

Vragen fractie D66 n.a.v. raadsvoorstel definitieve vvgb voor het realiseren van 4 woningen op het adres Broekermeerdijk 16 en 3 woningen op het adres Broekermeerdijk 16B/C te Watergang

Inleiding

De wethouder heeft tijdens de voorbereidende raadsvergadering van 5 december 2024 toegezegd om omwonenden en ontwikkelaar(s) bij elkaar te brengen. Dit om te kijken wat nog kan worden aangepast in de plannen. Om zo tegemoet te komen aan de bezwaren en zorgen van bewoners.

Uit de beantwoording van zienswijzen en de aanvulling op het doorlopen participatieproces, toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing, wordt onvoldoende duidelijk of en zo ja in welke wijzigingen dit heeft geresulteerd. Daarom stelt onze fractie aanvullende vragen.

Wij betrekken de beantwoording van onderstaande vragen graag bij de geplande behandeling tijdens de voorbereidende raad van donderdag 3 juli aanstaande.

Vragen

1. Welke concrete wijzigingen, t.o.v. de versie besproken d.d. 5 december 2024, zijn doorgevoerd in de ruimtelijke plannen n.a.v. het georganiseerde overleg van 13 januari 2025? Graag ontvangen wij een helder overzicht. *NB. Hierbij bedoelen wij dus niet de wijzigingen die tijdens de raad van 5 december 2024 zijn besproken, eerder gemaïld door de ontwikkelaars (stuk 390-16).*

Reactie college:

Tijdens het overleg van 13 januari 2025 zijn er 2 concrete verzoeken geweest tot aanpassing van het plan. Bij het eerste verzoek stelden de omwonenden voor om de 3-onder-1-kap woningen om te draaien zodat de achtertuin de voortuin wordt en de entrees daardoor verplaatsen naar de tuinzijde van nr. 16A. In de ontwerpfase, is bewust gekozen voor het huidige ontwerp zodat er meer ruimte zou ontstaan tussen de bebouwing op de 2 percelen (achtertuinen zijn dieper dan de voortuinen). Ook de lichtinval is gunstiger door de keuze voor dit ontwerp. Door de grotere afstand en de lagere goothoogte richting de achtertuinen is er ook minder kans op inkijk. Dit verzoek heeft daarom niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het tweede verzoek is gedaan vanuit de bewoners van Broekermeerdijk 16 A en betreft het wijzigen van de aanvraag zodanig dat het achterste gedeelte van het perceel Broekermeerdijk 16 A (bedrijfsdoeleinden) meegenomen wordt in de aanvraag zodat het perceel de functie (voorheen: bestemming) wonen krijgt in plaats van bedrijfsdoeleinden.

Het perceel Broekermeerdijk 16 A was, en is, geen onderdeel van de huidige aanvraag. De aanvraag om omgevingsvergunning gaat uit van het afwijken van het omgevingsplan voor het realiseren van woningen en de gebruikswijziging van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden. Het college heeft onderzocht of het juridisch nog mogelijk en wenselijk was om de gebruikswijziging van de achtertuin van Broekermeerdijk 16 A in deze procedure mee te nemen. Dit zou tot gevolg hebben dat de omvang van het projectgebied aanzienlijk wijzigt en dat was daarmee juridisch niet meer mogelijk in deze fase van de planologische procedure. Het verzoek heeft daarom niet geleid tot aanpassing van de aanvraag.

Met omwonenden is gecommuniceerd dat deze verzoeken niet zouden leiden tot aanpassing van het plan.

2. Is het college tevreden met de uitkomsten van dit gesprek en de inspanning om partijen nader tot elkaar te laten komen? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Reactie College:

Het college is tevreden met de uitkomsten van dit gesprek en de inzet van beide partijen. Hoewel de participatie niet heeft geleid tot aanpassing van het plan, waardeert het college de constructieve bijdrage en de bereidheid van alle betrokkenen om met elkaar in gesprek te gaan en elkaar beter te begrijpen. Het college benadrukt daarbij dat participatie niet per se hoeft te betekenen dat plannen worden aangepast, maar vooral dat er sprake is van een open en transparant proces waarin verschillende belangen worden meegewogen.

