

Aan de raad.

Agendanummer : 17
Volgnummer : 75
Raadsvergadering : 11 december 2012
Kenmerk : sector grondgebied
Onderwerp : Bestemmingsplan "Vesting"

Brielle, 30 november 2012

Beslispunt:

- de zienswijze van reclamant 1, niet-ontvankelijk verklaren;
- aan de zienswijze van reclamant 2 niet tegemoet komen;
- aan de zienswijze van reclamant 3 tegemoet komen, door aanpassing van de verbeelding;
- het bestemmingsplan Vesting gewijzigd vaststellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen:
 - voor het perceel Maarland ZZ 27 wordt de bestemming gewijzigd naar Centrum met de nadere aanduiding sh-res;
 - de begripsbepaling voor zij- en achtererf (artikel 1.7 en 1.70) wordt aangevuld met de tekst: "uitgezonderd brandgangen";
 - voor het perceel Rozemarijnstraat 10 wordt de aanduiding "garage" geschrapt;
 - Bijlage 6, de ruimtelijke onderbouwing voor de Meester Eeuwoutschool en het Geuzenschip, wordt tekstueel aangepast voor wat betreft het aantal reeds aanwezige lokalen;
 - Artikel 19.2 onder a is aangevuld met de tekst: " tenzij een goot- of bouwhoogte is aangegeven";
 - Artikel 19.3 onder b en c is aangevuld met de tekst: "tenzij een minimale en/of maximale hellingshoek is aangegeven";
 - rondom de Meester Eeuwoutschool wordt op een paar punten de bestemming Groen gewijzigd in Verkeer of in Maatschappelijk;
 - de toelichting wordt op een aantal ondergeschikte punten aangepast;
 - de ondergrond van de analoge plankaart is op een aantal punten geactualiseerd.
- geen exploitatieplan vaststellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
- de kwaliteitsnota als onderdeel van het welstandsbeleid vaststellen.

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Vesting" heeft ter inzage gelegen van 17 augustus 2012 tot en met 27 september 2012. In bijgevoegde Nota zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Voor het overige zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Ook de aanpassingen op het ontwerp zijn weergegeven in de Nota zienswijzen.

2. Beoogd effect

Het vigerende bestemmingsplan "Vesting" is in 2003 vastgesteld en dient voor 1 juli 2013 geactualiseerd te zijn. De herziening van het bestemmingsplan Vesting, voorziet hierin. Na een uitgebreide inventarisatie is het voorontwerp opgesteld. Dit voorontwerp heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. Alle opmerkingen en ambtshalve wijzigingen zijn verzameld en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan heeft de kwaliteitsnota ter inzage gelegen. In het nieuwe bestemmingsplan zal de kwaliteitsnota geen onderdeel meer uitmaken van het bestemmingsplan, maar als een zelfstandig welstandsdocument dienst gaan doen. De kwaliteitsnota zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden.

3. Argumenten

Dit voorstel is gebaseerd op de volgende argumenten.

Door actualisatie van dit plan wordt voldaan aan de tienjaarlijkse actualiseringsverplichting van bestemmingsplannen. De belangrijkste wijziging in dit plan, dat met name conserverend van aard is, is het mogelijk maken van de nieuwbouw van de OBS Meester Eeuwoutschool en de uitbreiding van de CBS het Geuzenschip. Ten aanzien van deze ontwikkeling is één zienswijze ontvangen. De zienswijze gaat met name in op de grootte van het gebouw en de te verwachte nadelen hiervan. Een tweede schriftelijke zienswijze welke is ontvangen is te laat ontvangen en kan daardoor niet ontvankelijk verklaard worden. Er is voor het overige één mondelinge zienswijze ingediend welke betrekking heeft op de grootte van het parkeerterrein van hotel de Zalm. Dit betreft enkel een aanpassing van de plankaart om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen. Voor het overige is slechts sprake van ambtshalve wijzigingen welke betrekking hebben op voorschriften en de plankaart.

4. Draagvlak en risico's

Het bestemmingsplan Vesting betreft voor het grootste deel een conserverend plan waarin zoveel als mogelijk het huidige beleid is overgenomen.

