprake was van een concrete ontwikkeling die ruimtelijk en financieel rond is. De ontwikkeling van het terrein van het voormalige kantoor van de Keuringsdienst van Waren was ten tijde van het bestemmingsplan ‘Kruiskamp - Schutskamp’ nog niet voldoende concreet uitgewerkt om mee te nemen in dat bestemmingsplan.
Aangezien de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een juridisch-planologische procedure nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daarvoor dient het bestemmingsplan 'Rijzertlaan Westzijde'. In november 2013 is uw raad geïnformeerd over de voorbereiding van het bestemmingsplan (raadsinformatiebrief voorontwerpbestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde, reg.nr. 3174446). Vervolgens is uw raad in april 2014 geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan (raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde, reg.nr. 3561628).

5) Inhoud

<u>Plangebied</u>
Het plangebied ligt in de wijk De Schutskamp. Het plangebied omvat het terrein van het voormalige kantoorpand van de Keuringsdienst van Waren. Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Rijzertlaan en ligt ten zuidwesten van het winkelcentrum Helftheuvel en ten zuiden van het Sociaal Cultureel Centrum ‘De Helftheuvel’.

Het plangebied wordt fysiek globaal begrensd door:

- aan de noordwestzijde: Sociaal Cultureel Centrum ‘De Helftheuvel’;
- aan de noordoostzijde: braakliggend terrein;
- aan de zuidoostzijde: de Rijzertlaan;
- aan de zuidwestzijde: groenstrook met watergang langs de Gouverneur van den Bogaerdesingel.

Plangebied bestemmingsplan (globale weergave)

Planopzet

Het bestemmingsplan ‘Rijzertlaan Westzijde’ maakt de ontwikkeling mogelijk van woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen op de locatie Rijzertlaan Westzijde, het terrein van het voormalige kantoorpand van de Keuringsdienst van Waren. Het bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het bouwplan voor dit gebied. Het definitieve bouwplan dient te passen binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt als het ware de "maximale" bouwmogelijkheden. Zo zijn eventueel later te realiseren mogelijkheden (de zogenaamde opties bij het nieuwbouwplan) voor toekomstige bewoners passend binnen het bestemmingsplan.
Voor de bouwmogelijkheden is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het nu geldende en voor de omgeving straks nog steeds geldende bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp'.

Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit:

- 34 appartementen. De appartementen (huur) variëren in grootte tussen 82 en 104 m² (afgerond) en hebben twee of drie slaapkamers.
- 18 grondgebonden woningen. Het gaat om koopwoningen in verschillende types. De woningen hebben drie verdiepingen en een tuin.

Het bouwplan is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Het betreft een compact bouwblok en heeft een opzet die aansluit op de orthogonale structuur van de buurt. De bebouwing vormt een zoveel mogelijk aaneengesloten geheel. De rooilijn aan de Rijzertlaan ligt in het verlengde van de rooilijn van het winkelcentrum, ter versterking van de wandwerking. De rooilijnen aan de overige zijden houden ruim afstand ten opzichte van de groene singel en het Sociaal Cultureel Centrum (SCC). De bebouwing houdt ook voldoende afstand ten opzichte van de belangrijkste bomen aan de Rijzertlaan. Dit zijn geen monumentale bomen. De bomen worden zoveel als mogelijk ingepast in het inrichtingsplan.
De woningen zijn verdeeld over de vier zijden van het bouwblok, rond een centraal parkeerterrein voor de bewoners. Het parkeren voor bewoners vindt geheel plaats op eigen terrein. De woningen zijn op de vier zijden georiënteerd. Het complex heeft hierdoor een alzijdige uitstraling.

De appartementen zijn ondergebracht in een langgerekte wand aan de Rijzertlaan. De bebouwing aan de Rijzertlaan is vijf bouwlagen hoog. Het appartementenblok gaat aan de kopse zijden de hoek om. Daar loopt de bebouwing terug naar vier bouwlagen, en maakt zo een goede overgang naar de naastgelegen grondgebonden woningen (stadswoningen) in drie bouwlagen. Deze grondgebonden woningen zijn verdeeld over de drie overige zijden. De bebouwing heeft overal een plat dak. Het complex heeft een kwalitatief hoogwaardige architectuur.

