

weebers vastgoed advocaten

AANGETEKEND

Aan de gemeenteraad van de gemeente Krimpenerwaard
(voorheen gemeente Ouderkerk aan den IJssel)
Postbus 51
2820 AB STOLWIJK

Paradijslaan 159
Postbus 480
5600 AL EINDHOVEN
tel: 040 - 21 20 400
fax: 040 - 21 21 487
mob: 06 - 17 10 79 27
email: m.pals@
vastgoed-advocaten.nl

In overleg met het klantcontactcentrum van de gemeente Krimpenerwaard zijn opgemelde adresgegevens gehanteerd en is deze brief eveneens per fax verzonden naar: faxnummer 0182-729 997



Reg.dd: 29/01/2015
Beh: Ruimtelijke Ontwikkeling
Krimpenerwaard

Eindhoven, 28 januari 2015

Inzake: WSG / Gouderak – zienswijze ontwerpbestemmingsplan Het Baken
Referentie: 00622
Uw referentie:

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met ingang van 3 december 2014 heeft uw College van Burgemeester en Wethouders (het College) het ontwerpbestemmingsplan 'Het Baken' met planidentificatienummer NL.IMRO.0644.BP1322GO006-ON01 gedurende acht – zulks vanwege het kerstreces – weken ter inzage gelegd. Cliënte, Woningstichting Gouderak (hierna 'WS GOUDERAK'), maakt hierbij van de gelegenheid gebruik gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen inzake betreffend ontwerpbestemmingsplan.

Cliënte kan zich niet vinden in onderhavig ontwerpbestemmingsplan voor zover het de mogelijkheid biedt om ter plaatse van het huidige verenigingsgebouw Het Baken een nieuw verenigingsgebouw te realiseren ten behoeve van de Hervormde Gemeente Gouderak (HGG), omdat uit de ruimtelijke onderbouwing niet c.q. onvoldoende blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en omdat geen rekening is gehouden met belangen van derden waaronder de belangen van WS GOUDERAK. Daarnaast stelt WS GOUDERAK vast dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid en deskundigheid is voorbereid, gezien de vele omissies in het plan.

WS GOUDERAK constateert overigens dat HGG geen contact met haar heeft gezocht over de voorgenomen planontwikkeling terwijl dat in zijn algemeenheid, maar zeker gelet op de afspraak in de vaststellingsovereenkomst tussen cliënt en HGG om zich over en weer op te stellen als goede burens betaamt, meer dan in de rede had gelegen. Zij vraagt zich af of de gemeente – gelet op de inhoudelijke kennis die

zij heeft van de vaststellingsovereenkomst – HGG heeft aangespoord over de planontwikkeling in gesprek te gaan met WS GOUDERAK.

Ter toelichting dient het navolgende.

