

Eindverslag inspraak

Het voorontwerp projectbesluit lag met ingang van donderdag 22 juli 2010 gedurende een termijn van vier weken voor een ieder ter inzage in het Publiekscentrum van het gemeentehuis. Ook was het document in te zien via de gemeentelijke website.

Tijdens de inspraakperiode is één inspraakreactie ingediend. De reactie is afkomstig van een aantal bewoners van de Eikepage te Wolvega. In de navolgende tekst is de inspraakreactie per onderdeel samengevat en voorzien van een reactie.

1. Functie hoort niet thuis in een woonwijk

De insprekers menen dat een woonvorm niet in een woonwijk thuis hoort.

Reactie

Het project omvat de bouw van een gezinsvervangend tehuis. Hier zullen twaalf kinderen wonen die daarbij een bepaalde mate van begeleiding nodig hebben. Door de geboden zorg kan zo'n woonvorm niet als een gewone woning worden aangemerkt. In het voorontwerp van het projectbesluit is verwoord dat hierdoor strijd met het bestemmingsplan ontstaat. Het projectbesluit beoogt deze strijdigheid weg te nemen.

De reden om voor het gevraagde bouwplan een projectbesluit te willen nemen is dat wij de woonvorm juist bij uitstek passend vinden in de Lindewijk. Maatschappelijke functies als scholen, kinderopvang en gezinsvervangende tehuizen moeten juist worden gesitueerd in een woonwijk of in de directe nabijheid daarvan. Tenzij de aard en invulling van de functie te belastend is voor de omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing is te lezen dat er sprake is van een zeer kleinschalige functie die nauwelijks meer hinder veroorzaakt dan een zelfstandige woonfunctie. Bij een tehuis voor verstandelijk gehandicapten wordt gemiddeld genomen een afstand van 30 meter tot nabijgelegen woonbebouwing aangehouden als een aanvaardbare afstand (VNG, Bedrijven en milieuzonering, editie 2009). De woningen van de insprekers liggen niet binnen deze afstand, maar op een afstand van tenminste 40 meter. Bovendien is de richtlijnafstand gebaseerd op een gemiddelde bedrijfssituatie en is het voorgestelde tehuis kleiner dan gemiddeld.

2. Extra verkeerslast

De woon- en leefvreugde wordt aangetast door de extra verkeerslast die de woonvorm met zich meebrengt.

Reactie

Naar onze reële inschatting zal de verkeersdruk als gevolg van de woonvorm waarschijnlijk lager, maar maximaal gelijk zijn aan de verkeersdruk van zes zelfstandige woningen.

Het tehuis wordt gevestigd op een locatie waar momenteel zes zelfstandige woningen mogelijk zijn. De verkeersdruk als gevolg van woon-werkverkeer vanuit zes woningen zal gemiddeld genomen twee keer per dag tussen de zes en twaalf verkeersbewegingen zijn, uitgaande van een autobezit van één à twee stuks per huishouden. Daarnaast zijn extra bewegingen te verwachten door activiteiten als boodschappen halen en kinderen naar de sportvereniging brengen.

In het tehuis zullen gelijktijdig zes begeleiders werkzaam zijn. Deze begeleiders komen waarschijnlijk niet allemaal met de auto. Aangezien de cliënten kinderen zijn die niet in een sociale werkplaats o.i.d. werkzaam zijn, zullen deze niet (dagelijks) opgehaald en gebracht worden. Het verkeer als gevolg van bezoek voor de kinderen (van ouders bijvoorbeeld) zal niet meer en naar verwachting lager zijn, dan bezoek aan zes woningen (visite e.d.).

Afgezien van bovenstaande vergelijking tussen verwachte verkeersaantallen bij zes woningen en de onderhavige woonvorm, moet worden gesteld dat de verkeersbewegingen in absolute zin weinig tot niets om het lijf hebben. Er is daarom geen sprake van aantasting van woon- en leefvreugde.

