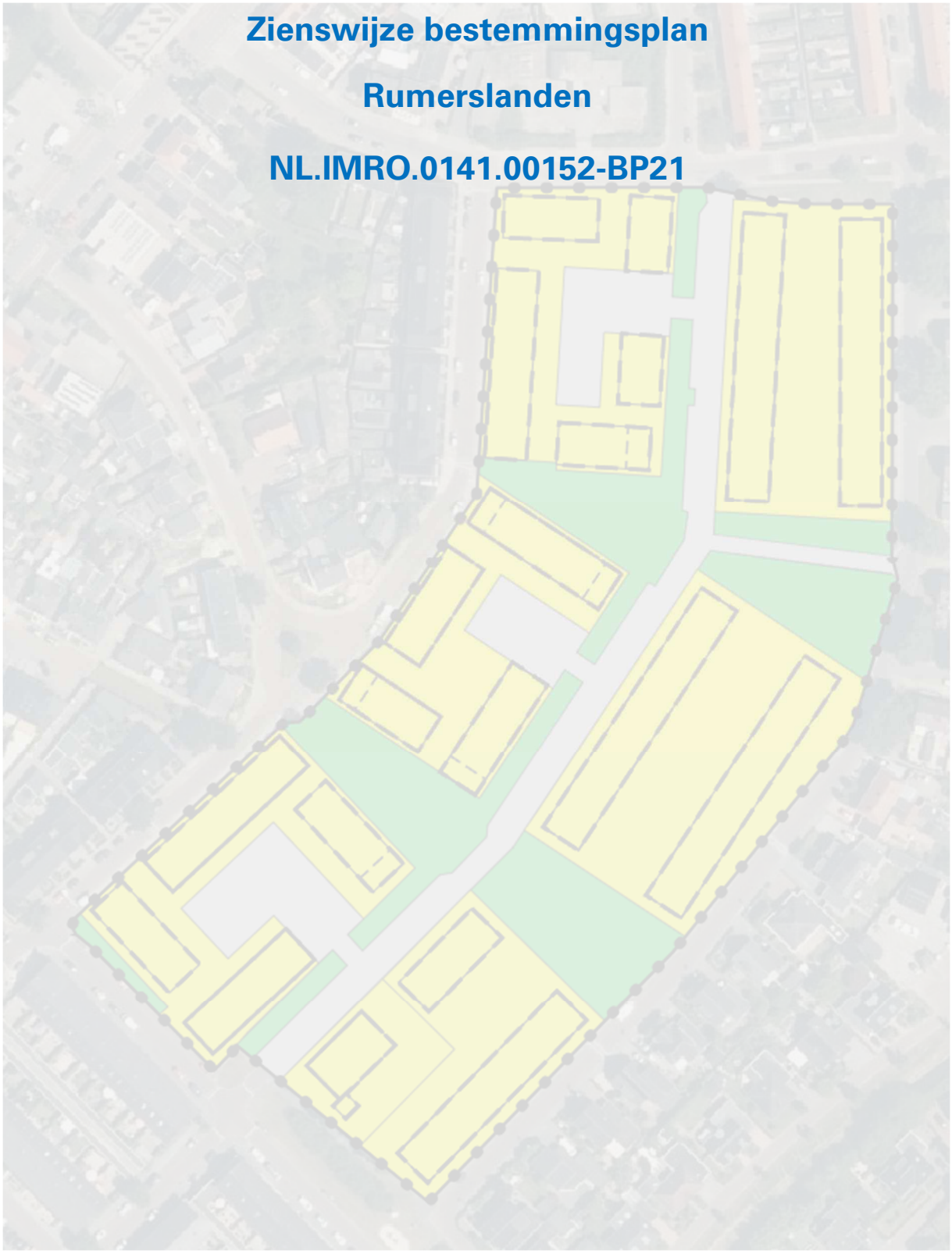
Reactienota

Zienswijze bestemmingsplan

Rumerslanden

NL.IMRO.0141.00152-BP21



Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Rumerslanden” heeft van 5 april tot en met 16 mei 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is mondeling ingediend en wordt ondersteund door een aantal buurtbewoners. Per mail van 26 april is door een omwonende aangegeven dat buurtbewoners graag een zienswijze kenbaar willen maken. In overleg heeft dit op 17 mei 2023 mondeling plaatsgevonden met een tweetal buurtbewoners. Hiervan is een gespreksverslag gemaakt. Dit gespreksverslag wordt aangemerkt als zienswijze. De zienswijze wordt ondersteund door een groot deel van de buurtbewoners, met name woonachtig aan de Rappersweg en de Dominee de Geusstraat.

