

Bijlage
Inspraakreactienota voorontwerpbestemmingsplan
'Wezep Oost, Locatie Johan Frisoschool'

NL.IMRO.0269.WZ112-VO01

Kenmerknummer 0269201500849
Verseon kenmerk 242245

Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben na publicatie via de gebruikelijke weg (www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant), met ingang van 28 oktober 2015 gedurende zes weken (tot en met 8 december 2015) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar inspraakreactie mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders.

Het waterschap Vallei en Veluwe heeft middels de watertoets een positief advies gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactiesnaar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan

Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze inspraakreactienota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Wbp van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp. De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Indien het noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoering van een publieke taak, is het wel toegestaan om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Dit heeft tot gevolg dat NAW-gegevens met betrekking tot persoonsgebonden overgangsrecht wél in een bestemmingsplan mogen worden genoemd en elektronisch beschikbaar zijn.

Omdat deze inspraakreactienota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de inspraakreacties gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke inspraakreactie heeft ingediend, is er een los document "Overzicht insprekers voorontwerpbestemmingsplan Wezep Oost, Locatie Johan Frisoschool" opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende inspraakreacties

Binnen de gestelde termijn zien 4 inspraakreacties binnengekomen. Deze zijn tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreffen de volgende inspraakreacties:

Inspraakreactie	Dagtekening	Datum ontvangst	Kenmerknummer
Inspreker(s) A	3 december 2015	3 december 2015	230620
Inspreker(s) B	3 december 2015	3 december 2015	230621
Inspreker(s) C	3 december 2015	3 december 2015	230619
<i>Aanvulling inspreker(s) C</i>	8 december 2015	9 december 2015	231178

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

1. Inspraakreactie inspreker(s) A

- 1.1 Inspreker is van mening dat de bestemmingsplanwijziging voor de locatie Johan Frisoschool overbodig is en wellicht zelfs ongewenst, zolang de gemeente niet heeft aangetoond dat er geen andere en betere locatie beschikbaar is. Er zijn immers meerdere bouwlocaties voorhanden.

Reactie gemeente: De locatie van de voormalige Johan Frisoschool is gelegen in de kern van Wezep en betreft een herontwikkelingsopgave die aansluit bij de omliggende woonbebouwing. Gebleken is dat er geen c.q. onvoldoende vraag is om een andere maatschappelijke functie op het terrein te vestigen. Het realiseren van woningbouw op deze locatie is daarom een logische vervolgfunctie gelet op de locatie en de omgeving. Ook beleidsmatig gaat herontwikkeling van bestaande locaties voor uitbreiding op nieuwe locaties, waarbij een voorkeur is voor ontwikkeling in het bestaande stedelijke gebied (SER-ladder). De beoogde opgave van 10 woningen komt daarbij uit een restplancapaciteit van 10 woningen in Wezep Nood, vanwege de realisatie van de brede school zijn daar minder woningen gerealiseerd. Gelet hierop wordt de herontwikkeling en de realisatie van woningbouw op deze locatie positief benaderd door de gemeente.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 1.2 Inspreker vindt de bouw van acht woning langs de Veluwelaan niet in de omgeving passen. Daarbij gaat deze bouw voorbij aan de oorspronkelijke doelstelling en zijn omwonenden van mening dat het bouwplan niet acceptabel is. Draagvlak bij omwonenden ontbreekt hierdoor. Zowel een geraadpleegde stedenbouwkunige als architect spreken van een regelrechte misser. De bouw past niet in het straat- en planologische beeld van de omgeving.

Reactie gemeente:

De Veluwelaan is een belangrijke weg in de wijk Wezep oost. De weg is ruim opgezet met een stevige groenstructuur. Het bebouwingsbeeld langs de weg is gevarieerd: er komen verschillende woningtypes voor van rijtjes tot vrijstaand. Daarnaast is er bijzondere bebouwing waaronder een school. Een belangrijke karakteristiek is dat veel woningen niet op de Veluwelaan zijn georiënteerd maar op de 'achterliggende' wegen. Als gevolg zijn er veel situaties waar zijtuinen en achtertuinen van woningen grenzen aan de weg. Dit was indertijd een vrij gangbare wijze van verkavelen. De weg biedt een rustige groene aanblik. Tegelijk is het beeld op veel plekken vrij anoniem en gesloten doordat er geen woningen op de weg zijn gericht.