Zienswijze

I. Achtergrond – relatie ontwikkelingen WS GOUDERAK

1. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting wordt verwezen naar de aan WS GOUDERAK verleende omgevingsvergunningen voor de oprichting van 15 woningen van centrumplan Gouderak en de realisatie van een nieuw verenigingsgebouw achter het Dr. Bouwmanhuis, maar ook naar de privaatrechtelijke afspraken hieromtrent tussen WS GOUDERAK en HGG. De gemeente legt deze privaatrechtelijke afspraken – zowel de intentieovereenkomst als de ontbinding daarvan middels de vaststellingsovereenkomst – mede ten grondslag aan de toets van het plan voor een nieuw Baken aan een goede ruimtelijke ordening. Zulks ten onrechte.
2. In de toelichting wordt over de vaststellingsovereenkomst opgemerkt: *‘Op grond van deze overeenkomst wordt de grond niet overgedragen en komen de hier geplande woningen te vervallen’*. In een adem wordt daaraan toegevoegd: *‘In plaats daarvan komt een nieuw verenigingsgebouw. De gemeente Ouderkerk heeft op 21 oktober 2014 besloten om de omgevingsvergunning voor de drie woningen en het verenigingsgebouw achter het Dr. Bouwmanhuis in te trekken’*.
3. De ontbinding van de intentieovereenkomst laat echter onverlet dat WS GOUDERAK – zoals zij steeds heeft aangegeven – nog steeds bereid en voornemens is om, op basis van nader te maken afspraken met HGG, de overige 3 woningen te realiseren, aangezien dit volgens haar uit oogpunt van ruimtelijke ordening nog steeds voor alle betrokken partijen de meest wenselijke optie is. De ontbindingsovereenkomst staat hieraan ook niet in de weg. De privaatrechtelijke afspraken hadden derhalve buiten beschouwing gelaten moeten worden. Overigens zegt de ontbindingsovereenkomst – in tegenstelling tot de plantoelichting suggereert – in het geheel niets over de realisatie van een nieuw verenigingsgebouw ter plaatse van het huidige Baken.
4. Er wordt een relatie gelegd met de ingetrokken omgevingsvergunningen terwijl tegen beide intrekkingbesluiten nog procedures lopen. Volgens WS GOUDERAK ontbreekt daaraan namelijk een deugdelijke belangenafweging en dient van intrekking te worden afgezien, minimaal totdat er sprake is van concrete (middels onherroepelijke planologische besluitvorming) gewijzigde planologische en stedenbouwkundige inzichten die aansluiten bij de actuele plannen en belangen van alle belanghebbenden in het plangebied. Van gewijzigde planologische en stedenbouwkundige inzichten die het nu voorliggende plan zouden kunnen onderbouwen, is WS GOUDERAK niet gebleken.

5. De ontwikkeling van Gouderak Centrum en de aanbouw achter het dr. Boumanhuis worden volgens WS GOUDERAK om oneigenlijke redenen – namelijk om te kunnen komen tot een sluitende parkeerbalans, waarover hierna onder II.5 meer – bij onderhavig ontwerpbestemmingsplan betrokken. Daarmee wordt de HGG gefaciliteerd, echter ten koste van WS GOUDERAK althans zonder rekening te houden met haar gerechtvaardigde belangen.

II. Ruimtelijke onderbouwing

II.1 Algemeen

6. Het ontwerpbestemmingsplan is grotendeels een letterlijke kopie van de ruimtelijke onderbouwing van de bouwplannen van WS GOUDERAK waarvoor eerder omgevingsvergunningen zijn verleend en waarvoor uw raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.
7. Uit de toelichting blijkt niet dat men erin is geslaagd om het initiatief voor een nieuw Baken te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en van planregels die zijn toegesneden op de ontwikkeling die met het plan moet worden mogelijk gemaakt. Het resultaat is een op meerdere fronten onzorgvuldig en incoherent bestemmingsplan.
8. Dit onderstreept de constatering van WS GOUDERAK dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid en dat geen (goede) belangenafweging aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen.

II.2 Toekomstige situatie (paragraaf 3)

9. In paragraaf 3 wordt beschreven wat de functionele invulling van de nieuwbouw zal zijn. Voorts wordt beschreven dat het gebouw qua omvang en uitstraling zal leiden tot een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en dat er geen sprake zal zijn van een verslechtering ten opzichte van het oorspronkelijk voorgenomen bouwplan in het kader van het centrumplan Gouderak. De paragraaf wordt besloten met de conclusie dat er op het gebied van parkeren niets zal veranderen omdat de verkeersaantrekkende werking en de invloed op de verkeersbewegingen en parkeerbehoefte gelijk zullen blijven.
10. Uit het vervolg van de ruimtelijke onderbouwing volgt echter, dat bovengenoemde conclusies in het geheel niet kunnen worden onderbouwd, zoals hierna nader zal worden toegelicht.