Ontvankelijkheid

Een ieder kan zienswijzen indienen. Er is tijdens de ter inzage termijn contact opgenomen. De zienswijze is buiten de termijn mondeling kenbaar gemaakt, maar dit is in overleg met de gemeente ingepland. De zienswijze is tijdig ingediend. De indieners zijn aanwonend aan het plangebied en daarmee belanghebbend. De zienswijze is ontvankelijk.

Behandeling zienswijzen

De zienswijze wordt hieronder samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Een zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld. De volledige zienswijze is als bijlage toegevoegd aan deze reactienota.

Hoorzitting

Op 19 juni 2023 hebben indieners van de zienswijze een toelichting gegeven in een hoorzitting aan de Pool hoorzitting bestemmingsplannen. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij deze Reactienota opgenomen.

Samenvatting zienswijze en reactie college van burgemeester en wethouders

1. De gehanteerde parkeernorm is te laag. De onderbouwing is onvoldoende. Er is nu al een te grote parkeerdruk.

Reactie college van burgemeester en wethouders:

Het college begrijpt de vrees voor een vergroting van de ervaren parkeerdruk als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Niet kan ook worden uitgesloten dat op een enkele plek in de nieuwe situatie een keer iets verder geparkeerd moet worden dan op dit moment, maar het college stelt evenwel dat de parkeerdruk in zijn geheel niet onevenredig zal toenemen en dat er in de buurt voldoende parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Uitgangspunt is namelijk dat de geplande ontwikkeling voor wat betreft parkeren zelfvoorzienend zal zijn. In het plangebied komen voldoende parkeervoorzieningen beschikbaar voor de nieuwe bewoners. In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd en daarmee legt de nieuwe ontwikkeling geen extra parkeerdruk op de omgeving.

In het plangebied worden 129 woningen gebouwd. Het nu geldende bestemmingsplan biedt de planologische ruimte om ca 190 woningen te realiseren. Dat is een flinke afname.

Het woonprogramma bevat 77 rijwoningen (waarvan 26 seniorenwoningen) en 52 tweekappers. Voor de 129 woningen worden in het plangebied 231 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is voldoende om in de eigen behoefte te voorzien.

Voor het bepalen van de parkeervraag hanteren gemeenten de parkeerkencijfers van het CROW. De parkeerkencijfers worden samengesteld uit CBS gegevens, literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten, maar zijn gebaseerd op een gemiddelde situatie. Ze bevatten een bandbreedte. Er wordt een minimum norm bepaald en een maximum norm. In de planologie en in de rechtspraak wordt de volledige bandbreedte, dus niet alleen de maximum, maar ook de minimum norm, algemeen erkend. Het is een richtlijn en het bestuursorgaan kan gebruikmakend van dit hulpmiddel binnen die bandbreedte zelf een keuze maken.

Het college heeft ervoor gekozen om binnen de bandbreedte niet te kiezen voor de maximum norm. Op basis van de maximale normering zouden 308 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Het college vindt dat aantal veel te hoog. Dat blijkt ook uit het onderzoek daarnaar wat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt. Op basis van de minimum parkeernorm binnen de CROW-bandbreedte dienen 205 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Het aan te leggen aantal van 231 parkeerplaatsen valt binnen de bandbreedte van de CROW.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat 231 parkeerplaatsen hier voldoende zijn. Dit aantal valt ruim binnen de bandbreedte van de CROW. Het aanleggen van meer parkeerplaatsen gaat ten koste van ruimte voor woningen of voor openbare ruimte en groen. De gemeente staat voor een flinke woningbouwopgave. Inbreidingslocaties als Rumerslanden zijn binnen de gemeentegrenzen schaars en het verlagen van het aantal te bouwen woningen is daarin niet wenselijk. Ook gelet op de ambities ten aanzien van klimaatadaptatie, met het oog op voldoende waterberging en het voorkomen van hittestress, is het niet raadzaam om ruimte voor groen op te offeren voor meer parkeren. In het plan zoals dit voorligt zijn voldoende robuuste groene clusters in het plangebied voorzien die de kwaliteit in en om het plangebied ten goede komen.