5. Aanpak/uitvoering

Het bestemmingsplan inclusief de Nota zienswijzen Vesting wordt ter vaststelling voorgelegd. Tevens dient gelijktijdig het besluit genomen te worden dat op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a Wro, geen exploitatieplan zal worden vastgesteld omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Het bestemmingsplan is conserverend van

aard en de enige ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt nl. de scholen, is financieel geregeld in de programmabegroting waarin een investeringsbedrag is opgenomen.

6. Communicatie

Zes weken na het besluit van de gemeenteraad dient de vaststelling bekend gemaakt te worden door berichtgeving in de krant "Briels Nieuwland" en de Staatscourant. Daarna ligt het plan ter inzage gedurende zes weken waarbinnen belanghebbende beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen degenen die een zienswijzen hebben ingediend of kunnen aantonen dat zij niet eerder hebben kunnen reageren, kunnen beroep indienen.

7. Advies commissie(s)

De commissie grondgebied heeft in haar vergadering van 20 november 2012 positief geadviseerd over dit voorstel.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Brielle,

de secretaris,

W. van Noord

de burgemeester,

mw. G.W.M. van Viegen

Par.

Volgnummer : 75
Kenmerk : sector grondgebied
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Vesting"

De raad van de gemeente Brielle;

OVERWEGENDE

dat een bestemmingsplan voor het gehele gebied van de vesting inclusief de vestingwerken, om redenen vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan "Vesting", is opgesteld;

dat het voorontwerp van het bestemmingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening aan diverse overleginstanties voor een reactie is verzonden. De reacties zijn opgenomen in hoofdstuk 7.2.2. De reacties hebben geen aanleiding gegeven het ontwerp aan te passen. Tevens heeft het plan gedurende 6 weken (van 10 februari 2012 tot en met 22 maart 2012) ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze periode zijn enkele reacties ontvangen welke zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan van 17 augustus 2012 tot en met 27 september 2012 ter visie heeft gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Staatscourant van 15 augustus 2012 alsmede in het Briels Nieuwsland van 15 augustus 2012 en op de gemeentelijke website;

dat van de gelegenheid tot het kenbaar maken van zienswijzen door 3 belanghebbenden gebruik is gemaakt;

dat de inhoud van de zienswijzen, alsmede de redenen waarom al dan niet daaraan tegemoet wordt gekomen, is weergegeven in de bij dit besluit behorende nota van zienswijzen;

dat de overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen zijn weergegeven in hoofdstuk 7.2.3 van het bestemmingsplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Brielle van 30 november 2012, volgnummer 75;

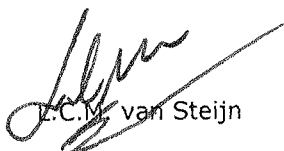
gelet op: artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

- a. de zienswijze van reclamant 1, niet-ontvankelijk te verklaren;
- b. aan de zienswijze van reclamant 2 niet tegemoet te komen;
- c. aan de zienswijze van reclamant 3 tegemoet te komen, door aanpassing van de verbeelding;
- d. het bestemmingsplan Vesting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen betreffen:
 - voor het perceel Maarland ZZ 27 wordt de bestemming gewijzigd naar Centrum met de nadere aanduiding sh-res;
 - de begripsbepaling voor zij- en achtererf (artikel 1.7 en 1.70) wordt aangevuld met de tekst: "uitgezonderd brandgangen";
 - voor het perceel Rozemarijnstraat 10 wordt de aanduiding "garage" geschrapt;
 - Bijlage 6, de ruimtelijke onderbouwing voor de Meester Eeuwoutschool en het Geuzenschip, wordt tekstueel aangepast voor wat betreft het aantal reeds aanwezige lokalen;
 - Artikel 19.2 onder a is aangevuld met de tekst: " tenzij een goot- of bouwhoogte is aangegeven";
 - Artikel 19.3 onder b en c is aangevuld met de tekst: "tenzij een minimale en/of maximale hellingshoek is aangegeven";
 - rondom de Meester Eeuwoutschool wordt op een paar punten de bestemming Groen gewijzigd in Verkeer of in Maatschappelijk;
 - de toelichting wordt op een aantal ondergeschikte punten aangepast;
 - de ondergrond van de analoge plankaart is op een aantal punten geactualiseerd.
- e. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
- f. de kwaliteitsnota vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad van Brielle
in de openbare vergadering van 11 december 2012

de griffier,


L.C.M. van Steijn

Par:

de voorzitter,


mw. G.W.M. van Viegen

1. Zienswijze reclamant 1

Onderwerp:

Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Vesting". Het ontwerpbestemmingsplan "Vesting" heeft betrekking op het gehele gebied van de vesting inclusief de vestingwerken.

