

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 32 vragen

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

Kenmerk

Z/25/079898 / D/25/175170

Portefeuillehouder

Bernadette Schomaker

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting, inclusief implementatie Omgevingswet

Opsteller

Mooij, Raimond

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen art. 32 RvO van Progressief Oudewater inzake 'Ruimtelijke ontwikkeling Plesmanplantsoen 6'

Beantwoording van de vragen

Er wordt al lange tijd door de projectontwikkelaar met steun van de gemeente gewerkt aan een omgevingsvergunning op dit terrein voor de bouw van een appartementen hoogbouw voor vier appartementen. Naar aanleiding hiervan en in voorbereiding op een verwacht raadsvoorstel over deze bouwontwikkeling stellen wij u graag een aantal vragen.

Uit het dossier wordt duidelijk dat het een bewuste keuze is om voor het beoogde ontwerp als voorbeeld te nemen de hoogbouw langs de Noord-Linschoterkade en niet de laagbouw aan de Van der Griendstraat, bijvoorbeeld van den Griendstraat 9 en hemelsbreed dichterbij, of de laagbouw in dezelfde bebouwingsrij aan het Plesmanplantsoen, bijvoorbeeld Plesmanplantsoen 5. Echter hier is nergens een onderbouwing voor te vinden.

1. Wat is de onderbouwing voor de keuze om de hoogbouw langs de Noord-Linschoterkade als uitgangspunt te nemen?

Het gaat hier feitelijk niet om hoogbouw, maar om een appartementengebouw van twee lagen met een maximale bouwhoogte van 7m. Deze typologie en maatvoering is passend bij de omgeving.

2. Wat is de stedenbouwkundige argumentatie voor deze keuze?

Een appartementengebouw van twee lagen is hier ruimtelijk inpasbaar, gezien de maat en schaal van de omliggende bebouwing. Het gaat om kleinschalige bebouwing met een beperkte ruimtelijke impact. Langs het Plesmanplantsoen is een diversiteit aanwezig van bebouwing met verschillende korrelgrootte, dakvormen en maatvoering. Een kleinschalig appartementengebouw wordt dan ook als ruimtelijk passend beschouwd.

3. Wat zijn uw afwegingen om te kiezen voor de hoogbouw als referentiepunt en niet de bebouwing aan de van de Griendstraat of het Plesmanplantsoen?

Het appartementengebouw dat zich schuin tegenover de locatie bevindt, is voor wat betreft hoogte en kleinschaligheid als referentie gebruikt. Deze heeft echter wel een grotere maat- en schaalgrootte met een oriëntatie aan de Noord-Linschoterkade.

4. Hoe weegt u in uw keuze het appartementencomplex als referentie te nemen het feit dat het Plesmanplantsoen binnen Beschermd Stadsgezicht ligt en het appartementencomplex aan de Noord Linschoterkade hierbuiten?

Er is inderdaad een verschil in positie en context tussen het plan voor het Plesmanplantsoen 6 en het appartementencomplex aan de Noord-Linschoterkade. Binnen het beschermde stadsgezicht is het echter ook mogelijk om appartementengebouwen toe te voegen. Het beschermde stadsgezicht biedt geen beperkingen in de vorm van bepaalde woningtypes of gebouw typologieën. Wel is een sloopverbod van kracht op cultuurhistorische bebouwing. Er is niet bewust een keuze gemaakt om contrast te maken tussen de bebouwing binnen het beschermde stadsgezicht en het gebied daarbuiten. Ook is er niet gekozen om in de verschijningsvorm terug te grijpen naar het historische verleden. Hoewel het gebied onderdeel uitmaakt van het beschermd stadgezicht, betreft het niet een belangrijke hoofdstructuur of zichtlocatie. Het betreffende plan voegt een nieuwe tijdslaag toe aan de stad. Het primaire doel van het beschermde stadgezicht is het behoud van cultuurhistorische waarden.

5. Welke ruimtelijke kwaliteitseisen stelt u aan dit perceel waarop in beginsel geen woonbestemming op zit?

Er zijn van tevoren geen kwaliteitseisen gesteld aan het perceel. De initiatiefnemer heeft een haalbaarheidsverzoek ingediend op 19 juli 2021. De gemeente heeft dit verzoek integraal in de Coördinatiecommissie (op 23-08-2021) getoetst op verschillende beleidsvelden. Daaruit is naar voren gekomen dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is op de locatie. Het verslag van de Coördinatiecommissie is als bijlage 01 bij de beantwoording van de vragen opgenomen.

6. Graag ontvangen wij de argumentatie van de stedenbouwkundige en de Stichting MooiSticht op schrift.

In de bijlagen 02 en 03 staat argumentatie vanuit stedenbouw en Stichting MooiSticht beschreven.

7. Graag ontvangen wij de correspondentie tussen deze experts, de wethouder en de ambtenaren over dit project.

De correspondentie staat in de meegestuurde bijlagen genoemd in het antwoord op vraag 6.

Er zijn door de bewoners bezwaren gemaakt tegen het plan en vanuit de gemeente is mediation ingezet. Bewoners hebben aangegeven niet tegen bebouwing te zijn, maar wel tegen de hoogbouw. Wij zien in het dossier de hand-out van de omwonenden, echter nergens een verslag van het mediation traject of een schriftelijke reactie op de hand-out.