In het voorliggende bouwplan is ook gekozen om de rijtjeswoningen niet direct te ontsluiten op de Veluwelaan: auto's bereiken de woningen van de achterzijde. Wel is gekozen om de woningen te richten op de Veluwelaan. Daardoor krijgt het bouwplan een gezicht in de richting van de Veluwelaan. Hoewel het bouwplan, voor wat betreft de oriëntatie, afwijkt van het bestaande beeld, wordt het goed inpasbaar geacht, omdat op deze manier de entree tot de Veluwelaan vanaf de kruising met de Zuiderzeestraatweg goed wordt gemarkeerd en minder anoniem wordt. Onder meer doordat de groenstrook met laanbeplanting intact blijft, wordt geen afbreuk gedaan aan het bestaande beeld maar is het bouwplan complementair aan het bestaande.

Aan de zijde van de Kerkweg is gekozen voor een meer kleinschalige invulling die goed aansluit bij het daar bestaande bebouwingspatroon bestaande uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 1.3 Inspreker geeft aan dat de bouwplannen schade toebrengen aan de waarde van de huidige bebouwing.

Reactie gemeente: Er is sprake van een dorpse centrumlocatie waarbij maatschappelijke ontwikkelingen als in het bestemmingsplan wordt beoogd vaker voorkomen. Bij de vergelijking of sprake is van eventuele planschade zal gekeken moeten worden naar de maximale mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan Wezep-Oost biedt ten opzichte van het beoogde bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Wezep-Oost' is aan het terrein een maatschappelijke bestemming toegekend met een aanzienlijk bouwvlak. Op grond van de planregels mag dit bouwvlak maximaal 80% worden bebouwd. Daarnaast is ook de ruimtelijke uitstraling van woningen ten opzichte van een scholenlocatie of andere maatschappelijke invulling wezenlijk verschillend van elkaar, ook in de zin van eventuele overlast. Gelet hierop wordt het standpunt dat in zijn algemeenheid schade wordt toegebracht aan de waarde van de bestaande bebouwing niet gedeeld. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld en in werking zou treden staat hiervoor te zijner tijd de mogelijkheid open om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 1.4 Inspreker geeft aan dat de conclusie(s) in het voorontwerpbestemmingsplan dat de beoogde bouw in overeenstemming is met en voldoet aan de voorwaarden van de op 19/20 december 2013 gepresenteerde startnotitie, onjuist is. De beoogde bouw past niet op de locatie en de opbrengst (of het verlies) voor de gemeente is tenminste discutabel.

Reactie gemeente: In het door de raad gewijzigd vastgestelde startdocument zijn diverse kaders en uitgangspunten opgenomen. Deze hebben betrekking op de sloop van de voormalige school, het woningbouwprogramma, inrichtingsvoorstellen vanuit de klankbordgroep en ruimtelijke kaders van de gemeente. Ten aanzien van de sloop en het woningbouwprogramma past het plan binnen de kaders. Van de suggesties van de klankbordgroep zijn een drietal aspecten terug te vinden in het plan. De voorgestelde verkavelingsstructuur is niet overgenomen. Aan de ruimtelijke kaders wordt in hoofdlijnen voldaan. De bouwmassa's, verkeersafwikkeling en groenstructuren zijn conform de uitgangspunten. De afstand van de woningen tot de Veluwelaan neemt wel af in vergelijking met de gesloopte school. Het verschil is beperkt en is een gevolg van het beoogde programma en meest doelmatige inrichting van de locatie. Zoals onder 1.2 is aangegeven is er vanuit de Veluwelaan gezien sprake van een goede ruimtelijke inpassing.

Voorstel: inspraakreactie deels overnemen en de toelichting is op dit onderdeel worden aangepast. In de toelichting is een nadere motivering worden gegeven van de gemaakte keuzes ten opzichte van de gepresenteerde startnotitie in december 2013.