3. Bewoners Eikepage niet op de hoogte

Op het moment dat het eerste plan voor de woonvorm bij de gemeente werd ingediend, waren nog niet alle woonkavels aan de Eikepage verkocht. De latere kopers zijn op het moment van de aankoop vervolgens nooit geïnformeerd over het feit dat het plan voor de woonvorm aan de Koninginnepage strijdig was aan het bestemmingsplan en het kwaliteitsplan.

Reactie

Voorop staat dat de eerdere plannen voor de woonvorm, waaronder de aanvraag om bouwvergunning zoals die in april 2009 werd ingediend, in juridisch opzicht geen basis vormen voor deze projectbesluitprocedure. Strikt genomen hoeven wij aan dit punt dan ook geen aandacht te besteden.

Toch merken wij in informatieve zin het volgende op.

De schetsen die in 2008 voor de woonvorm zijn gemaakt, waren nog onvoldoende concreet en onzeker. Om die reden konden wij op dat moment nog niet naar buiten treden met deze informatie.

Op 13 mei 2009 maakten wij in de bladen Griffioen en Stellingwerf onder de rubriek "aanvragen om bouwvergunning" melding van de ingekomen aanvraag om bouwvergunning voor een woongebouw aan de Koninginnepage. Vervolgens werd op 12 augustus 2009 op dezelfde wijze een voornemen bekendgemaakt om vrijstelling op grond van artikel 19.2 WRO te verlenen voor een woonvorm voor 24-uurs zorg aan 12 kinderen. De publicaties waren (en zijn) ook op www.weststellingwerf.nl te raadplegen. Gezien de publicaties konden de nieuwe bewoners vanaf 13 mei 2009 weten dat er ontwikkelingen waren te verwachten aan de Koninginnepage. Een potentiële koper van een perceel aan de Eikepage kon vanaf dat moment die informatie betrekken bij de afweging om al dan niet tot aankoop over te gaan. Een meer actieve informatieplicht dan op deze wijze hebben wij niet als het gaat om het kenbaar maken van ontwikkelingen in de woon- en leefomgeving van onze burgers.

Eerder deelden wij u al mee dat de bestreden bouwvergunning en vrijstelling zijn ingetrokken. Op 28 april 2010 is een nieuwe aanvraag om bouwvergunning ingediend. De procedure voor het projectbesluit is noodzakelijk om de woonvorm te kunnen realiseren.

Tot slot kan in algemene zin nog het volgende worden opgemerkt. Met een bestemmingsplan worden de functies in het plangebied in beginsel vastgelegd voor een periode van tien jaar. Na tien jaar geldt een herzieningsplicht. Echter, gedurende de planperiode kunnen zich ontwikkelingen voordoen die een tussentijdse planologische maatregel (zoals een projectbesluit) wenselijk of noodzakelijk maken. Dergelijke ingrepen zijn ten tijde van de planvoorbereidingen niet voorzien. Immers, in dat geval zouden ze direct zijn meegenomen bij de vaststelling van het plan.

Wij hebben er begrip voor dat planologische maatregelen tot teleurstelling bij belanghebbenden kunnen leiden. Gelet op het algemene belang dat de gemeente dient te behartigen, kan echter niet altijd worden voorkomen dat dergelijke wijzigingen moeten worden doorgevoerd.

4. Afwijking bebouwingsbepalingen past niet in straatbeeld en verstoort uitzicht

Er wordt gebouwd in afwijking van de bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan omdat het gebouw met een plat dak wordt uitgevoerd. Het bouwplan past op deze wijze niet in de omgeving en het gepresenteerde straatbeeld en zorgt voor een verstoring van het uitzicht.

Reactie

Het bouwplan gaat uit van een overwegend laag bouwvolume dat is uitgevoerd met een platte afdekking. Ter plaatse van de gang is ook op de tweede bouwlaag een gedeelte van het gebouw voorzien van een platte afdekking. Vanaf de voorgevel gezien zijn in het midden en op de hoeken van het gebouw drie hogere bouwdelen geplaatst voor het ganggedeelte. Deze delen zijn voorzien van een lessenaarskap en het zijn deze gedeelten van het gebouw die de aandacht trekken.