8. Is er een verslag van het mediation traject? Zo ja dan willen wij dit graag inzien.

Er is indertijd geen verslag van dit gesprek gemaakt. Onlangs is, op basis van aantekeningen, alsnog een korte weergave van het gesprek op papier gezet. Op dit moment is het een concept en wachten we een reactie van de deelnemers af met de vraag of zij nog van standpunt zijn veranderd.

9. Kunt u toelichten waarom het mediation traject geen bevredigend resultaat heeft opgeleverd voor alle betrokkenen?

Na twee weken na het mediationgesprek is door de gemeente nog contact opgenomen met beide partijen. Het bleek dat initiatiefnemer eventueel bereid zou zijn tot het plaatsen van een parkeerlift op het eigen terrein zodat hij geen parkeerplaatsen buiten het terrein nodig heeft. Hij bleek niet bereid tot andere aanpassingen. Ook de omwonenden bleken niet bereid hun standpunten te wijzigen. Vanuit de gemeente is toen geconcludeerd dat de mediation niet heeft geleid tot een consensus tussen beide partijen.

Door een grote groep bewoners is een uitgebreid bezwaar ingediend via Jurable. Wij zien geen puntsgewijze reactie vanuit de gemeente op de gemaakte bezwaren in het dossier.

10. Wij vragen het college om puntsgewijs schriftelijk te reageren op dit bezwaarschrift van Jurable dat opgesteld is in opdracht van de groep bewoners.

Over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning 'Plesmanplantsoen 6' is door drie verschillende partijen een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen worden van een reactie voorzien (in een 'Nota beantwoording van zienswijzen'). Na akkoord van het college wordt deze nota naar de indieners en de gemeenteraad gestuurd.

11. Kan het college aangeven hoe zij haar zorgplicht voor een veilige en gezonde leefomgeving voor inwoners afweegt in het voorgestelde ontwerp voor het Plesmanplantsoen 6?

Voor het bestemmingsplan zijn verschillende milieu-onderzoeken uitgevoerd. Voor geluid is een onderzoek niet nodig aangezien de planlocatie niet in de geluidzone van een weg ligt. Een toetsing aan de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het geluid vanwege 30 km/uur-wegen (die niet onder de Wet geluidhinder vallen) worden afgewogen. Volgens de gegevens van de ODRU op het Geoportaal is de gecumuleerde geluidbelasting lager dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Dit betekent dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen aanvullende eisen worden gesteld vanuit het gemeentelijk geluidbeleid.

De vraag over 'een forse privacy inbreuk' is ook als een zienswijze ingediend en wordt dan ook beantwoord in de 'Nota beantwoording van zienswijzen'.

In het algemeen klopt het dat versterking van bestaand groen hitte verhogend werkt. Echter in de bestaande situatie is al sprake van bebouwing en een versteend parkeergebied. Daarvoor komt in de plaats een appartementencomplex en een versteende parkeerplaats. De hittestress zal dan ook niet toenemen.

Het ontwerp moet voorzien in minimaal 4 parkeerplaatsen op het perceelvlak (eigen terrein). Gekozen is voor een maatvoering van 2,30 m in plaats van de maatvoering door de CROW genormeerde 2,5m.

12. Waarom handhaaft het college niet de CROW norm van 2,5m? Welke onderbouwing heeft u hiervoor?

De vraag 'waarom de parkeerplaatsen niet een breedte van 2,5 meter conform de CROW-norm' is ook als een zienswijze ingediend en wordt dan ook beantwoord in de 'Nota beantwoording van zienswijzen'.

In de stukken zit een schets van de verkeerssituatie bij het in- en uitrijden van het eigen terrein. Er is geen keerruimte op het eigen terrein en daarmee is in- en uitrijden altijd achteruit in en vooruit uit of vooruit in en achteruit uit. In beide gevallen voor- en achteruit op een kleine weg die vooral benut wordt door fietsers en wandelaars.

13. Welke onderbouwing heeft het college dat dit een verkeersveilige situatie is?

Een bijzondere manoeuvre (in – en uitparkeren, drie keer steken, etc.) is niet per definitie verkeersonveilig. Voor het betreden van het parkeerterrein is aangetoond door middel van een draaicirkeltekening dat men vooruit kan rijden in de van der Griendstraat en achteruit het parkeerterrein op zonder het terrein van de overburen te gebruiken. Deze bijzondere manoeuvre is niet anders dan het achteruit rijden in een oprit of parkeervak. Het vooruit verlaten van het parkeerterrein zorgt voor goed zicht op andere verkeersdeelnemers waarbij de mogelijke conflictsituaties tot een minimum worden beperkt.

Bijlagen

BIJLAGE 01: Verslag Coördinatiecommissie 23-08-21 (Geanonimiseerd) D/25/174934

BIJLAGE 02: Beoordeling MooiSticht 11-04-23 (Geanonimiseerd) D/25/174936

BIJLAGE 03: MooiSticht verslag 11-04-23 (Geanonimiseerd) D/25/174941