



Bijlage
Zienswijzennota bestemmingsplan "Wezep Oost,
locatie Johan Frisoschool"

Deze bijlage is onlosmakelijk verbonden met het raadsbesluit en raadsvoorstel

"CPO-project C.28 inbreidingslocatie Veluwelaan (locatie Johan Friso)"

NL.IMRO.0269.WZ112-ON01

Kenmerknnummer 0269201500849

Verseon kenmerknnummer 254785

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Oldebroek d.d. **10 NOV. 2016**
Mij bekend,
de griffier van de gemeente Oldebroek.

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Wezep Oost, locatie Johan Frisoschool" heeft na publicatie via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van 13 april 2016 gedurende zes weken (tot en met 24 mei 2016) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ook de provincie en het waterschap op de hoogte gesteld.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

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 zienswijzennota 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.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document "Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Wezep Oost, locatie Johan Frisoschool"" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de gestelde termijn zijn vier zienswijzen binnengekomen. Deze zijn tijdig door de gemeente ontvangen. Het betreffen de volgende zienswijzen:

1. De zienswijze met kenmerknnummer 247634 en dagtekening 23 mei 2016;
2. De zienswijze met kenmerknnummer 247631 en dagtekening 23 mei 2016;
3. De zienswijze met kenmerknnummer 247324 en dagtekening 17 mei 2016;
4. De zienswijze met kenmerknnummer 247632 en dagtekening 23 mei 2016;

Ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn voorzien van inhoudelijke gronden. Hier ook procedure beschrijven van zienswijze die buiten behandeling wordt gelaten. De zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Samenvatting en beantwoording zienswijze(n)

1.

Indiener geeft aan dat er sprake is van aantasting van zijn woongenot door het aaneengesloten blok van 8 woningen en de afname van de afstand met 4 meter tot aan de Veluwelaan.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan voorziet in een wijziging van het vigerende bestemmingsplan welke woningbouw mogelijk maakt. De gemeente is zich er van bewust dat het uitzicht vanuit de woning van de indiener verandert. De stelling dat de bouw van de woningen, zoals wordt beoogd met onderhavig bestemmingsplan, het woongenot aantast wordt niet gedeeld. Van een onevenredige aantasting van het aspect 'uitzicht' is geen sprake. Gezien de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan "Wezep Oost 2010" zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot, omdat er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Voor zover indiener waardevermindering vreest van zijn onroerend goed, staat hem de mogelijkheid open om te zijner tijd via artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen. Basis hiervoor is een onherroepelijk bestemmingsplan.

Voorstel: zienswijze niet overnemen.

2.

2.1 -2.12

Indieneren betwisten de rechtmatigheid van het besluit om de bouwlocatie te gunnen aan de CPO groep in plaats van een brede maatschappelijke aanbesteding. In hun zienswijzen geven zij aan dat de wijze waarop dit besluit is genomen in strijd is met de in gemeente voorgeschreven procedures en regelgeving. Indieneren zijn van mening dat er sprake is van onbehoorlijke bestuur.

Reactie gemeente: De zienswijzen richten zich niet inhoudelijk op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn gericht op de wijze waarop de gemeente de CPO groep de mogelijkheid heeft gegeven de locatie te ontwikkelen. Dit is geen zaak van een bestemmingsplan. Desalniettemin wordt een toelichting gegeven. De gemeente heeft niet in strijd met bestaande wet- en regelgeving de gronden aan de CPO groep aangeboden.

In 2013 is er gestart met het planvormingsproces voor deze locatie, waarvoor vanaf september 2013 onder andere een klankbordgroep in het leven is geroepen. De resultaten van dit proces zijn in december 2013 aan de raad voorgelegd in de Startnotitie voor de locatie, waarin ook de input van de klankbordgroep is meegenomen. De raad heeft deze startnotitie gewijzigd vastgesteld. Volgens het raadsbesluit d.d. 19 en 20 december 2013 heeft de CPO groep de mogelijkheid gekregen een woningbouwplan voor de locatie te ontwikkelen. Dat indieneren het niet eens zijn met het besluit van de raad over verkoop van de grond aan de CPO groep wil niet zeggen dat het besluit onrechtmatig is genomen.

Voorstel: zienswijze buiten beschouwing laten.

2.13 Indieners zijn van mening dat het stedenbouwkundige plan niet aansluit op de bestaande bebouwing van de Kerkweg en Botterakkers. Het stedenbouwkundig plan heeft geen maatschappelijk draagvlak

Reactie gemeente:

Zoals ook in de inspraakreactienota is aangegeven is de Veluwelaan 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. 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 achtertuinten 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 de bestaande situatie.