Het bouwplan voldoet qua hoogten aan de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan.

Er is geprobeerd om het gebouw een uitstraling te geven die doet denken aan een aantal aan elkaar geschakelde woningen. Op die manier wordt aansluiting gerealiseerd bij de directe woonomgeving, op dit moment feitelijk bestaande uit vrijstaande woningen. Naar onze mening is het ontwerp in dit opzicht goed gelukt en sluit het gebouw op hoofdlijnen prima aan bij de uitgangspunten van het kwaliteitsdocument voor de Lindewijk. In de uitwerking van het kwaliteitsdocument voor Lindewijk wordt het cluster waarin het projectgebied ligt namelijk beschreven als een relatief dicht bebouwd gebied waar lage, dubbele woningen worden voorgesteld. De woningen worden omschreven met een flauwe en bijna platte lessenaarskap met de opbouw evenwijdig aan de straat. Een dergelijk ontwerp levert vanaf de Eikepage gezien vrijwel hetzelfde beeld op als het ingediende bouwplan.

Vanaf de Eikepage zal de zij- en achtergevel van het gebouw te zien zijn. Hierdoor zijn met name de plat afgedekte bouwdelen zichtbaar. Het aanzicht is niet wezenlijk anders dan wanneer in de noordwestelijke hoek van de Koninginnepage een regulier woonhuis met een platte aan- of uitbouw aan de achtergevel verrijst overeenkomstig het bestemmingsplan.

Tenslotte wijzen we op de omstandigheid dat het gebouw op een relatief grote afstand staat tot de omliggende gebouwen aan de Eikepage. De kleinste afstand is namelijk 40 meter van kavel tot kavel. De afstand is zo ruim als gevolg van de aanwezigheid van twee parallel lopende woonstraten met daartussen grasstroken en een waterloop. Er is sprake van een ruime stedenbouwkundige opzet.

De conclusie is dat het bouwplan in hoge mate aansluit bij de uitgangspunten van het kwaliteitsdocument en prima in het straatbeeld past.

5. Aparte vrijstelling voor de functie

Er is een aparte vrijstelling nodig omdat het bouwplan valt onder de categorie "gezondheids- en welzijnszorg".

Reactie

De woonvorm behoort inderdaad tot de categorie "gezondheids- en welzijnszorg". De categorie-indeling van de Staat van bedrijven is gelijk aan de indeling die in de onder punt 1 genoemde VNG-publicatie wordt gebruikt.

Het projectbesluit maakt een concreet project mogelijk. In dit geval het project waarvoor op 28 april 2010 een aanvraag om bouwvergunning is ingediend. Het projectbesluit is rechtstreeks gekoppeld aan die aanvraag om bouwvergunning en maakt het gebouw, maar ook het gebruik overeenkomstig die aanvraag mogelijk. De aanvraag wijkt op beide punten af van hetgeen het ter plaatse geldende bestemmingsplan toestaat. Dit vormt de reden voor het aanvragen van het projectbesluit.

Een en ander is ook verwoord in de ruimtelijke onderbouwing, welke een onderdeel vormt van het projectbesluit. De ruimtelijke onderbouwing bevat een toelichting op het project en motiveert waarom afwijking van het bestemmingsplan acceptabel is.

Aangezien het projectbesluit ook het afwijkend gebruik omvat, is daarvoor dus niet ook nog een aparte vrijstelling nodig.

6. Onderzoek naar mogelijkheid planschade

De insprekers melden in het slot van de reactie dat zij nog onderzoek doen naar de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen.

Reactie

Een projectbesluit is een planologische maatregel die mogelijk planschade kan veroorzaken. Binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Indien een aanvraag ontvankelijk is zal een afhandelingsprocedure worden gestart waarbij een onafhankelijke commissie ons college adviseert over de aanvraag.

Op dit moment is het dus nog niet mogelijk om een ontvankelijke planschadeaanvraag in te dienen.