Voor wat betreft het standpunt van reclamanten dat de parkeernorm onvoldoende is onderbouwd, verwijst het college naar de paragraaf Verkeer en Parkeren in de toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is een zeer uitgebreide motivering opgenomen voor de

toegepaste parkeernorm. Het college is van mening dat de gehanteerde parkeernorm in voldoende mate wordt onderbouwd en in deze situatie gerechtvaardigd is.

Voor wat betreft de veronderstelde en ervaren parkeerdruk in de buurt stelt het college dat op enkele plekken dit zo kan worden ervaren. Ook in de huidige situatie. Het college stelt evenwel dat het niet altijd voor de deur kunnen parkeren gepaard gaat met het wonen in een stedelijke omgeving. In de directe omgeving zijn evenwel voldoende parkeermogelijkheden op loopafstand beschikbaar. Aangezien de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied voorziet in haar eigen parkeerbehoefte, wordt dit in de nieuwe situatie niet anders.

2. Voorstel wordt gedaan om de Rappersweg eenrichtingsverkeer te maken. Daarmee ontstaat extra ruimte voor parkeren.

Reactie college:

Een weg eenrichting maken kan wellicht hier een oplossing bieden voor wat betreft enige extra parkeerruimte, maar het kan ook een ontwrichting betekenen in de verkeersstructuur van de buurt. Dit moet zorgvuldig worden onderzocht. Wanneer een onderzoek aan de orde is naar de verkeersstructuur van onder meer Rumerslanden, dan kan deze optie worden meegenomen.

3. Voorstel wordt ook gedaan om de beoogde nieuwbouw aan de De Geusstraat verder naar achter te plaatsen. Daardoor ontstaat meer ruimte en kunnen ook parkeerplaatsen langs de straat worden gemaakt. Daar parkeert men ook liever dan in de parkeerhofjes achter de woningen. Men verwacht ook dat de nieuwe bewoners eerder voor de woning parkeren dan erachter. Desnoods iets schuiven met de Bevrijdingslaan om zo ruimte te maken voor het schuiven van het blok naar achteren aan de De Geusstraat. De Bevrijdingslaan kan smaller zodat de Dominee de Geusstraat breder kan worden. In het bestemmingsplan Sluitersveld was er nog een bestemming Tuin opgenomen voor de woningen aan de Dominee de Geusstraat. In het nieuwe bestemmingsplan niet, zodat de woningen direct aan de straat staan en de straat smal en krap wordt.

Reactie college:

Deze suggestie is in de planvorming bekeken. Het schuiven van de beoogde bouwblokken langs de Dominee de Geusstraat en de Rappersweg zou meer ruimte voor de woningen betekenen. Die ruimte gaat echter ten koste van de ruimte achter de bouwblokken langs de Bevrijdingslaan. In dat geval is behoud van de bomen langs de Bevrijdingslaan niet meer aan de orde. Ook acht het college het niet wenselijk langs de voorzijde van de bouwblokken extra parkeerplaatsen aan te leggen. Het huidige plan is erop gericht al het parkeren voor de nieuwe woningen te faciliteren achter de bouwblokken, in het plangebied. Hiermee wordt erop gestuurd de nieuwe bewoners ook daar te laten parkeren. Wanneer een deel van de parkeerplaatsen aan de voorzijde wordt aangelegd, wordt aan de nieuwe bewoners de keuze geboden om voor of achter te parkeren en dan wordt er mogelijk juist meer gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in de omgeving. In de nu beoogde situatie worden de nieuwe bewoners voor het parkeren naar de achterzijde geleid en is daar ook voldoende parkeren.

Verder ziet het ontwerp van gesloten bouwblokken met parkeren erachter op het uit het zicht brengen van de parkeerplaatsen. Door het onttrekken van het zicht op de parkeerplaatsen ontstaat er een kwalitatief betere beeldkwaliteit en kan het parkeren goed geclusterd worden.