Parkeren
Het bouwplan voldoet aan de Nota parkeernormen 2003. Het programma van 52 woningen in de middeldure sector heeft een norm van 1,6 pp per woning (waarvan 0,3 voor bezoekers op openbaar terrein of in een openbaar toegankelijk gebied). De parkeerbehoefte van het bewonersparkeren bestaat uit (52*1,3 = 67,6) afgerond 68 parkeerplaatsen. Deze 68 parkeerplaatsen worden op het binnenterrein bij de woningen gerealiseerd. De parkeerbehoefte van het bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaatsen per woning bedraagt (52*0,3 = 15,6) afgerond 16 parkeerplaatsen op openbaar terrein of in een openbaar toegankelijk gebied. Voor de woningen worden 23 parkeerplaatsen in openbaar gebied aan de Rijzertlaan gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de Nota parkeernormen.

Openbare ruimte
Parkeerplaatsen voor bezoek ten behoeve van de woningen worden gerealiseerd op een nieuw aan te leggen openbare parkeerstrook aan de zijde van de Rijzertlaan. Via een nieuw aan te leggen inrit kan verkeer vanaf de Rijzertlaan de parkeerstrook bereiken. De inrit in het midden van de voorgevel. Aan de Rijzertlaan komt een brede strook groen, waarbij zoveel mogelijk bestaande bomen worden ingepast. Aan weerszijden van de inrit bevinden zich de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn richting gebouw geplaatst. Een groene haag schermt het parkeren af van het gebouw. In het verlengde van de inrit bevindt zich de toegang naar het parkeerterrein voor bewoners.

Geluid
Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai en hinder van omliggende bedrijvigheid.

Voor wegverkeer geldt dat de geluidbelasting op enkele gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt vanwege wegverkeer op de gezoneerde Vlijmenseweg. De berekende waarden blijven binnen de maximaal toe te kennen ontheffingswaarden. Voor deze woningen is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai benodigd. Ook voor de 30 km/uur wegen Gouverneur van den Bogaerdesingel, Rijzertlaan en Boschmeersingel geldt dat de geluidbelasting op enkele gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Tevens blijkt dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Daarom is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en legt de Wet geluidhinder geen beperkingen op aan het plan. Het besluit hogere waarden wordt genomen voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op een aantal locaties hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh voor wegverkeer) dient een onderzoek plaats te vinden ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is een onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende piekbelastingen van de laad- en losactiviteiten van de supermarkt in de omgeving. Hierbij zijn voor de avond- en nachtperiode plaatselijk piekbelastingen berekend die hoger zijn dan op grond van het Activiteitenbesluit is toegestaan. Ter plaatse van het nieuwbouwplan zijn uitsluitend in de nachtperiode overschrijdingen berekend. Deze berekende overschrijdingen vallen binnen de normen voor een afweging tot het toestaan van een hogere geluidbelasting. Bij de bestaande appartementen zijn zowel in de avond- en nachtperiode overschrijdingen berekend welke hoger zijn dan bij het nieuwbouwplan. Ten aanzien van de akoestische inpasbaarheid van de laad- en losactiviteiten zijn de bestaande woningen al maatgevend. Om laad- en losactiviteiten in de avond- en nachtperiode mogelijk te maken dienen aanvullende geluidbeperkende maatregelen te worden getroffen. Thans zijn er geen maatregelen getroffen.

