

INSPRAAKDOCUMENT VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN “HOEK BRINK – WESTERSTRAAT, RUIENEN”

geanonimiseerd

Het plan:

Het voornemen bestaat uit de herontwikkeling van het perceel Brink 41 in Ruinen, waarbij het voormalig garagebedrijf wordt gesloopt en er een complex met commerciële ruimten en appartementen terug wordt gebouwd. Ook wordt Westerstraat 1-3 in dit bestemmingsplan meegenomen. In het totale plan mogen maximaal 12 wooneenheden worden ondergebracht inclusief de bestaande twee wooneenheden op het perceel Westerstraat 1-3.

Procedure:

Het voorontwerp bestemmingsplan ‘Hoek Brink – Westerstraat, Ruinen’ heeft van 15 maart t/m 11 april 2018 ter inzage gelegen. Ook is er op 22 maart een informatieavond geweest. Gedurende de periode van terinzagelegging konden er inspraakreacties worden ingediend.

Inspraak:

Er zijn vier inspraakreacties ingediend.

Behandeling inspraakreacties:

Hieronder zullen de 4 inspraakreacties afzonderlijk en puntsgewijs behandeld worden.

1. Inspraakreactie 1

- a. Indieners geven aan dat vanuit het Visiedocument “Project Ruinen” primair aandacht moet worden besteed aan winkels en horeca op de Brink;
- b. Onder het kopje “Buren” wordt aangegeven dat er mogelijk sprake is van planschade door het bouwplan en mogelijke bijbehorende overlast;
- c. Indieners verwachten door het bouwplan parkeerproblemen;
- d. Men vraagt zich af hoe de containers worden weggewerkt zodat geen overlast hierdoor ontstaat;
- e. De hoogte van het bouwplan tast naar mening van de indieners het (landelijke) beeld van de omgeving aan. Ook zorgt het voor inkijk in de naburige woning en schaduwwerking tijdens spitsuren op het terras van een nabij gelegen café-restaurant;
- f. Door dit plan worden andere bestaande leegstaande panden aan de Westerstraat niet benut voor dezelfde doeleinden;
- g. Indieners zijn niet tegen nieuwbouw, maar zouden het liever lager zien met minder appartementen.

Reactie:

- a. Door een centrumbestemming te geven aan dit perceel kunnen functies zoals horeca, winkels en wonen onderling snel worden uitgewisseld. Dit is wat er conform het Visiedocument ook wenselijk is op een dergelijk perceel. Bovendien is het zo dat het Visiedocument ook aan geeft dat er niet passende functies van de Brink verplaatst moeten

worden. Dit is wat er nu gebeurt, een garagebedrijf wordt uitgeplaatst om plaats te maken voor een nieuwbouwplan met wonen en commerciële ruimten. Door op de benedenverdieping een deel de aanduiding commerciële ruimte te geven waarborgen we deze functie aan de Brinkzijde;

- b. Planschade (tegemoetkoming in schade door een planologische procedure) is geen ruimtelijk relevant afwegingspunt dat in deze procedure mag worden betrokken. Hiervoor zit een aparte procedure in de wet (waarin ook factoren als privacy e.d. worden bekeken). Na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan kan er gedurende vijf jaar planschade worden aangevraagd;
- c. De bewoners wordt contractueel verplicht om op de grote parkeerplaats op de Kaamp te parkeren. Hiervoor wordt een nieuwe doorgang van het perceel naar de Kaamp gerealiseerd en er worden daar extra parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van deze ontwikkeling. De ingang van de appartementen komt ook niet aan de straatzijde. Het parkeren voor bezoek aan de commerciële ruimte zal plaatsvinden op de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Brink en op de Kaamp;
- d. Elk appartement heeft z'n eigen berging waarin plaats is voor de containers;
- e. De hoogte, massa en uitstraling is passend binnen de kaders van het Visiedocument Project Ruinen en het beeldambitieplan (B+O Architecten) die speciaal zijn opgesteld voor dergelijke ontwikkelingen aan de Brink. Met betrekking tot schaduwwerking is het zo dat de uitgevoerde schaduwstudie (zie bijlage) geen tot minimale beperking qua bezonning aangeeft voor de omliggende percelen en terrassen. In deze studie zijn overigens de aanwezige bomen en overige beplanting (ook op de terrassen zelf) buiten beschouwing gelaten;
- f. De appartementen (max. 10 extra) zijn passend binnen het door de raad vastgestelde Woonplan en zijn een kwalitatieve aanvulling (complementerend) op het bestaande woningaanbod in Ruinen. Wanneer er plannen voor herbestemming of herontwikkeling binnenkomen voor andere percelen zullen we daar ook serieus naar kijken. Bovendien krijgt Brink 41 een centrumfunctie op begane grond, wat in lijn is met doelstelling van het centrumplan/visiedocument (centralisatie van functies t.b.v. versterken detailhandelsstructuur). Ook wordt tegenwoordig een ruimere centrumbestemming opgenomen om de flexibiliteit te vergroten en ander gebruik van panden te vergemakkelijken.
- g. Zie e. en f.