- 1.5 Inspreker geeft aan dat de Veluwelaan te Wezep indertijd ontworpen en aangelegd is als ontsluitingsweg voor het plan Wezep-oost. De weg is door de breedte van de rijweg, vrijliggende fietspaden en brede grondstroken veilig en ruim van opzet, o.a. voor verkeer van de Nieuwlandsweg en de Verlengde Meidoornweg. Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 2 woonblokken met 2 woonlagen langs de Veluwelaan. Het terrein is kennelijk te klein voor de gewenste hoeveelheid woningen, garages en parkeergelegenheid, want de woningen zijn 3,5 tot 4 meter dicht bij de Veluwelaan gepland dan bijvoorbeeld de bejaardenwoningen bij "Veldheem". De gewenste ruimtelijkheid wordt hiermee teniet gedaan en door het doorbreken van de rooilijn wordt het een steen des aanstoots.

Reactie gemeente: Zoals hierboven onder 1.2 is aangegeven is de gemeente van oordeel dat het bouwplan geen afbreuk doet aan het bestaande beeld aan de Veluwelaan. De verkeerskundige functie van de Veluwelaan is niet in gevaar. Ook is er nog genoeg sprake van ruimtelijkheid aangezien de weg ook in de nieuwe situatie een ruim profiel heeft.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 1.6 Inspreker verzoekt om het voorontwerpbestemmingsplan in te trekken, dan wel te wachten totdat gebleken is dat het plan voor de gemeente nuttig en noodzakelijk is.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening en is passend binnen de beoogde herontwikkeling van deze locatie.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

2. Inspraakreactie inspreker(s) B

- 2.1 De huidige rooilijn wordt met de bouw van het blok van 8 woningen ruim overschreden.

Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de reactie op inspreker A onder 1.5

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 2.2 Inspreker vindt de bouw van acht woningen langs de Veluwelaan niet in de omgeving passen. Daarbij gaat deze bouw voorbij aan de oorspronkelijke doelstelling en zijn omwonenden van mening dat het bouwplan niet acceptabel is. Zowel een geraadpleegde stedenbouwkundige als architect spreken van een regelrechte misser. De bouw past niet in het straat- en planologische beeld van de omgeving.

Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de reactie op inspreker A onder 1.2.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 2.3 Inspreker maakt zich zorgen over de toenemende drukte van het verkeer langs de Veluwelaan. Wat de invloed zal zijn van de binnenkort aan te leggen rotonde op de kruising Zuiderzeestraatweg/Veluwelaan en de nieuwe afslag A28 op de toekomstige verkeersdrukte is moeilijk in te schatten, maar de toename kan aanmerkelijk zijn, met name voor vrachtwagens. Omdat een groot blok van 8 woningen meer (verkeers)geluid weerkaatst dan een open omgeving, is het niet acceptabel deze zo dicht langs de Veluwelaan te bouwen.

Reactie gemeente: Het verkeer op de Veluwelaan kan best zijn toegenomen, dat is na de economische crisis geen bijzonder verschijnsel. Ook de werkzaamheden aan en in het winkelcentrum, waardoor de routekeuze werd beïnvloed, kan hierin een rol spelen. De aanleg van de rotonde zal naar verwachting niet veel andere verkeersbewegingen veroorzaken, maar een lichte wijziging in routekeuze kan natuurlijk altijd een gevolg zijn. De aanleg van een nieuwe aansluiting op de A28 zal wel het verkeersbeeld beïnvloeden. Uit de berekeningen blijkt dat dit deel van de Veluwelaan best meer verkeer te verwerken krijgt. Daarin heeft de inspreker gelijk.

Ten tijde van het opstellen van het akoestisch onderzoek was nog niet zeker of en zo ja , welke aansluiting op de A-28 zou worden gerealiseerd. Hierop is het akoestisch onderzoek aangepast.

Daarnaast is het akoestisch onderzoek is uitgegaan van DAB. Inmiddels is bekend dat er asfalt met geluid reducerende kwaliteiten zal worden aangebracht. Ook hier is het akoestisch rapport op aangepast. Bij het ontwerpbestemmingsplan ligt ook het ontwerpbesluit Hogere Waarden ter inzage.

In het akoestisch rapport wordt rekening gehouden met reflectie. Gebleken blijkt dat er ten opzicht van het voormalige schoolgebouw geen extra reflectie optreedt met gevolgen.