Archeologie
In het kader van voorgenomen nieuwbouw Rijzertlaan Westzijde in het plangebied heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Dit archeologisch onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een aanvullend proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Tijdens het proefsleuvenonderzoek is in een proefsleuf een restant van de liniegracht uit 1629 gevonden. Deze gracht behoorde tot de linie van Frederik Hendrik, die hij aanlegde voor de belegering van ’s-Hertogenbosch. Het onderzoek concludeert dat de vindplaats, zowel op fysieke gronden als op inhoudelijk gronden, niet behoudenswaardig is. Op basis hiervan is het terrein vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

6) Burgerparagraaf / procedure

Voorbereiding bestemmingsplan / inspraak
In de voorbereidende fase is het concept van het bouwplan door initiatiefnemer gepresenteerd aan de wijktafel West op 26 september 2013.
Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Rijzertlaan Westzijde’ is vervolgens ter inzage gelegd in het kader van de Inspraakverordening. Bovendien heeft op 21 oktober 2013 een inloopavond over het plan plaatsgevonden. Op het voorontwerpbestemmingsplan is één inspraakreactie ingediend. Met inspreker heeft een overleg plaatsgevonden. De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde heeft ter inzage gelegen vanaf 24 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van ’s-Hertogenbosch.
Er is één zienswijze ingediend. Reclamant spreekt daarin zijn vrees uit over het parkeren in de omgeving van de ontwikkeling. Reclamant geeft weliswaar aan dat de parkeerbalans voor de ontwikkeling lijkt te kloppen. Het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Reclamant constateert echter dat om de ontwikkeling mogelijk te maken de nodige parkeercapaciteit verdwijnt. Het bestemmingsplan voorziet niet in een compensatie voor het wegvallen van de parkeercapaciteit. Gemeente acht het niet nodig de betreffende “parkeercapaciteit” te compenseren. Het gaat om zogenaamde braakliggende gronden die deels binnen (het terrein van de voormalige Keuringdienst

van Waren zelf) en deels buiten het plangebied (gronden tussen plangebied en winkelcentrum, bedoeld als toekomstige pleinruimte) van het bestemmingsplan liggen. Beide gronden zijn geen officieel parkeerterrein. Er liggen geen formele parkeerplekken. Gemeente vindt dat aan de gronden geen parkeercapaciteit mag worden toegekend omdat het braakliggende gronden zijn die in het verleden in gebruik waren voor andere functies. Het plangebied was in gebruik voor het kantoor van de voormalige Keuringsdienst van Waren. Op de pleinruimte stond vroeger de Regenboogschool. Het feit dat deze functies al enkele jaren geleden zijn opgeheven en mensen hun auto parkeren op de braakliggende gronden mag er niet toe leiden dat op deze gronden geen nieuwe functies kunnen worden ontwikkeld. Op basis van het parkeeronderzoek uit 2013 concludeert gemeente dat in de omgeving nog voldoende formele parkeerplaatsen zijn om niet boven de toegestane maximale parkeerdruk uit te komen. Gemeente is zich echter goed bewust van de hoge parkeerdruk op piekmomenten in de omgeving. Om reclamant, maar vooral de omgeving, daarin tegemoet te komen, is gemeente bereid om ruimte te bieden om een rij extra parkeerplaatsen te realiseren op de pleinruimte door de voorgestelde groenstrook op de pleinruimte te versmallen om een rij extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit is ruimtelijk passend te maken op basis van de nu bekende uitbreidingsplannen van reclamant. Verdere uitwerking van deze mogelijkheid kan plaatsvinden bij de uitbreidingsplannen van reclamant. De betreffende pleinruimte valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.
Met reclamant zijn meerdere overleggen gevoerd over zijn eigen uitbreidingsplannen en in relatie daarmee over de invulling van de pleinruimte. Deze overleggen worden voortgezet.

Vervolgprocedure bestemmingsplan
Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Volgens de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening kunnen belanghebbenden tegen het besluit van de gemeenteraad gedurende bovengenoemde termijn schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsmogelijkheid komt uitsluitend belanghebbenden toe, die zich op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tijdig met zienswijzen tot de gemeenteraad hebben gewend alsmede die belanghebbenden, die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden. Tevens kan een belanghebbende bij voornoemde Afdeling bestuursrechtspraak beroep instellen tegen de wijzigingen, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het ontwerp zijn aangebracht.