Ontvankelijkheid

Uit de Wet ruimtelijke ordening blijkt dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. De Uniforme openbare voorbereidingsprocedure geeft strikte richtlijnen voor het indienen van zienswijzen. Artikel 3:16, lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht geeft aan dat artikel 6:9 en 6:10 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn. Zienswijzen zijn tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn zijn ontvangen.

Met ingang van 17 augustus 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Vesting" voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De termijn om zienswijzen in te dienen eindigde op 27 september 2012. De zienswijzen van reclamant 1, is gedateerd op 25 september 2012 en door ons ontvangen op 28 september 2012 en op 28 september 2012 geregistreerd met nummer 12.0008727. De enveloppe heeft geen postzegel en geen datumstempel. Gelet op deze feiten zijn de zienswijzen van reclamant 1 buiten de voornoemde termijn ingediend en daardoor *niet* ontvankelijk. Hierdoor wordt niet toegekomen aan een inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen.

2. Zienswijze reclamant 2

Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Vesting". Het ontwerpbestemmingsplan "Vesting" heeft betrekking op het gehele gebied van de vesting inclusief de vestingwerken.

Ontvankelijkheid

Uit de Wet ruimtelijke ordening blijkt dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. De Uniforme openbare voorbereidingsprocedure geeft strikte richtlijnen voor het indienen van zienswijzen. Artikel 3:16, lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht geeft aan dat artikel 6:9 en 6:10 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn. Zienswijzen zijn tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn zijn ontvangen.

Met ingang van 17 augustus 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Vesting" voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De termijn om zienswijzen in te dienen eindigde op 27 september 2012. De zienswijze van Achmea is op 19 september 2012 door ons ontvangen en door ons op 19 september 2012 geregistreerd onder nummer 12.0008461. De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en mede daardoor ontvankelijk.

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat de onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij onze beoordeling worden betrokken. De zienswijzen worden onderstaand apart samengevat en vervolgens beoordeeld.

Nota zienswijzen Vesting

De zienswijzen richten zich tegen de ontwikkeling van de nieuwbouw van de Meester Eeuwoutschool binnen het bestemmingsplan "Vesting".

1. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar de financiële haalbaarheid van het opgenomen project voor de Meester Eeuwoutschool;
2. Het woongenot wordt aangetast, zoals privacy, lichtinval, uitzicht, geluidsoverlast en afwatering;
3. Het ontwerp van de school detoneert met de omgeving;
4. Er worden parkeer- en verkeersprobleem verwacht;
5. Gevreesd wordt voor een waardevermindering van de woning;
6. Er dient naar een alternatieve oplossing gezocht te worden.

Beantwoording zienswijze

1. *Er is onvoldoende onderzoek verricht naar de financiële haalbaarheid van het opgenomen project voor de Meester Eeuwoutschool;*
 - In hoofdstuk 7.1 "Economische uitvoerbaarheid" van de toelichting van het bestemmingsplan 'Vesting', wordt verwezen naar Bijlage 6. In deze ruimtelijke onderbouwing "Basisscholen Brielle" wordt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 5.1 het volgende naar voren gebracht:

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten en opbrengsten van de beoogde ontwikkeling zijn geheel voor rekening van de gemeente. Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk. Voor de scholen is in de programmabegroting een investeringsbedrag opgenomen. Dit is inclusief de terreininrichting (schoolpleinen) maar exclusief de aanpassingen aan de buitenruimte (parkeerterrinen). Deze kosten worden opgenomen in de kadernota/begroting 2013.

Niet gebleken is dat de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling voor de Meester Eeuwoutschool financieel niet haalbaar is. Er is voldoende onderzoek gepleegd.