Voorstel: inspraakreactie deels overnemen. Het akoestisch rapport en de toelichting zijn hierop aangepast.

- 2.4 De waarde van de woning van inspreker zal aanmerkelijk afnemen bij realisatie van de plannen.

Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de reactie op inspreker A onder 1.3.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

3. Inspraakreactie inspreker(s) C

- 3.1 De raad heeft tijdens haar vergadering van 19/20 december 2013 de door het college gepresenteerde startnotitie geamendeerd aangenomen, waarbij aan een CPO-groep de gelegenheid werd geboden om uiterlijk 1 september 2014 een plan te presenteren, dat aan alle in die startnotitie gestelde voorwaarden zou moeten voldoen. In afwijking van de door de gemeente Oldebroek gehanteerde beleidsbepalingen werd dit besluit niet op de voorgeschreven wijze via de lokale media bekend gemaakt. In geen enkel verslag en geen enkele besluitenlijst is vastgelegd dat op een correcte wijze is beslist dat van die voorgeschreven beleidsbepaling zou worden afgeweken. Een persoonlijke blog van een wethouder een aantal maanden later, waarbij die wethouder uitleg gaf aan het fenomeen CPO in het algemeen, kan geenszins als een publicatie van een belangrijk raadsbesluit op de voorgeschreven wijze worden beschouwd. Als gevolg van dit ernstige verzuim bleef de deelname aan het project voorbehouden aan een vooraf (via één kerkgenootschap) geselecteerde groep, waaronder familieleden van de initiatiefnemer(s).

Reactie gemeente: In het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, ook wel aanbodsysteem, was in 2013 vastgesteld dat alle nieuwbouwprojecten aangeboden moesten worden via de lokale media. Dit aanbodsysteem had destijds echter betrekking op de verkoop van bouw kavels en niet op de wijze van locatie-ontwikkeling. De bevoegdheid voor het vaststellen van beleid ligt ten aanzien van bestemmingsplannen en locatie-ontwikkeling bij de raad. De raad kan gemotiveerd van het door hem vastgestelde beleid afwijken. Dit heeft de raad tijdens de raadsvergadering op 19 en 20 december 2013 gedaan, door met het gewijzigde Startdocument Johan Friso Locatie (kenmerk 156746) in te stemmen. Het besluit van de raad is via de gangbare kanalen gepubliceerd. Eén en ander zoals verwoord in de brief van het college van burgemeester & wethouders d.d. 23 juni 2015 met kenmerk 213567. Voor zover bij de gemeente bekend is deelname aan het project niet voorbehouden of exclusief voor één groep. De inspraakreactie ziet verder niet inhoudelijk op het voorontwerpbestemmingsplan.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 3.2 De raad besloot in haar vergadering van 2 oktober 2014 dat aan de tijdens de vergadering van 19/20 december 2013 en in de startnotitie opgenomen voorwaarden niet behoefde te worden voldaan. Het besluit op 2 oktober 2014 werd genomen op basis van opzettelijk door het college verstrekte onjuiste en onvolledige informatie. Op die datum was reeds bekend dat de CPO-groep onmogelijk de aankoop van de voor de beoogde bouw veel te grote locatie volledig zou kunnen financieren. Desondanks besloot de raad dat de groep mocht doorgaan met de voorbereidingen. Daarbij werd nagelaten om te toetsen of een onnodig verlies van minimaal € 600.000,- toelaatbaar is conform de richtlijnen van de A.F.M. Wij vernamen dat door de gemeente een aanzienlijk hoger bod is ontvangen voor onder andere deze locatie. Dit kan er wellicht toe leiden dat de "verkoop" van de locatie aan de CPO-groep als een ongeoorloofde subsidieverlening zal worden aangemerkt.