Op de procedure van dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit betekent dat indien een beroepschrift wordt ingediend dit beroepschrift binnen de beroepstermijn van de beroepsgronden dient te worden voorzien. Indien dit niet is geschied, is het beroepschrift niet-ontvankelijk. Na het einde van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd. Daarnaast zal de Raad van State dit beroepschrift versneld behandelen.

7) Financiële paragraaf

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.
Concluderend kan worden gesteld dat de ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan voor de ontwikkeling Rijzertlaan Westzijde financieel-economisch uitvoerbaar is.

Burgemeester en wethouders van ‘s-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:
Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde
Definitief (ontwerp) bestemmingsplan ‘Rijzertlaan Westzijde’
Kopie ingekomen zienswijze

Ter inzage:

Besluit
(als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 9 september 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2014, regnr. 3829025,

overwegende, dat met ingang van 24 maart 2014 het ontwerpbestemmingsplan 'Rijzertlaan Westzijde' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 juni 2014, regnr. 3829025, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening en de Crisis- en herstelwet;

Besluit

1. de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde';
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Rijzertlaan Westzijde' met IMRO-code NL.IMRO.0796.0002216-1401; Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de ondergrond, zoals die is vastgelegd in het bestand o_NL.IMRO.0796.0002216-1401.dgn;
3. geen exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening).

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

drs. A. van der Jagt

De voorzitter,

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde

(Bijlage bij Raadsvoorstel / -besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch tot vaststelling van het bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde)

Behoort bij besluit van de Gemeenteraad
van 's-Hertogenbosch van: 09 SEP 2014
Bijlage No:
mij bekend,
de griffier
van 's-Hertogenbosch

Nota zienswijzen bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde

I. De procedure
Het ontwerpbestemmingsplan “Rijzertlaan Westzijde” heeft met ingang van 24 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen op het informatiecentrum van de gemeente ’s-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van ’s-Hertogenbosch.
De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 21 maart 2014 en de Bossche Omroep d.d. 23 maart 2014.

II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid
De volgende zienswijze is ingediend:

1. De heer P.T.J.M. van Amelsvoort namens de coöperatie van eigenaars in het winkelcentrum Helftheuvel U.A.

De termijn van terinzagelegging eindigt op zondag 4 mei 2014. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met dinsdag 6 mei 2014.

De zienswijze betreft een schriftelijke zienswijze die binnen de termijn is ontvangen c.q. verzonden. De zienswijze is daarom ontvankelijk en in behandeling genomen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen
Hieronder is een samenvatting van de schriftelijke zienswijze opgenomen. De zienswijze is daarbij van commentaar voorzien.

Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige schriftelijke zienswijze, zoals deze is ingediend, is betrokken bij de opstelling van het commentaar en de betreffende zienswijze, zoals deze is ingediend, volledig ter inzage ligt in het kader van de (verdere) besluitvorming.

<u>Ingekomen zienswijze</u>

a.,b.,c… : samenvatting zienswijze
- *: commentaar*

Zienswijze
a. Verwezen wordt naar eerder ingediende inspraakreactie, waarin reclamant zijn zorgen heeft geuit over de parkeerdruk rondom winkelcentrum Helftheuvel. Reclamant verwacht met name een verzwaring van de parkeerdruk op de piekmomenten. Hij vindt dat de inspraakreactie onvoldoende is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.
- *Voor kennisgeving aangenomen. Gemeente heeft de inspraakreactie voorzien van een gemeentelijk commentaar in het eindverslag inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde. Het is natuurlijk altijd mogelijk dat een inspreker vindt dat zijn reactie onvoldoende wordt verwerkt in het plan. De taak van gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening is alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij zetten en vervolgens belangen afwegen.*