II.3 Ladder duurzame verstedelijking

11. In paragraaf 4.2 van de plantoelichting wordt beschreven dat het bouwplan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en aan het provinciaal beleid. Dit wordt echter in het geheel niet onderbouwd en wordt door WS GOUDERAK betwist. Zij stelt vast dat er sprake is van een uitbreiding in omvang en functie ten opzichte van de bebouwing die wordt vervangen.

12. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt, dat er in dergelijke omstandigheden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als gevolg waarvan in de toelichting een onderbouwing aan de hand van de treden van de ladder moet worden opgenomen. WS GOUDERAK vraagt zich dan ook af of wel kan worden onderbouwd dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro .

II.4 Strijd met gemeentelijk beleid – stedenbouwkundige inpassing

13. Een van de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid is (p. 17 ontwerp bestemmingsplan) het versterken van de beeldpresentatie van verborgen 'schoonheden', zoals kerk, begraafplaats en de bebouwing langs de Kerkhoflaan. Volgens WS GOUDERAK voldoet het plan hier niet aan, sterker nog, wordt met het plan afbreuk gedaan aan een van de blikvangers van de kern.
14. In paragraaf '3.2 Stedenbouwkundige inpassing' van de plantoelichting wordt gesteld dat er sprake is van een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de bestaande situatie en geen verslechtering ten opzichte van het oorspronkelijk voorgenomen bouwplan in het kader van het centrumplan Gouderak.
15. WS GOUDERAK bestrijdt dat. Het plan is in vele opzichten minder fijnmazig dan het oorspronkelijk voorgenomen bouwplan waarin het bouwvolume veel meer geleiding bezat en de nokhoogte fors lager was waardoor het zicht op de Kerk beter tot haar recht komt. Een element dat heel zwaar heeft gewogen bij de planontwikkelingen van de Woningstichting Gouderak. WS GOUDERAK heeft met haar plannen aansluiting gezocht bij de fijnmazige karakteristiek en volumes van de bebouwing aan de Dorpsstraat. Het nu voorliggende plan zoals opgenomen in de toelichting voldoet hier niet aan.
16. Het volume is ook qua verschijningsvorm haast concurrerend qua schaal en maat met de Kerk. De goothoogte ligt fors hoger dan de beoogde woningen van Gouderak Centrum en de nokhoogte eveneens. De massa wordt erg kort aangeschoven tegen het kerkgebouw en consistorie waardoor de ruimte tussen kerk en consistorie enerzijds en Baken anderzijds zo krap wordt dat er geen goede ruimtelijke invulling kan worden gegeven aan deze open ruimte zoals bij de beoogde plannen van de WS GOUDERAK, waarbij voor een meer getoogde en terugliggende rooilijn is gekozen.
17. Het zicht op de kerk wordt aanzienlijk minder. Zo uitgebreid als is stilgestaan bij welstandscriteria in de toelichting bij de ruimtelijke onderbouwing van de plannen van de Woningstichting zo kort gaat men bij het plan van het Baken door de bocht. De wijze waarop een noodtrap aan de buitenkant is gesitueerd doet weinig goeds vermoeden bij de uiteindelijke uitwerking en versterkt het gevoel dat hier genoeg genomen wordt met een sober en qua stedenbouw en architectuur niet in de omgeving passend plan.

18. De conclusie onder deze paragraaf op p. 18 ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook gelet op hetgeen is gesteld hierboven, op geen enkel punt onderschreven. Het bouwplan is geen aanwinst voor de kern omdat het inbreuk maakt op de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving.

