

Raadsinformatiebrief

Aan Raad
Portefeuillehouder Bert Schellekens
Onderwerp Raadsinformatiebrief Leijoever in Riel
Datum 01-11-2018

Kennisnemen van

De mogelijkheid om wensen en / of bedenkingen kenbaar te maken naar aanleiding van de vaststelling van het plan Leijoever door het college.

Inleiding

Op 2 oktober jl. is een raadsinformatiebrief verstuurd over de ontwikkelingen op de locatie Leyoever in Riel. Naar aanleiding van vragen in de raadsvergadering van 9 oktober jl. is dit een aanvulling op de voornoemde raadsinformatiebrief.

Informatie

De omwonenden (verenigd in Buurtbelang Citadel) hebben per brief gereageerd op de door Van der Weegen in het voorjaar van 2017 gepresenteerde plannen. Hierop is meerdere keren overleg gevoerd met een aantal vertegenwoordigers en is nog driemaal een informatieavond voor de buurt gehouden. De plannen zijn toen op een aantal punten aangepast. (zie bijlage 1 voor het verkavelingsplan).

Er was met name kritiek op het aantal woningen, de hoogte van de woningen, het verdwijnen van groen en uitzicht en de voorgestelde verkeersoplossingen. Hiermee was er onvoldoende draagvlak voor het plan. Om die reden is het plan door de ontwikkelaar op een aantal punten gewijzigd, waaronder:

- Het vervallen van de vrijstaande woning naast 't Leike 10.
- De tweekappers worden uitgevoerd als 1 laag met kap met garage i.p.v. 2 lagen met kap.
- De route naar de Vonderstraat wordt ingericht als langzaam verkeersontsluiting.

Zie voor de volledige aanpassingen aan het plan bijlage 2.

Naar aanleiding van de voorgaande raadsinformatie en de bezwaren van de omgeving is gekeken naar een aantal andere ontwikkelscenario's (met minder woningen) voor de locatie. Deze scenario's zijn niet verder uitgewerkt omdat deze niet voorzien in de woonbehoefte en / of verliesgevend zijn.

Belang van de ontwikkeling

Met deze ontwikkeling wordt een bestaande verouderde bedrijfslocatie opgeheven, alsmede zal de aanwezige bodemverontreiniging worden gesaneerd. De ontwikkeling past binnen de huidige woonbehoefte. Voor alle woningen is een programma op de begane grond mogelijk, waardoor de woningen geschikt zijn voor senioren. Daarnaast is in de stedenbouwkundige inbreidingsnotitie Kom Riel, vastgesteld door de gemeenteraad in 2005, de stedenbouwkundige randvoorwaarden geschetst voor de invulling van deze locatie. Met de wijziging van de tweekappers wordt nu volledig aan deze randvoorwaarden voldaan. Ook verkeerskundig en qua parkeren wordt aan geldende maatvoering en maatvoering voldaan. Het nieuwe buurtje krijgt een groen karakter. Bestaand groen blijft zoveel

mogelijk behouden. Bomen in de bestaande houtwal die in verband met de bodemsanering moeten verdwijnen, worden binnen het plan gecompenseerd. Met het behoud van een groen speelplein, als ruimte omsloten door bestaande en nieuwe bebouwing, wordt niet alleen een positieve bijdrage geleverd aan een prettige woonomgeving, maar wordt de nieuwe buurt ook binnen het bestaand stedelijk weefsel betrokken. De gewenste groene zone langs de Leij, die onderdeel is van de EVZ en waarin het ommetje een plaats blijft houden, wordt aangelegd.

Het huidige plan met 14 woningen in combinatie met de afspraken met Van der Weegen is kostenneutraal te realiseren voor de gemeente.

Samenvattend zijn de belangrijkste afwegingen vóór de ontwikkeling:

- Verouderde bedrijfslocatie opheffen
- Bodemverontreiniging saneren
- Bouwen naar behoefte
- Realisatie van (een deel van) de EVZ langs de Leij

Ondanks de aanpassingen heeft de belangenvereniging laten weten niet achter de plannen te staan. Zie bijgevoegde brief in bijlage 3. In overleg met de buurt op xx september 2018 is dit nogmaals door de buurt bevestigd.

De belangrijkste punten van de belangenvereniging zijn:

- a. Beperking van het plangebied tot het reeds bebouwde terrein van de Citadel;
- b. Het creëren van een kleinschalige en groene woonomgeving (6-8 woningen);
- c. Een beperking van de maximale bouwhoogte tot 1 bouwlaag;
- d. Behoud van het bestaand groen en minimale overlast voor de natuur.

Vervolg

Dit project is nog opgestart conform de gebruikelijke werkwijze die met de raad is afgesproken. In 2016 heeft het college, naar aanleiding van een verzoek van de ontwikkelaar, gemotiveerd besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit plan. De ontwikkelaar heeft daarna de plannen verder uitgewerkt en de omgevingsdialoog gevoerd. Passend in de door uw raad gestelde afspraken heeft het college medio 2018 besloten om het voorliggende verkavelingsplan vast te stellen en de bestemmingsplanprocedure op te starten. De bevoegdheid voor het vaststellen van verkavelingsplannen en vervolgens het opstarten van een bestemmingsplanprocedure ligt bij het college. Gelet op de voorliggende besluiten zijn we gehouden om het bestemmingsplan in procedure te brengen. Na de beantwoording van inspraak en zienswijzen wordt het plan, zoals gebruikelijk, ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

Wanneer u nog wensen en / of bedenkingen heeft naar aanleiding van de vaststelling van dit verkavelingsplan, willen wij uw raad vragen dit oordeel kenbaar te maken. Dit kan het college meenemen in het vervolgtraject om te komen tot een bestemmingsplan en een woningbouwontwikkeling in Riel.

Communicatie

De belangenvereniging zal een kopie van deze raadsinformatiebrief toegestuurd krijgen.