Bij de belangenafweging worden ook alle opmerkingen uit inspraak en zienswijzen op plannen meegenomen. Uiteraard laat dit onverlet dat gemeente in sommige gevallen kan oordelen dat bepaalde reacties niet leiden tot aanpassing van plannen. In dit geval heeft gemeente geoordeeld dat geen sprake is van een onevenredige verzwaring van de parkeerdruk naar aanleiding van de ontwikkeling van de woningbouw Rijzertlaan Westzijde. De ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte binnen het eigen plangebied.

b. Reclamant merkt op dat gemeente tijdens het gesprek naar aanleiding van de inspraakreactie heeft toegezegd het parkeeronderzoek 2013 toe te zenden en dit met reclamant te bespreken. Hij constateert dat beide niet is gebeurd.

- *Gemeente heeft het parkeeronderzoek inderdaad niet meer separaat toegezonden aan reclamant. Wij bieden hiervoor onze excuses aan. Het parkeeronderzoek is beschikbaar gesteld in het kader van de procedure van de omgevingsvergunning van omzetting van de Helftheuveltoren. Gemeente mocht erop vertrouwen dat u hierover de beschikking had in het kader van desbetreffende procedure, aangezien u hierop op 15 januari 2014 een inspraakreactie heeft ingediend waarin u ingaat op het parkeeronderzoek. De reactie van het college op uw inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde waarbij wordt verwezen naar dit parkeeronderzoek is uitgegaan op 12 maart 2014. Ten overvloede wijzen wij u erop dat u, ook los van een zienswijze, ons had mogen wijzen op het niet meesturen van het parkeeronderzoek. Gemeente had het onderzoek graag nagestuurd. Gemeente heeft uit het gesprek niet begrepen dat initiatiefnemer een apart gesprek over het parkeeronderzoek wenst. Gemeente heeft namelijk wel meerdere gesprekken met reclamant gehad over de ontwikkelingsplannen van reclamant zelf. Daarnaast heeft zij een gesprek op 22 april 2014 georganiseerd tussen reclamant, ontwikkelende partij en gemeente over afstemming met betrekking tot de voorziene pleinruimte in het gebied (tussen beide ontwikkelingen).*

c. Reclamant verwijst naar het gemeentelijk commentaar in het eindverslag inspraak, waarin staat dat gemeente verwacht dat er geen sprake is van een verzwaring van de parkeer- en verkeersdruk in het gebied omdat het parkeren wordt opgelost binnen het eigen plangebied. Reclamant geeft aan dat de parkeerbalans voor de ontwikkeling lijkt te kloppen. Het plan voorziet in de eigen parkeerbehoefte. De gehanteerde normen komen overeen met de parkeernormennota van de gemeente. Reclamant constateert echter dat om de ontwikkeling mogelijk te maken de nodige parkeercapaciteit verdwijnt. Het bestemmingsplan voorziet niet in een compensatie voor het wegvallen van de parkeercapaciteit.

- *Gemeente constateert dat reclamant het met gemeente eens is dat het plan voorziet in eigen parkeerbehoefte. De gehanteerde normen komen inderdaad uit de Nota parkeernormen 2003. Het bewonersparkeren vindt plaats op eigen terrein. Het bezoekersparkeren vindt plaats op openbaar toegankelijk terrein binnen het plangebied, waarbij zelfs meer parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt dan strikt noodzakelijk vanuit de normen.*
  Het klopt dat in het bestemmingsplan geen “bestaande parkeercapaciteit” wordt gecompenseerd. Het plangebied omvat voor het grootste deel uit onverhard braakliggend terrein met gras. Hierop zijn geen parkeerplaatsen gelegen. Het gaat om particulier terrein. Binnen het plangebied liggen aan de zijde van de Rijzertlaan ook nog enkele oude tegelverhardingen die behoorden bij de voormalige bebouwing van het kantoor van de Keuringsdienst van Waren. De parkeermogelijkheden op deze oude tegelverhardingen behoorden toe aan het kantoor dat er niet meer staat. De overige gronden waar reclamant naar verwijst liggen niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Het betreft de zogenaamde toekomstige ‘pleinruimte’, die onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor ontwikkeling van dit gebied. De