2. *Het woongenot wordt aangetast, zoals privacy, lichtinval, uitzicht, geluidsoverlast en afwatering;*
 - Gesteld kan worden dat, gelet op het feit dat in beginsel elke burger als gevolg van de omstandigheid dat hij tezamen met anderen op een beperkt grondgebied in een gemeenschap verenigd leeft, een zeker ongerief bij zijn woongenot, zoals een wijziging van uitzicht, moet aanvaarden, indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van dat woongenot. In een dichtbevolkt land als Nederland en binnen het wonen in een eeuwenoude vestingstad zoals Brielle, moet (enige)inbreuk op het bestaande uitzicht ten gevolge van ontwikkelingen aanvaardbaar worden geacht. Wij zijn van mening dat de realisatie van dit bouwplan geen onevenredige aantasting van dat woongenot tot gevolg zal hebben. Voor een eventuele vergoeding voor hiervoor geleden schade verwijzen wij naar punt 5 van deze beantwoording van de zienswijzen.
3. *Het ontwerp van de school detoneert met de omgeving;*

- In de ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van de Meester Eeuwoutschool wordt het volgende aangehaald over het ontwerp van de school in relatie met zijn omgeving.

Gelet op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving versterkt de nieuwbouw de ruimtelijke structuur van de omgeving. Door het gebruik van hoogwaardige duurzame materialen wordt een gebouw neergezet dat jaren mee kan. De herinrichting van de openbare ruimte maakt de structuur weer helder.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling past binnen de bestaande omgeving.

Tijdens de voorbereiding van het nieuwe ontwerp is zowel de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling als het ontwerp besproken in de Monumentencommissie van de gemeente Brielle en voorgelegd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze deskundigen hebben positief geadviseerd over de plannen. Niet gebleken is dat de nieuwe ontwikkeling van de Meester Eeuwoutschool detoneert met de omgeving.

4. *Er worden parkeer- en verkeersprobleem verwacht;*

- In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van de Meester Eeuwoutschool wordt ingegaan op de vraag of parkeer- en verkeersproblemen ontstaan. Uit onderzoek blijkt dat er voldoende capaciteit is om parkeer- en verkeersproblemen te voorkomen.

De parkeerbehoefte bedraagt 60 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zijn op de parkeerterreinen rondom de scholen in totaal 61 parkeerplaatsen aanwezig, waardoor de parkeerbalans sluitend is. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De buitenschoolse opvang kan van dezelfde parkeerplaatsen gebruik maken als de basisschool. Vanwege andere tijdstippen van halen en brengen kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden.

Conclusie

De ontsluiting van de scholenlocatie binnen het plangebied is voor het autoverkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer goed. De parkeerbehoefte wordt gefaciliteerd op twee parkeerterreinen met Kiss&Ride-strook. Er kan in voldoende parkeerplaatsen worden voorzien om de parkeerbehoefte van de scholenlocatie op te vangen. De verkeerstoename zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling.

Naast bovenstaande conclusie is het een feit dat appellant woont op het Dr. Snooplein 7 met eigen parkeervoorziening in de nabijheid van deze woning. Niet gebleken is dat de realisatie van de Meester Eeuwoutschool tot parkeer- en verkeersproblemen zal leiden.

5. *Gevreesd wordt voor een waardevermindering van de woning;*

- Bij een wijziging van de bestaande ruimtelijke omgeving kan een waardevermindering ontstaan op de omliggende gronden. In de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.1) wordt dit gegeven erkend en

is om die reden een mogelijkheid om na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om een tegemoetkoming van schade in te dienen. Ook binnen de gemeente Brielle bestaat deze mogelijkheid. De aanvrager van de tegemoetkoming van schade moet volgens artikel 6.1 Wro bij zijn aanvraag een onderbouwing overleggen van de eventueel geleden schade, deze is niet aangetroffen bij de ingediende zienswijzen. Appellant is na het onherroepelijk worden nog vijf jaren in de gelegenheid zijn verzoek om een tegemoetkoming van schade in te dienen.

Een eventuele vrees van appellant voor waardevermindering van zijn woning is geen actueel belang en staat de ruimtelijke ontwikkeling van de Meester Eeuwoutschool niet in de weg.