II.5 Verkeerskundige aspecten

19. In paragraaf '3.3 verkeerskundige aspecten' wordt opgemerkt dat er op het gebied van parkeren niets verandert. Dit is echter volstrekt onjuist. De CROW normen geven een norm voor het aantal parkeerplaatsen per m2. Aangezien er sprake is van een substantiële uitbreiding van het verenigingsgebouw, leidt dit ook tot een substantiële verandering op het gebied van parkeren.
20. Er is sprake van een aanzienlijke uitbreiding van de huidige functie van het Baken waarbij ook feesten en partijen mogelijk worden gemaakt. Dit zal niet alleen leiden tot overlast naar de omgeving toe maar de uitbreiding zal ook leiden tot een toename van de parkeerdruk die toch al hoog is en bovendien – zo is het uitgangspunt van onderhavig plan – kennelijk dient te worden opgelost op grondgebied van WS GOUDERAK. Hierover is WS GOUDERAK echter op geen enkele manier geconsulteerd. De toename van de parkeerdruk en overlast vanwege feesten en partijen zal leiden tot directe en indirecte schade aan de kant van WS GOUDERAK.
21. Paragraaf 5.10 dient ter onderbouwing dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Het Baken beschikt, zo volgt uit de plantoelichting, over 8 parkeerplaatsen. Voor het overige wenst HGG gebruik te maken van parkeerplaatsen die WS GOUDERAK ten behoeve van haar ontwikkelingen op haar kosten op haar eigen grond heeft aangelegd c.q. nog zal aanleggen. Geconcludeerd wordt (op p. 38 plantoelichting) dat met het bouwplan een verbetering zal optreden ten opzichte van de oorspronkelijke opzet van het centrumplan Gouderak en dat er uiteindelijk zelfs een overschot zal optreden van 8 parkeerplaatsen. WS GOUDERAK stelt echter de nodige vraagtekens bij de gehanteerde uitgangspunten.
22. Onduidelijk is of het de bedoeling is dat de 8 parkeerplaatsen van Het Baken zelf, (moeten) worden gerealiseerd op eigen terrein. In de planregels staat hierover niets opgenomen. Voorts gaat men er van uit dat er geen aanbouw zal worden gerealiseerd aan het Dr. Bouwmanhuis, terwijl dit nog allerminst vast staat. Tegen het intrekkingsbesluit loopt nog een procedure. Er dient derhalve nog rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte behorend bij de achter het dr. Bouwmanhuis mogelijk te realiseren vierkante meters. Wanneer men dit doet, dan volgt hieruit dat door realisatie van vervangende nieuwbouw op de plaats van het huidige Baken, de parkeerbalans van het gebied wordt verstoord.
23. Daarnaast is in de telling van het Baken uitgegaan van een te lage parkeerbehoefte voor het gezondheidscentrum en de apotheek in het dr. Boumanhuis. Er is in de parkeerbehoefte voor het Baken geen rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voorts wordt verwezen (p. 12 plantoelichting) naar een kwalitatief beding op grond waarvan de HGG gebruik mag maken van aan te leggen parkeerplaatsen achter het dr. Bou-

manhuis. Volgens WS GOUDERAK is er geen kwalitatief beding waar ten behoeve van Het Bakken aanspraak op kan worden gemaakt en is niet onderbouwd dat aan de parkeerbehoefte van het Bakken kan worden voldaan.

II.6 Water; flora en fauna

24. In de waterparagraaf (5.2 Water) wordt uitgegaan van een bouwvlak van 248m², 'buiten het bouwvlak is geen bijbehorende bebouwing gepland'. Uitgangspunt in deze paragraaf is dat er daarom geen verslechtering optreedt ten opzichte van de situatie waarin ter plaatse 3 woningen zouden worden gerealiseerd. Er wordt echter in deze paragraaf ten onrechte geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat de bebouwing buiten het bouwvlak wordt uitgebreid met 50 m², waarmee dus een bouwvlak van 298m² mogelijk wordt. Dat is een toename van 20%! En dat is nog exclusief de mogelijkheid om het perceel geheel vol te bouwen tot aan de perceelsgrenzen met overkappingen en overige bouwwerken en bovendien de binnenplanse afwijkmogelijkheden. Het percentage komt dan nog hoger te liggen.
25. Voor wat betreft de milieutechnische aspecten van het ontwerpbestemmingsplan (waaronder, maar niet uitsluitend, het aspect flora en fauna) wordt een beroep gedaan op onderzoeken welke dateren uit 2011 of zelfs uit 2009 (milieukundig advies kern Gouderak). Daarmee wordt voor wat betreft de vereiste actualiteit niet voldaan aan het vereiste van artikel 3.1.6 lid 1 sub d jo 3.1.1 a Bro.