pleinruimte is voorzien als een nieuwe aantrekkelijke toegang richting het Sociaal Cultureel Centrum, huisartsenpraktijk en bibliotheek. De toegangsruimte moet een kwaliteitsimpuls aan de omgeving geven. Het gaat nu om een onverhard braakliggend terrein, ontstaan na sloop van een school. Op deze gronden zijn geen parkeerplaatsen gelegen. Wel is het zo dat er auto's geparkeerd staan. Gemeente heeft dit gebruik altijd gedoogd. Echter, gemeente heeft er al eerder op gewezen dat de gronden niet bij het winkelcentrum horen en in het verleden in gebruik zijn geweest voor andere functies. Waar het winkelcentrum in het verleden heeft gevraagd om het terrein in te richten als parkeerterrein heeft gemeente consequent geweigerd, omdat zij al voornemens was deze gronden een andere invulling te geven (pleinruimte) op het moment dat het terrein van de voormalige Keuringsdienst van Waren (en de uitbreiding van het winkelcentrum) zou worden herontwikkeld. Het winkelcentrum was hiervan op de hoogte, want de pleinruimte is altijd onderdeel geweest van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied.

d. Reclamant haalt aan dat uit parkeeronderzoeken uit 2012 en 2013 blijkt dat de parkeerdruk in de directe omgeving van het winkelcentrum hoog is. Hij stelt dat een bezettingsgraad van 80% over het algemeen als bovengrens wordt gehanteerd. Reclamant verwijst vervolgens naar een passage in het parkeeronderzoek 2013 waarin staat dat de parkeerdruk met name in de blauwe zone oploopt tot 100% en stelt dat gemeente hiermee toegeeft dat de parkeerdruk in de huidige situatie hoog is.

- *Gemeente ontkent niet dat er op piekmomenten een hoge parkeerdruk in de omgeving van het winkelcentrum Helftheuvel is. Dat is ook de reden om opnieuw een parkeeronderzoek uit te laten voeren. Een bezettingsgraad van 80% wordt door gemeente niet als bovengrens gehanteerd. Gemeente vindt ook 90% een acceptabele bezettingsgraad voor de piekmomenten.*

e. Reclamant stelt dat het onderhavige terrein (het plangebied) wordt gebruikt als parkeerterrein. Daarbij stelt hij dat gemeente tijdens de zitting bij de Raad van State over het bestemmingsplan Kruiskamp- Schutskamp heeft bevestigd dat het braakliggende terrein deel uitmaakt van de parkeervoorzieningen rondom het winkelcentrum. Daarbij stelt hij dat gemeente ook aangaf dat de contra-expertise er ten onrechte van uit is gegaan dat parkeren op het braakliggend terrein nabij het winkelcentrum niet is toegestaan.

- *Zoals aangegeven bestaat het plangebied voor het grootste deel uit onverhard braakliggend terrein met gras. Hierop zijn geen parkeerplaatsen gelegen. Het gaat om particulier terrein. Daarnaast liggen binnen het plangebied aan de zijde van de Rijzertlaan ook nog enkele oude tegelverhardingen die behoorden bij de voormalige bebouwing van het kantoor van de Keuringsdienst van Waren. De parkeermogelijkheden op deze oude tegelverhardingen behoorden toe aan het kantoor dat er niet meer staat. Het plangebied was in gebruik als kantoor door de Keuringsdienst van Waren.*
  Reclamant verwijst naar de zitting bij de Raad van State over het bestemmingsplan 'Kruiskamp - Schutskamp'. Ter zitting is alleen het braakliggende terrein tussen het plangebied van dit bestemmingsplan en het winkelcentrum ter sprake gekomen (de zogenaamde pleinruimte). Ook dit terrein betreft geen officieel parkeerterrein. Er worden soms wel auto's geparkeerd op het braakliggend terrein, maar dit zijn geen formele parkeerplekken. Gemeente heeft geen parkeerplaatsen als zodanig aangelegd. Het terrein is ook niet onderhouden als parkeerterrein. De parkeercapaciteit van het terrein is in het parkeeronderzoek Helftheuvel van oktober 2013 op nul gezet.
  Reclamant stelt ten onrechte dat gemeente tijdens de zitting over het bestemmingsplan 'Kruiskamp-Schutskamp' heeft gesteld dat het braakliggende terrein deel uitmaakt van de