Overigens stelt het college dat de nieuwe woningen niet direct aan de weg worden geplaatst. Planologisch wordt er wel degelijk ruimte geboden aan de voorzijde voor een kleine tuin of in elk geval een breder trottoir. Weliswaar is het minder ruim dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan, maar nog steeds zit er planologisch in elk geval nog (onbebouwde) ruimte vanaf het bestaande trottoir (de plangrens in het bestemmingsplan) en de grens van het bouwvlak (dus tot waar de woningen mogen worden gebouwd). Dat betreft een afstand van ongeveer 1,5 meter. Van gevel tot gevel is de afstand daarmee minimaal ca 13,5 meter (ter hoogte van de Dominee de Geusstraat) en 15,6 meter (ter hoogte van de Rappersweg), wat naar de mening van het college in elk geval stedenbouwkundig, maar ook voor wat betreft woonkwaliteit, meer dan aanvaardbaar is. Overigens is die afstand niet heel veel minder dan op basis van het geldende bestemmingsplan Sluitersveld planologisch al in acht werd genomen, namelijk 15,5 meter ter hoogte van de Dominee de Geusstraat en 17 meter ter hoogte van de Rappersweg. De woningen komen dus planologisch maximaal 2 meter (Dom. De Geusstraat) en 1,4 meter (Rappersweg) dichterbij.

4. Op z'n minst moeten de parkeerplaatsen in de hofjes worden gekoppeld aan de woningen en moet geregeld worden dat bewoners primair van die parkeerplaatsen gebruik maken.

Reactie college:

Door de parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen, in de hofjes, te koppelen aan de woningen kunnen deze parkeerplaatsen niet meer worden dubbel gebruikt. Daardoor zal de parkeerdruk in de omgeving alleen maar toenemen. Bezoek zal bijvoorbeeld in de buurt moeten parkeren. Ook blijven parkeerplaatsen dan bijvoorbeeld onbenut bij huishoudens zonder auto en in gevallen waar gebruik wordt gemaakt van deelauto's.

5. Er moet ruimte komen voor spelen in de buurt, want nu is er te weinig. Meer speelplaatsen in het groen voor alle leeftijden.

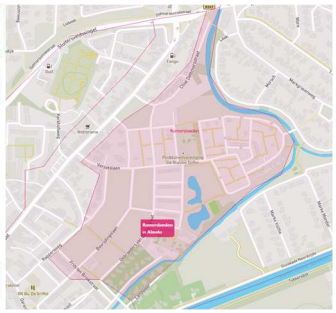
Reactie college:

In tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan Sluitersveld wordt het groen in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk geclusterd. Dit levert grotere meer robuuste groene gebieden, waarbinnen ruimte is voor kwalitatieve speelvoorzieningen. De ontwikkeling voorziet hier ook in. Binnen de groene ruimte wordt een kwalitatief hoogwaardige speelvoorziening aangelegd, die een bijdrage zal leveren aan de leef- en woonkwaliteit in de buurt.

6. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar cijfers verkeerskundig bureau Goudappel. Het werkelijk autobezit in Rumerslanden zou 1,1 per woning zijn. Waar komen die cijfers vandaan? Voor de straten direct aan het plangebied geldt in elk geval een hoger autobezit.

Goudappel is een adviesbureau gespecialiseerd in mobiliteit en ruimte. Goudappel deed op basis van CBS-data onderzoek naar het werkelijk autobezit in wijken en buurten in Nederland. De resultaten, zijn gebaseerd op berekeningen van Goudappel op basis van het combineren van gegevens uit eigen analysebestanden/bronnen met output van onderzoek op niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) over autobezit, woningvoorraad, type woningen, eigendomssituatie en inkomen. Uit dit onderzoek zijn onderstaande resultaatgegevens voor Rumerslanden naar voren gekomen.

	Gemiddeld kengetal	Vergelijkbare buurten	Rumerslanden
Rijwoningen	1,5	1,5	1,1
tweekappers	1,7	1,6	1,5
Resultaat Rijwoningen Tweekappers	 116 89	 116 84	 85 78
Totaal	**205**	**200**	**163**



Op www.passendeparkeernorm.nl zijn deze gegevens in te zien. 1.1 is het werkelijk autobezit per rijwoning in de koopsector. Voor de sociale huurwoningen in Rumerslanden ligt het werkelijk autobezit lager, namelijk 0,8 per woning. Daarmee is het gemiddeld autobezit in Rumerslanden significant lager dan gemiddeld.

7. Wanneer komt er nieuwe bestrating in de Rappersweg?

Op het moment dat de nieuwbouw Rumerslanden gerealiseerd is, wordt ook de Rappersweg opnieuw bestraat.