II.7 Bedrijven en milieuzonering

26. In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de inpasbaarheid van het nieuwe Bakken gelet op de richtafstanden volgens de brochure 'bedrijven en milieuzonering', op grond waarvan een verenigingsgebouw valt in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid. De toelichting vermeldt niet wat de afstand bedraagt tussen de beoogde nieuwbouw en de woningen, maar uit de context moet worden afgeleid dat de minimum afstand van 30 meter niet wordt gehaald. In de toelichting wordt geredeneerd dat het huidige Bakken altijd al op enkele meters van de woonbebouwing aan de Dorpsstraat heeft gestaan en de afstand in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk blijft, waarmee het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering zal vormen.
27. Gelet echter op de uitbreiding van de activiteiten en de beoogde functies moet worden aangenomen dat met feesten en partijen meer geluidsoverlast wordt veroorzaakt dan voorheen. Zulks naar een omgeving die bestaat uit milieugevoelige woningen, welke aldaar zijn gerealiseerd vanuit het uitgangspunt dat het huidige Bakken zou plaatsmaken voor woningen. In de toelichting wordt op dit aspect ten onrechte niet ingegaan, terwijl dat in het kader van de toets aan een goede ruimtelijke ordening wel verplicht is. Overigens wordt in de toelichting geadviseerd om bij de uitwerking van het gebouw goede/extra isolatie toe te passen hetgeen vervolgens in de planregels niet verankerd is.

II.8 Uitvoerbaarheid

28. De uitvoerbaarheid is volgens WS GOUDERAK in het geheel niet gemotiveerd. Een anterieure overeenkomst is nog niet gesloten, waarmee het kostenverhaal nog niet verzekerd is. Bij de gehanteerde uitgangspunten in de ruimtelijke onderbouwing dienen de nodige vraagtekens te worden gezet. Dat er sprake is van een actuele regionale behoefte is niet onderbouwd. Het is voorts nog maar de vraag of voldaan zal kunnen worden aan de parkeerbehoefte. Dit plan zal gevolgen hebben voor het parkeren in de directe omgeving maar ook voor de daaraan grenzende omgeving.

III. De planregels

29. Artikel 3.1 bestemmingsregels: deze bepaling is veel te ruim geformuleerd. Volgens WS GOUDERAK worden functies en meters toegevoegd die heden niet aan de orde zijn, niet passen in de omgeving en concurreren met andere voorzieningen in de kern. Toegevoegd moet worden dat moet worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein.

30. Artikel 3.2 bouwregels: Ad lid a:

- het bouwvlak is te groot omdat parkeren op eigen terrein niet (voldoende) mogelijk is binnen het nu gegeven plot;

Ad lid b en c:

- overige bouwwerken zoals overkappingen mogen bij de huidige formulering over het gehele terrein worden gebouwd. Dit maakt mogelijk dat het hele perceel met een 3 meter hoge bebouwing en overkapping wordt volgebouwd. Dit is volgens WS GOUDERAK een onacceptabele invulling van deze historisch zo gevoelige plek;
- door deze bepaling lid c ontstaat de mogelijkheid van een bebouwingspercentage van 67% (uitgaande van de extra 50m²). Een bebouwingspercentage van 100% is mogelijk wanneer alle overige bouwwerken worden meegerekend. Dit is onacceptabel aangezien het bebouwingsvlak rondom grenst aan voor publiek opengesteld gebied.

