

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN "HOEK BRINK – WESTERSTRAAT, RUIENEN"

Het plan:

Het plan bestaat uit de herontwikkeling van het perceel Brink 41 in Ruinen, waarbij het voormalig garagebedrijf wordt gesloopt en er 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 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 zijn er vier inspraakreacties ingediend. Deze zijn behandeld en hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 augustus 2018 t/m 10 oktober 2018. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn ontvankelijk.

Behandeling:

Hieronder zullen de 2 zienswijzen afzonderlijk en puntsgewijs behandeld worden.

1. Zienswijze 1:

De indiener geeft in zijn brief aan dat hij het niet eens is met de gemeentelijke reactie op zijn inspraakreactie. Hij wil graag dat er nog eens naar wordt gekeken. Ook geeft hij aan hierover een gesprek te willen aangaan. Dit gesprek heeft op 8 november plaatsgevonden. Hierin heeft indiener aangegeven dat de punten uit zijn eerdere inspraakreactie als zienswijze kunnen worden meegenomen. Verder heeft indiener zijn punten verduidelijkt, maar verder zijn er geen aanvullende zaken naar voren gekomen. Wel is aangegeven dat de massa van het nieuwe pand het belangrijkste bezwaarpunt is.

De te behandelen punten zijn:

- a. Indiener geeft aan dat vanuit het Visiedocument "Project Ruinen" primair aandacht moet worden besteed aan winkels en horeca op de Brink;
- b. Er is mogelijk sprake van planschade door het bouwplan en mogelijke bijbehorende overlast;
- c. Indiener verwacht door het bouwplan parkeerproblemen;
- d. Hij vraagt zich af hoe de containers worden weggewerkt zodat geen overlast hierdoor ontstaat;
- e. De hoogte van het bouwplan tast naar mening van de indiener 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. Indiener is 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 op zich geen ruimtelijk relevant afwegingspunt dat in deze procedure mag worden betrokken. Hiervoor zit er wel 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. Mocht er in de toekomst toch sprake zijn van parkeeroverlast zal er serieus naar gekeken worden of er aanvullende maatregelen nodig zijn;
- 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. Deze documenten zijn zorgvuldig en goed onderbouwd tot stand gekomen.
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 centrubestemming opgenomen om de flexibiliteit te vergroten en ander gebruik van panden te vergemakkelijken.
- g. Zie e. en f.

2. Zienswijze 2

In de brief wordt gereageerd op de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van indiener. Deze inspraakreactie bestond uit vier bezwaarpunten. Twee hiervan blijven in de zienswijze overeind als bezwaarpunt. Deze worden hieronder weergegeven:

- a. De hoogte van het nieuwe pand is niet passend op de hoek van 2 straten. Ook komt het pand dichterbij de straat te staan. Een ander bureau zou een andere visie kunnen hebben op deze locatie;
- b. Door mogelijke klachten van de nieuwe bewoners over geluidsoverlast kan het bedrijf gedupeerd worden;

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. Deze documenten zijn zorgvuldig en goed onderbouwd tot stand gekomen;

- b. Het café moet voldoen aan de geldende regels omtrent geluid e.d. (inclusief eigen vergunning). Wanneer dat nageleefd wordt kan het bedrijf in principe niet gedupeerd worden. Bovendien zal met dat in ogenschouw 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.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande zijn de zienswijzen ongegrond.

Bijlage:

- Schaduwstudie