3. Vindt het college dat het participatieproces, waar het ook niet tevreden over was, hiermee enigszins is gerepareerd? Waarom wel of waarom niet?

Reactie College:

Het inhoudelijke gesprek tussen alle partijen is na de raadsvergadering opgepakt. Dat heeft uiteindelijk niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerp maar heeft de partijen wel weer in gesprek met elkaar gebracht en de plannen verduidelijkt. Op verzoek van de omwonenden zijn extra visualisaties van het plan gemaakt zodat zij zich een betere voorstelling kunnen maken van de uiteindelijke situatie. Dat zien wij als positief. Ook hebben de initiatiefnemers en de omwonenden afgesproken om gezamenlijk (en met hulp van een landschapsspecialist) een plan te maken voor de erfafscheidingen en groeninrichting. Terugkijkend op het gehele proces blijft het college van mening dat het participatietraject vooral bij de start van het ontwerp 'beter had gemoeten'.

4. Hoe hebben de bewoners gereageerd op de wijzigingen? Hoe kijken zij terug op de poging van de gemeente om partijen nader tot elkaar te brengen?

Reactie college:

Vanuit de bewoners hebben wij positieve berichten ontvangen over de toon en inhoud van de gesprekken. Het uiteindelijke doel vanuit de omwonenden om een kleiner plan met minder woningen voor elkaar te krijgen is niet gelukt. Er zijn na de bijeenkomst van 13 januari 2025 geen grote wijzigingen meer geweest aan het ontwerp en dit zorgt voor de nodige teleurstelling vanuit de omwonenden.

5. Hoe kan het dat in het oorspronkelijke plan onvoldoende parkeerplaatsen zijn opgenomen, terwijl uit het advies van Goudappel d.d. 20 december 2023 al blijkt dat er 16 parkeerplaatsen nodig zijn?

Reactie college:

Het oorspronkelijke plan bevatte onvoldoende parkeerplaatsen omdat in de berekening eerder rekening is gehouden met intern salderen. Dit betekent dat er binnen het plan ruimte was om parkeerplaatsen onderling te compenseren, waardoor het aantal benodigde parkeerplaatsen lager werd ingeschat dan het advies van Goudappel van 20 december 2023, waarin 16 parkeerplaatsen werden geadviseerd. Dit brengt altijd enig risico met zich mee omdat de berekening op meerdere manieren te interpreteren is. Daarom is ervoor gekozen om, mede vanwege het ruime perceel waarop gebouwd gaat worden, de veilige route te nemen voor de algehele procedure en het aantal parkeerplaatsen bij te stellen naar 16, zoals ook is geadviseerd door Goudappel op 20 december 2023.

6. Uit het verkeersrapport blijkt dat de verkeersstroom kan resulteren in meer schade aan de berm van de dijk, hetgeen kan leiden tot onveilige verkeerssituaties. Het rapport stelt hierover: "Indien de verkeersdruk toeneemt, zal verkeer vaker moeten uitwijken of passeren, met het risico op bermschade. Zeker bij het passeren van grotere (landbouw)voertuigen zal overig verkeer de berm in gaan. Bermschade is daarmee een risico voor de verkeersveiligheid, vooral voor fietsverkeer, en dient daarom voorkomen te worden." Op welke wijze wordt aan deze aanbeveling invulling gegeven in het definitieve plan? Indien hier geen maatregelen op worden getroffen, waarom wordt het verkeersadvies op dit punt dan terzijde geschoven?

Reactie college:

In het verkeersrapport staat aangegeven dat uit de wegenscan blijkt dat de wenselijke verkeersintensiteit van de Broekerveerweg 500 mvt/etmaal bedraagt. In de huidige situatie worden circa 260 mvt/etmaal gegenereerd. Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en het toevoegen van woningen zal het aantal grote en zware voertuigen op de weg afnemen. Juist die grote en zware voertuigen zorgden voor een grotere kans op bermschade. De ontwikkeling zorgt daarmee voor minder grotere (landbouw)voertuigen op de Broekerveerweg en levert hierdoor een bijdrage aan het voorkomen van bermschade en het beperken van een verkeersonveilige situatie.