parkeervoorzieningen rondom het winkelcentrum. In zijn pleitnota heeft de gemeenteraad juist gesteld dat het hier gaat om gronden die niet horen bij het winkelcentrum. De stelling van de gemeenteraad is dat de betreffende gronden nooit hebben toebehoord aan het winkelcentrum. De gronden zijn in het verleden in gebruik geweest voor andere functies. Op de gronden van de voorziene pleinruimte stond de Regenboogschool. De tweede stelling van reclamant, dat de gemeente ook heeft aangegeven dat de contra-expertise ten onrechte heeft aangegeven dat parkeren op braakliggend terrein nabij het winkelcentrum niet is toegestaan, is ook niet correct. Dit is een overweging geweest van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State omdat de op betreffende gronden gelegde verkeersbestemming parkeren wel toelaat. Dit laatstgenoemde klopt. De gronden van de pleinruimte hebben de bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan 'Kruiskamp-Schutskamp'. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen ook toegestaan. Dit betekent dat het terrein kan worden ingevuld met parkeervoorzieningen. Echter, het betreft gronden van de gemeente die in het verleden voor een school zijn gebruikt en sinds de sloop van de school braakliggend zijn. Gemeente heeft de gronden geen (definitieve) invulling willen geven totdat de naastgelegen gronden van de Keuringsdienst van Waren zouden worden (her)ontwikkeld. Deze ontwikkeling heeft een aantal jaren op zich laten wachten.

f. Uit de contraexpertise haalt reclamant een capaciteit van 178 parkeerplaatsen met de volgende bezetting van de braakliggende gronden op het piekmoment: Keuringsdienst van Waren 51 parkeerplaatsen en 97 parkeerplaatsen in de groenstrook, in totaal 148 parkeerplaatsen. Reclamant vindt het niet kunnen dat het parkeerterrein bij het winkelcentrum de weggevallen parkeercapaciteit moet opgangen, aangezien de capaciteit binnen het bestemmingsplan niet gecompenseerd wordt. Reclamant rekent op basis hiervan uit dat er een bezetting van 102% komt, terwijl een bezetting van 90% als grens wordt gehanteerd.

- *Gemeente betwist dat hier kan worden gesproken van "parkeercapaciteit" op de betreffende gronden. Het zijn geen formele parkeerplaatsen. Aan de gronden wordt dan ook geen parkeercapaciteit toegekend in het parkeeronderzoek van 2013. Gemeente acht het toekennen van een capaciteit aan de braakliggende gronden van 51 resp. 97 parkeerplaatsen, zoals gedaan in de contraexpertise, arbitrair. Het sluit niet aan op wat er fysiek aan auto's zou kunnen staan. Gemeente vindt dat aan de gronden geen parkeercapaciteit mag worden toegekend omdat het braakliggende gronden zijn die in het verleden in gebruik waren voor andere functies. Het feit dat deze functies al enkele jaren geleden zijn opgeheven en mensen hun auto parkeren op de braakliggende gronden mag er niet toe leiden dat op deze gronden geen nieuwe functies kunnen worden ontwikkeld.*

  In het parkeeronderzoek zijn de auto's op braakliggende gronden van de toekomstige pleinruimte meegeteld terwijl de parkeercapaciteit op nul is gezet. Het terrein van de voormalige Keuringsdienst van Waren is niet meegenomen in het parkeeronderzoek. Het ligt buiten het onderzoeksgebied. Het betreft particulier eigendom en braakliggend terrein dat vroeger in gebruik was voor de bebouwing van de voormalige Keuringsdienst van Waren.

  Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de pieksituatie rondom het winkelcentrum voorkomt op de zaterdag, en wel tussen 13:00 en 14:30 uur. De bezettingsgraad in deze periode is dan (afgerond) 71% (binnen en buiten de blauwe zone samen). Binnen de blauwe zone is de bezettingsgraad op dat moment (afgerond) 86%. Dit is dus inclusief de getelde auto's op de braakliggende gronden van de pleinruimte. Dit biedt nog ruimte voor extra auto's, waaronder eventuele auto's die nu staan op de gronden van de voormalige Keuringsdienst van Waren, om toch onder de maximale acceptabele parkeerdruk te blijven.

Gemeente verwacht overigens niet dat alle auto's die nu toch geparkeerd staan op de braakliggende gronden in de toekomst moeten worden opgevangen op de parkeervoorziening direct rondom het winkelcentrum. Voor de parkeerplaatsen rondom het winkelcentrum geldt een blauwe zone voor de donderdag, vrijdag en zaterdag. Dit houdt in dat auto's op de parkeerplaatsen in de betreffende blauwe zone maximaal 3 uur mogen parkeren. Het merendeel van de auto's dat op de braakliggende gronden parkeert is van zogenaamde langparkeerders. Zij kunnen een plek vinden in de omgeving. In dat kader benadrukt gemeente dat de bezoekersparkeerplaatsen voor de nieuw te bouwen woningen van de Rijzertlaan Westzijde openbaar toegankelijk zijn. Dus ook toegankelijk voor bezoekers van het winkelcentrum. Het gaat om 23 parkeerplaatsen.
Gemeente concludeert dat de parkeerdruk in het gebied niet onevenredig wordt verzwaard als gevolg van de herontwikkeling van Rijzertlaan Westzijde.

g. Reclamant verwijst naar het feit dat hij ook een bezwaar heeft ingediend tegen de eind 2013 gepubliceerde omgevingsvergunning voor het omzetten van de kantoortoren. Hij vindt dat door deze ontwikkeling de parkeerdruk onevenredig toeneemt.

- *Voor kennisgeving aangenomen. Gemeente heeft in paragraaf 5.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing een gemeentelijk commentaar gegeven op de inspraakreactie van reclamant op de ontwikkeling Omzetting kantoor Helftheuvel in woonstudio's.*

h. De conclusie is voor reclamant dat als gevolg van bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde de parkeerdruk in de directe omgeving onevenredig en onacceptabel toeneemt. Hij vindt dat de gemeente een oplossing dient te bieden voor de vervallen parkeerplaatsen om te voorkomen dat op piekmomenten parkeerproblemen ontstaan rond winkelcentrum Helftheuvel. Daarbij vindt reclamant dat deze oplossing dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan Rijzertlaan Westzijde.

- *Zoals hierboven beschreven is gemeente van mening dat zij niet genoodzaakt is om de vervallen niet-officiële parkeergelegenheid te compenseren. Gemeente wil desondanks ruimte bieden op de pleinruimte door de voorgestelde groenstrook te versmallen om een rij extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Het geheel is ruimtelijk passend te maken op basis van de nu bekende uitbreidingsplannen van reclamant. Hiermee wil gemeente reclamant, maar vooral omgeving, tegemoet komen. Verdere uitwerking van deze mogelijkheid kan plaatsvinden bij de uitbreidingsplannen van reclamant.*

i. Reclamant wenst een uitnodiging te ontvangen om de bezwaren verder met gemeente te bespreken.

- *Gemeente heeft met reclamant meerdere overleggen gevoerd over de uitbreidingsplannen van reclamant. Onderdeel van deze overleggen is ook de pleinruimte en de bezwaren van reclamant.*

Conclusie: de zienswijze van reclamant is ongegrond.