Ad lid d en e:

- binnen het aangegeven bouwvlak dient de maximale nok en bouwhoogte gelijk te worden getrokken met die van de 3 beoogde woningen, derhalve een maximale bouwhoogte van 7,8 meter in plaats van 9 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter in plaats van 4 meter;
- de maximale bouwhoogte van 'overige bouwwerken' dient eveneens te worden gemaximeerd tot de maximale hoogte van de overige bouwwerken bij omliggende woningen;
- de maximale hoogte van de erfafscheiding dient, vanwege de alzijdige oriëntatie naar de omgeving en ter voorkoming van ontsierend effect op de rondom aangrenzende gebieden, maximaal 1 meter te bedragen (de groene hagenstructuur respecterend).

31. Artikel 3.3 specifieke gebruiksregels: uitbreiding naar horeca en kantoren kan volgens WS GOUDERAK niet aan de orde zijn op deze locatie zo nabij milieugevoelige woonvoorzieningen. Bovendien is de omvang die mogelijk wordt gemaakt voor deze functies veel te fors voor de locatie en worden hierdoor ontwikkelingen mogelijk die onwenselijk zijn qua belasting naar de omgeving en gelet op reeds bestaande voorzieningen.
32. De artikelen 4 – 6 lijken lukraak te zijn geknipt en geplakt en zijn volstrekt onduidelijk. Idem voor de artikelen 8 en 9. WS GOUDERAK behoudt zich het recht voor hier in een later stadium nogmaals inhoudelijk op te reageren.
33. Artikel 7 ondergeschikte bouwdelen: een bouwdeel met een overstek van 1 meter is niet bepaald ondergeschikt te noemen: dit dient gemaximeerd te worden op 30 of 40 cm.
34. Artikel 9 afwijkingsbevoegdheid
 - Ad lid a: de 10 % afwijkingsbevoegdheid maakt het gestelde ten aanzien van artikel 3.2 nog pregnanter;
 - Ad lid b: geringe afwijkingen tot maximaal 5 meter zijn binnen dit plan geen 'geringe' afwijking;
 - Ad lid c: idem, dit vormt wederom een aanzienlijke verruiming van het te bebouwen oppervlak;
 - Ad leden d en e: deze artikelliden dienen te worden geschrapt aangezien dit per definitie niet past in de ontwikkeling van een dergelijk gebied.

Conclusie

Samenvattend constateert cliënte dat het voornemen van uw gemeente om nieuwbouw van Het Baken mogelijk te maken, leidt tot een bestemmingsplan dat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit is niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en er is geen althans onvoldoende rekening gehouden met de belangen van derden, waaronder die van WS GOUDERAK.

Redenen waarom cliënte uw raad in overweging geeft om niet tot vaststelling van onderhavig ontwerpbestemmingsplan over te gaan.

Uiteraard is cliënte graag bereid haar standpunten mondeling toe te lichten en/of in overleg te treden teneinde tot een aanvaardbare oplossing te komen, die recht doet aan de wederzijdse belangen. Indien uw gemeente daarvoor open staat, vernemen we dat graag

Met vriendelijke groet,
Weebers Vastgoed Advocaten N.V.

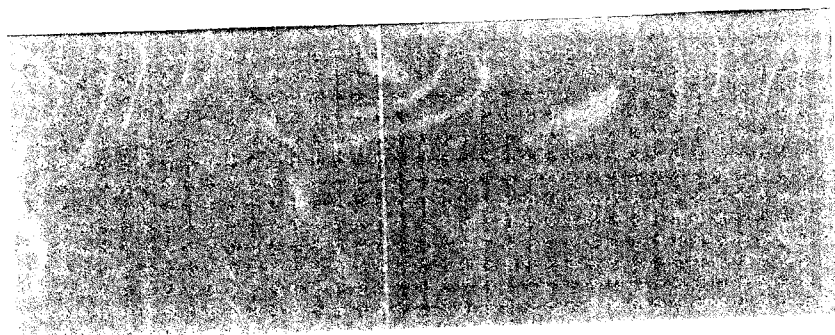
o. Kramling

mr. M.E.W.M. Pals-Reiniers

weebers

lastgoed advocaten

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC05039977