2. Inspraakreactie 2

- a. Indieners geven aan dat vanuit het Visiedocument "Project Ruinen" primair aandacht moet worden besteed aan winkels en horeca op de Brink;
- b. Onder het kopje "Buren" wordt aangegeven dat er mogelijk sprake is van planschade door het bouwplan en mogelijke bijbehorende overlast;
- c. Indieners verwachten door het bouwplan parkeerproblemen en geluidsoverlast;
- d. Men vraagt zich af hoe de containers worden weggewerkt zodat geen overlast hierdoor ontstaat;
- e. De hoogte van het bouwplan tast naar mening van de indieners het (landelijke) beeld van de omgeving aan. Ook zorgt het bouwplan voor aantasting van privacy en woongenot;
- f. Door dit plan worden andere bestaande leegstaande panden aan de Westerstraat niet benut voor dezelfde doeleinden;
- g. Indieners zijn niet tegen nieuwbouw, maar zouden het liever lager zien met minder appartementen.

Reactie:

- a. Door een centrumbestemming te geven aan dit perceel kunnen functies zoals horeca, winkels en wonen onderling snel worden uitgewisseld. Dit is wat er conform het Visiedocument ook wenselijk is op een dergelijk perceel. Bovendien is het zo dat het Visiedocument ook aan geeft dat er niet passende functies van de Brink verplaatst moeten worden. Dit is wat er nu gebeurt, een garagebedrijf wordt uitgeplaatst om plaats te maken voor een nieuwbouwplan met wonen en commerciële ruimten. Door op de benedenverdieping een deel de aanduiding commerciële ruimte te geven waarborgen we deze functie aan de Brinkzijde;
- b. Planschade (tegemoetkoming in schade door een planologische procedure) is geen ruimtelijk relevant afwegingspunt dat in deze procedure mag worden betrokken. Hiervoor zit een aparte procedure in de wet (waarin ook factoren als privacy e.d. worden bekeken). Na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan kan er gedurende vijf jaar planschade worden aangevraagd;
- c. De bewoners wordt contractueel verplicht om op de grote parkeerplaats op de Kaamp te parkeren. Hiervoor wordt een nieuwe doorgang van het perceel naar de Kaamp gerealiseerd en worden daar extra parkeerplaatsen aangelegd. De ingang van de appartementen komt ook niet aan de straatzijde. Het parkeren voor bezoek aan de commerciële ruimte zal plaatsvinden op de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Brink en op de Kaamp. M.b.t. geluidsoverlast kan aangegeven worden dat er geen aanwijzing is dat er in vergelijking met de huidige situatie meer overlast zal zijn. Gelet op de functiewijziging van een autogarage naar wonen/commercieel is dit ook niet aannemelijk;
- d. Elk appartement heeft z'n eigen berging waarin plaats is voor de containers;
- e. De hoogte, massa en uitstraling is passend binnen het Visiedocument Project Ruinen en het beeldambitieplan (B+O Architecten) die speciaal zijn opgesteld voor dergelijke ontwikkelingen aan de Brink. Er is geen verwachting dat de privacy en het woongenot van de omgeving en daarmee ook de percelen Westerstraat 8 en 11 worden aangetast door het plan. Het bouwplan voorziet niet in kenmerken die dit zouden kunnen veroorzaken, zeker niet in onevenredige mate. Mocht dit wel zo zijn, dan wordt dat meegenomen in een eventuele planschadebeoordeling;
- f. De appartementen (max. 10 extra) zijn passend binnen het door de raad vastgestelde Woonplan en zorgen voor een aanvulling op het bestaande aanbod aan (huur)appartementen. Wanneer er plannen voor herbesteding of herontwikkeling binnenkomen voor andere percelen zullen we daar ook serieus naar kijken. Bovendien krijgt Brink 41 een centrumfunctie op begane grond, wat in lijn is met doelstelling van het centrumplan/visiedocument (centralisatie van functies t.b.v. versterken detailhandelsstructuur). Ook wordt tegenwoordig een ruimere centrumbestemming opgenomen om de flexibiliteit te vergroten en ander gebruik van panden te vergemakkelijken.
- g. Zie e. en f.