Reactie gemeente: De gemeenteraad heeft op 18 april 2013 de Nota Grondprijzenbeleid 2013-2014 gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen zijn vastgelegd in het raadsvoorstel d.d. 29 januari 2013. Hierin is voorgesteld om in geval van CPO in de sociale sector de grondprijs te berekenen conform de individuele kaveluitgifte in de vrije koopsector, met een correctie van 0,5. De raad heeft hiermee ingestemd, waardoor deze clause onderdeel uitmaakt van de Nota Grondprijzenbeleid 2013-2014. In het geval van Wezep gold in december 2013 derhalve een bodemprijs van € 155,- per m² excl. btw voor bouwrijpe kavels in de sociale sector. Van verliesnemingen of subsidies voor de ontwikkeling van deze locatie is tot op heden geen sprake. In het startdocument is een woningbouwprogramma opgenomen. Hiermee is het programma voor deze locatie vastgesteld op 10 woningen tot een maximum van € 250.000,- v.o.n. Tot op heden zijn er overigens geen koopovereenkomsten gesloten tussen het college van burgemeester en wethouders en de bewonersvereniging. Eén en ander zoals verwoord in de brief van het College van Burgemeester & Wethouders d.d. 23 juni 2015 met kenmerk 213567. Het was of is de gemeente niet bekend dat de Bewonersvereniging EigenAardig de voorgenomen locatieontwikkeling niet zou kunnen financieren. De inspraakreactie ziet verder niet inhoudelijk op het voorontwerpbestemmingsplan.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 3.3 De door het college op 17 februari 2015 aan de raad verstrekte informatie (kenmerk 201179/201183) was onjuist en onvolledig, hetgeen opnieuw leidde tot verkeerde besluitvorming, hoewel de ondeugdelijkheid van de verstrekte informatie bij vrijwel alle raadsleden bekend mocht worden geacht.

Reactie gemeente: de inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 3.4 Inspreker geeft aan dat de conclusie(s) in het voorontwerpbestemmingsplan dat de beoogde bouw in overeenstemming is met en voldoet aan de voorwaarden van de op 19/20 december 2013 gepresenteerde startnotitie, onjuist is. De beoogde bouw past niet op de locatie en de opbrengst (of het verlies) voor de gemeente is tenminste discutabel.

Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de reactie op inspreker A onder 1.4.

- 3.5 Inspreker vernam van de CPO-groep dat het beheer van de locatie inmiddels aan de groep is overgedragen. Niet alleen is dat bijzonder voorbarig (er is nog niet tot in hoogste instantie beslist dat de beoogde bouw doorgang kan vinden), een besluit over het voortijdig in beheer geven is – voor zover bekend – niet genomen en gepubliceerd. Bovendien is niet duidelijk of dat beheer mede betrekking heeft op de beide groenstroken naast het voetpad van de Boterakkers naar de Kerkweg,

en tenslotte heeft hierover geen enkel overleg met de omwonenden plaatsgevonden en heeft de gemeente zelfs niet de moeite genomen om daarover enige informatie te verstrekken. Deze gang van zaken is niet acceptabel.

Reactie gemeente: De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van de ontwikkelingslocatie. Dit beheer geschiedt conform de gemeentelijke beleidskaders. Bewonersvereniging "EigenAardig" heeft op eigen initiatief voorgesteld om het beheer van de locatie over te nemen en hiervoor ook als eerste aanspreekpunt dienen. Het door de gemeente vereiste onderhoudsniveau C conform CROW zal ook voor hen gelden. De omwonenden zijn hierover per brief in oktober 2015 geïnformeerd. Deze afspraak geldt voor de ontwikkelingslocatie. De overige groenzones in het gebied blijven in beheer bij de gemeente en de gemeente is hiervoor ook het aanspreekpunt. De inspraakreactie ziet verder niet inhoudelijk op het voorontwerpbestemmingsplan.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 3.6 het in beheer geven voor 25 jaar leidt gemakkelijk tot "verjaring", waardoor alle aangrenzende groenstroken in principe nu reeds aan de toekomstige bewoners zijn weggegeven.

Reactie gemeente: Vooralsnog zijn er geen definitieve afspraken gemaakt over de vorm van het beheer. "Verjaring" of het ongewenst in gebruik nemen van openbare ruimte is een belangrijk aandachtspunt hierbinnen en wordt meegenomen in het vervolgtraject.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen

- 3.7 Inspreker verzoekt om het voorontwerpbestemmingsplan in te trekken, dan wel te wachten totdat gebleken is dat het plan voor de gemeente nuttig en noodzakelijk is.

Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de reactie op inspreker A onder 1.6.

Voorstel: inspraakreactie niet overnemen