8. Gepleit wordt voor een andere indeling. In plaats van hofjes parallelle straten, zoals tussen de Gebr. Van Doorenstraat ende W.A. de Gruyterstraat. Dat geeft meer lucht en ruimte en ziet er beter uit.

Een dergelijke verkavelingsopzet is bekeken, maar hier niet wenselijk geacht. Die opzet biedt niet alleen onvoldoende ruimte voor het gewenste woningbouwprogramma, er zijn minder woningen mogelijk, maar ook is het groen dan meer gefragmenteerd en kan er minder geclusterd kwalitatief groen aan de buurt worden toegevoegd. Bovendien wordt het parkeren dan niet meer aan het zicht onttrokken, wat ten koste gaat van de beeldkwaliteit.

Het ontwerpplan dat aan de basis ligt van het nieuwe bestemmingsplan biedt veel kwaliteit voor de omgeving. Door deels compacter en dichter te bouwen ontstaat er juist ook over het geheel meer lucht en ruimte en bestaat de mogelijkheid om meer robuuste groene clusters te realiseren wat een grote bijdrage levert aan de beeldkwaliteit. Dit geldt nadrukkelijk ook voor de parkeeroplossing in de hofjes en aan de achterzijde van de bouwblokken. Het plan is in een zorgvuldig ontwerpproces tot stand gekomen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt is geweest. Met de plaatsing van de woningbouwtypering wordt aangesloten op de aansluitende bebouwing. De verschillende bouwblokken zijn expliciet ook daar geprojecteerd waar voldoende ruimte is en waar ook de bestaande groenelementen behouden kunnen blijven. Hierom is het bijvoorbeeld ook niet mogelijk om de blokken met aaneengesloten bebouwing daar te situeren waar nu de tweekappers zijn voorzien.

Conclusie

De zienswijze vormt geen aanleiding voor aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Bijlage

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Rumerslanden

De gehanteerde parkeernorm is te laag. Men is het niet eens met de onderbouwing daarvan. Die is te mager. Er is nu al een te grote parkeerdruk.

Voorstel wordt gedaan om de Rappersweg eenrichtingsverkeer te maken. Daarmee ontstaat extra ruimte voor parkeren.

Voorstel wordt ook gedaan om de beoogde nieuwbouw aan de De Geusstraat en de Rappersweg verder naar achter te plaatsen. Daardoor ontstaat meer ruimte en kunnen ook parkeerplaatsen langs de straat worden gemaakt. Daar parkeert men ook liever dan in de parkeerhofjes achter de woningen. Men verwacht ook dat de nieuwe bewoners eerder voor de woning parkeren dan erachter.

Op z'n minst moeten de parkeerplaatsen in de hofjes worden gekoppeld aan de woningen en moet geregeld worden dat bewoners primair van die parkeerplaatsen gebruik maken.

Desnoods iets schuiven met de Bevrijdingslaan om zo ruimte te maken voor het schuiven van het blok naar achteren aan de De Geusstraat en de Rappersweg. De Bevrijdingslaan kan smaller zodat de Dominee de Geusstraat en de Rappersweg breder kunnen worden.

Er moet ruimte komen voor spelen in de buurt komen, want nu is er te weinig. Meer speelplaatsen in het groen voor alle leeftijden.

In het bestemmingsplan Sluitersveld was er nog een bestemming Tuin opgenomen voor de woningen aan de Dominee de Geusstraat en de Rappersweg. In het nieuwe bestemmingsplan niet, zodat de woningen direct aan de straat staan en de straat smal en krap wordt.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar cijfers verkeerskundig bureau Goudappel. Het werkelijk autobezit in Rumerslanden zou 1,1 per woning zijn. Waar komen die cijfers vandaan? Voor de straten direct aan het plangebied geldt in elk geval een hoger autobezit.

Wanneer komt er nieuwe bestrating in de Rappersweg?

Gepleit wordt voor een andere indeling. In plaats van hofjes parallelle straten, zoals tussen de Gebr. Van Doorenstraat en de W.A. de Gruyterstraat. Dat geeft meer lucht en ruimte en ziet er beter uit.

Onderstaande de namen en huisnummers van de huishoudens die met bovenstaande punten instemmen.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Indien gewenst mogen zij benaderd worden.

Groeten,

[redacted]