7. Klopt het dat de provincie in eerste instantie een ontheffing heeft afgegeven terwijl dat formeel een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen had moeten zijn? Wat zegt dit over de zorgvuldigheid van de doorlopen procedure?

Reactie college:

In februari dit jaar heeft het college u middels een memo (nr. 390-20) geïnformeerd dat gebleken is dat de procedure m.b.t. de verlening van de ontheffing bij de provincie niet helemaal op de juiste wijze is verlopen.

De ontheffing is namelijk verleend met het oog op het opstellen van een bestemmingsplan, terwijl voor de ontwikkeling aan de Broekerveer (vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet) geen bestemmingsplanprocedure meer kon worden gestart. In plaats daarvan is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend, waarbij een afwijking van het bestemmingsplan nodig is. Deze afwijking maakt dat de ontheffing door de provincie wordt aangemerkt als een 'ontwerp'-ontheffing (ontwerp - verklaring van geen bedenkingen (vvgb), waartegen een zienswijze had kunnen worden ingediend. Dit bleek onvoldoende uit de ontwerp omgevingsvergunning. Mede om deze reden is met instemming van de Provincie de ontwerp-omgevingsvergunning nogmaals ter inzage gelegd, ditmaal met de mededeling dat de ontheffing als ontwerp-vvgb moet worden aangemerkt en dat daartegen ook een zienswijze kan worden ingediend.

Met een nieuwe inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om de ontwerp-ontheffing in te zien en hier een (aanvullende) zienswijze op in te dienen. De stukken lagen opnieuw 6 weken ter inzage. Hierdoor heeft een ieder alsnog de gelegenheid gekregen om een zienswijze te kunnen indienen tegen de ontwerp vvgb alvorens deze definitief wordt verleend. De indieners van de zienswijzen zijn ook persoonlijk hierover geïnformeerd.

Dit laat zien dat, ondanks de aanvankelijke verwarring over de juiste procedure, de zorgvuldigheid en de betrokkenheid van bewoners tijdens het proces gewaarborgd zijn gebleven.

8. Zorgt bovenstaande nog voor juridische kwetsbaarheden? Zo ja, welke? Zo nee, waarom niet?

Reactie college:

De procedure is op een zorgvuldige manier hersteld door de zienswijzetermijn opnieuw te starten, waardoor een ieder voldoende gelegenheid heeft gehad om hun zienswijzen naar voren te brengen. Hierdoor is de rechtmatigheid van het proces gewaarborgd en is het college van mening dat er geen aanleiding is voor juridische bezwaren.

9. Welke lessen trekt het college uit deze ruimtelijke procedure en de gevolgde participatie en op welke manier neemt u dit mee bij toekomstige ontwikkelingen?

Reactie college:

Voor wat betreft participatie ging het in dit specifieke geval minder goed doordat er vroegtijdig gesprekken met de provincie plaatsvonden over verschillende 'probleemlocaties', waaronder ook de locatie van dit project. Tegelijkertijd is het verzoek bij de provincie ingediend om ontheffing van de verordening te verlenen. Hierdoor was het voor betrokken partijen niet altijd duidelijk welke procedure en participatiemogelijkheden van toepassing waren, wat de participatie heeft bemoeilijkt. Het college neemt deze ervaring mee om in toekomstige procedures de participatie beter te stroomlijnen en te verduidelijken.

Het zelfde geldt voor de procedure. Oorspronkelijk was het de bedoeling om een bestemmingsplanprocedure te starten voor deze ontwikkeling. Door de komst van de Omgevingswet was een bestemmingsplanprocedure in de tijd niet meer haalbaar, waardoor is gekozen voor het aanvragen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.