3. Inspiraakreactie 3

- a. De hoogte past niet binnen het karakteristieke beeld van de Brink;
- b. Indieners vrezen voor schaduwwerking op hun terras;
- c. Mogelijke klachten van de nieuwe bewoners over geluidsoverlast op het terras kunnen leiden tot hindering van de bedrijfsvoering;
- d. Indieners verwachten parkeerproblemen door het plan.

Reactie:

- a. De hoogte, massa en uitstraling is passend binnen het Visiedocument Project Ruinen en het beeldambitieplan (B+O Architecten) die speciaal zijn opgesteld voor dergelijke ontwikkelingen aan de Brink;
- b. Met betrekking tot schaduwwerking is het zo dat de uitgevoerde schaduwstudie (zie bijlage) geen tot minimale beperking qua bezonning aangeeft voor de omliggende percelen en terrassen. Voor het terras van betreffend café is deze beperking zelfs niet aanwezig. In deze studie zijn overigens de aanwezige bomen en overige beplanting (ook op de terrassen zelf) buiten beschouwing gelaten;
- c. Het café moet voldoen aan de geldende regels omtrent geluid e.d. (inclusief eigen vergunning). Met dat in ogenschouw zal de eventuele overlast op de appartementen in het plan niet aanwezig of in elk geval niet onevenredig zijn. Er zijn ook andere (woon)gebouwen die dichterbij betreffend café gelegen zijn;
- d. De bewoners wordt contractueel verplicht om op de grote parkeerplaats op de Kaamp te parkeren. Hiervoor wordt een nieuwe doorgang van het perceel naar de Kaamp gerealiseerd en worden daar extra parkeerplaatsen aangelegd. De ingang van de appartementen komt ook niet aan de straatzijde. Het parkeren voor bezoek aan de commerciële ruimte zal plaatsvinden op de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Brink en op de Kaamp.

4. Inspraakreactie 4

- a. Er wordt aangegeven dat er mogelijk sprake is van planschade door het bouwplan en mogelijke bijbehorende overlast (stank, verkeer);
- b. Indiener verwacht door het bouwplan parkeerproblemen en geluidsoverlast;
- c. Indiener vraagt zich af hoe de containers worden weggewerkt zodat geen overlast hierdoor ontstaat;
- d. Indiener is niet tegen nieuwbouw, maar zouden het liever zien zonder appartementen.

Reactie:

- a. Planschade (tegemoetkoming in schade door een planologische procedure) is geen ruimtelijk relevant afwegingspunt dat in deze procedure mag worden betrokken. Hiervoor zit een aparte procedure in de wet (waarin ook factoren als stank en verkeer worden bekeken). Na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan kan er gedurende vijf jaar planschade worden aangevraagd;
- b. De bewoners wordt contractueel verplicht om op de grote parkeerplaats op de Kaamp te parkeren. Hiervoor wordt een nieuwe doorgang van het perceel naar de Kaamp gerealiseerd en worden daar extra parkeerplaatsen aangelegd. De ingang van de appartementen komt ook niet aan de straatzijde. Het parkeren voor bezoek aan de commerciële ruimte zal plaatsvinden op de bestaande openbare parkeerplaatsen aan de Brink en op de Kaamp. M.b.t. geluidsoverlast kan aangegeven worden dat er geen aanwijzing is dat er in vergelijking met de huidige situatie meer overlast zal zijn. Gelet op de functiewijziging van een autogarage naar wonen/commercieel is dit ook niet aannemelijk;
- c. Elk appartement heeft z'n eigen berging waarin plaats is voor de containers;
- d. De hoogte, massa en uitstraling is passend binnen het Visiedocument Project Ruinen en het beeldambitieplan (B+O Architecten) die speciaal zijn opgesteld voor dergelijke ontwikkelingen aan de Brink. Er is geen verwachting dat de privacy en het woongenot van de omgeving en daarmee ook de percelen Westerstraat 8 en 11 worden aangetast door het plan. Het bouwplan voorziet niet in kenmerken die dit zouden kunnen veroorzaken, zeker

niet in onevenredige mate. Mocht dit wel zo zijn, dan wordt dat meegenomen in een eventuele planschadebeoordeling. De appartementen (max. 10 extra) zijn passend binnen het door de raad vastgestelde Woonplan en zorgen voor een aanvulling op het bestaande aanbod aan (huur)appartementen;

Conclusie:

Op basis van bovenstaande is er serieus gekeken de inspraakreacties. Dit leidt echter niet tot aanpassing van het plan, maar we hopen dat e.e.a. wel verder verduidelijkt is. Conform de uitgangspunten van dit plan en onze reactie op de inspraak wordt er zorg gedragen voor een goede afhandeling/naleving van de afspraken en regels.