6. *Er dient naar een alternatieve oplossing gezocht te worden.*

- Bij de keuze van gebruik van gronden heeft een gemeente een grote discretionaire vrijheid mits deze keuze goed is onderbouwd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt het volgende naar voren gebracht over de gekozen locatie:

1.1 Aanleiding en doel

Eind 2004 is een projectgroep ingesteld voor de huisvestingsproblematiek van de scholen in de Brielse binnenstad. Op basis van een door deze projectgroep opgestelde notitie is ervoor gekozen om de groei van het leerlingaantal zoveel mogelijk op te vangen op de bestaande locaties of in de directe nabijheid ervan. Dit heeft tot gevolg dat de bestaande locaties moeten worden aangepast, opgewaardeerd of uitgebreid. In 2006 is een stedenbouwkundige visie opgesteld om de mogelijkheden daarvoor te verkennen. Een en ander heeft inmiddels geleid tot een voorlopig ontwerp voor nieuwbouw op de locatie van de OBS Meester Eeuwoutschool en de CBS Geuzenschip.

Het nieuwe schoolgebouw past binnen het rijks- en provinciaal beleid. Het betreft hier nieuwbouw en vergroting binnen het bestaand stedelijk gebied op een reeds bestaande scholenlocatie. Daarnaast wordt door middel van aanvullende bouwregels rekening gehouden met de historische structuur van de kern Brielle. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat het bouwvlak te klein is. De gemeente is voornemens om door middel van deze ruimtelijke onderbouwing de bestemming ter plaatse zodanig te wijzigen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Vesting dat de nieuwbouw mogelijk wordt.

Niet gebleken is dat de gekozen locatie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Meester Eeuwoutschool een ongeschikte locatie is. De nu gekozen oplossing voor de Meester Eeuwoutschool past binnen de beleidskaders. Er zijn geen redenen om een andere locatie te zoeken.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijzen zullen ongegrond verklaard worden.

3. Mondeling zienswijze reclamant 3

Samenvatting zienswijze

- Het parkeerterrein achter Hotel "de Zalm" is groter dan op de verbeelding is aangegeven.

Beantwoording zienswijze

- Dit zal hersteld worden op de verbeelding.

Conclusie

- De zienswijze is gegrond.

Overige ambtshalve wijzigingen:

Gebleken is dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve aangepast moeten worden bij vaststelling. Hieronder is aangegeven welke onderdelen dit betreft.

1. De begripsbepaling voor zij- en achtererf (artikel 1.7. en 1.70) wordt aangepast, waarbij wordt opgenomen dat de brandgangen hiervan geen onderdeel uitmaken. Op deze manier wordt voorkomen dat de brandgangen kunnen worden bebouwd en dat ze worden meegerekend voor de bepaling van de toegestane oppervlakte aan erfbebouwing.
2. Voor Maarland ZZ 27 wordt de bestemming gewijzigd naar Centrum met de nadere aanduiding sh-res, om zo gedeeltelijk de huidige rechten te respecteren.
3. Voor het perceel Rozemarijnstraat 10 wordt de aanduiding 'garage' geschrapt.
4. In de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 6 is opgenomen, wordt aangegeven dat sprake is van een feitelijke uitbreiding van 1 lokaal (in plaats van 3 lokalen). De uitbreiding bestaat weliswaar uit 3 klaslokalen ten opzichte van de huidige permanente gebouwen. Er staan op dit moment echter ook al 2 noodlokalen.
5. Voor de nieuwe school wordt een hellingshoek opgenomen in de regels en de plankaart die tussen de 15° en 45° ligt (artikel 19.2 onder b en c). Voor het nieuwe tussenstuk is een bouwhoogte opgenomen van 4 meter (artikel 19.2 onder a).
6. Rondom de nieuwe school wordt op een paar punten de bestemming Groen in Verkeer of in Maatschappelijk gewijzigd. Dit sluit beter aan bij de beoogde situatie.
7. Gebleken is dat de ondergrond van de analoge plankaart op een aantal onderdelen niet actueel is. Dit wordt aangepast.
8. Verder wordt de toelichting op een aantal ondergeschikte punten aangepast.