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.

Een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige plan voldoet hier ruimschoots aan. Bovendien is naar onze mening sprake van een gemotiveerde stedenbouwkundige opzet. Het ontbreken van maatschappelijk draagvlak omtrent de invulling is niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat onderhavig bestemmingsplan past binnen de kaders die de wet aan een bestemmingsplan stelt en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel: zienswijze niet overnemen

3.

De hieronder samengevatte zienswijzen richten zich op de beantwoording in de inspraakreactienota. Tussen haakjes is de desbetreffende inspraakreactie aangegeven

3.1 (1.1)

Indieners zijn van mening dat de constatering dat er geen cq. onvoldoende vraag is om een andere maatschappelijke functie op het terrein te vestigen onjuist is. Er waren meer gegadigden voor deze locatie.

Reactie gemeente: De zinsnede "Gebleden is dat er geen c.q. onvoldoende vraag is om een andere maatschappelijke functie op het terrein te vestigen." verwijst naar de bestaande bestemming. Het algemene beeld c.q. verkoopcijfers tonen aan dat gronden met een maatschappelijke bestemming lastig te verkopen zijn. Een herontwikkeling naar wonen is dan het meest voor de hand liggend. De gegadigden waarnaar wordt verwezen wilden de locatie ook herbestemmen naar wonen.

Voorstel: zienswijze niet overnemen

3.2 (1.4)

Indieners geven aan dat de beantwoording onder 1.4 van de inspraakreactienota onjuist is. Aan de voornaamste voorwaarden van de startnotitie is niet voldaan, de beoogde ontwikkeling past volgens de stedenbouwkundige niet in de omgeving, er is geen enkel draagvlak in de omgeving en er wordt geld verspild.

Reactie gemeente: Zoals onder punt 2.13 in de inspraakreactienota is aangegeven is het plan passend binnen de omgeving en stedenbouwkundig verantwoord. Ten tweede is het hebben van draagvlak op zichzelf geen toetsingscriteria voor een bestemmingsplan.

Volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub e Bro (Besluit ruimtelijke ordening) dient een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld te gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;

De gemeente dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid te bekijken. Dat wil zeggen dat de voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden en er een belangenafweging is gemaakt.

Vanuit de CPO groep is getracht te komen tot een plan waar draagvlak voor was. Zo zijn er meerdere inspraakavonden geweest met omwonenden. Gebleken is dat de omgeving op deze locatie graag vrijstaande en/of 2 onder één kapwoningen wenst. Juist dit type woningen is al in grote mate aanwezig in de woningbouwvoorraad in tegenstelling tot (betaalbare) starterswoningen.

Voorstel: zienswijze niet overnemen

3.3 (1.5)

Indieners geven aan dat de stedenbouwkundige het plan in eerste instantie afkeurde. Nu wordt er alleen gesproken over de Veluwelaan. De plannen moesten volgens de startnotitie aansluiten bij en passen bij de bestaande bebouwing van de Kerkweg en de Boterakkers. Volgens indieners sluiten de plannen niet aan bij de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente: Zoals onder punt 2.13 in de inspraakreactienota is aangegeven is het plan passend binnen de omgeving en stedenbouwkundig verantwoord

Voorstel: zienswijze niet overnemen

3.4 (1.6)

Verwezen wordt naar de reactie onder 1.1 van de inspraakreactienota.

Reactie gemeente: zie beantwoording onder 3.1.

3.5 (2.3)

De bewering "Inmiddels is bekend dat er asfalt met geluid reducerende kwaliteiten worden aangebracht.", dit komt niet overeen met de Hogere waarden procedure. Er is aangegeven dat de kosten voor het vervangen van het asfalt te hoog zijn voor het te bereiken resultaat.

Reactie gemeente: In de Hogere waarden procedure staat inderdaad dat het vervangen van het asfalt door asfalt met sterk geluid reducerende kwaliteiten niet doelmatig is. Voor de nieuwe woningen is daarom een Hogere waarde nodig op grond van de wet- en regelgeving. Het gemeentelijk beleid biedt de mogelijkheid om een hogere geluidswaarde vast te stellen. Bij de nieuwe woningen is er nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Vanwege de staat waarin het asfalt zich bevindt is in het beheerplan al rekening gehouden met het opnieuw asfalteren van de Veluwelaan. Er is nu gekozen, gelet op alle ontwikkelingen, dit met asfalt te doen die (beperkt) geluid reducerende kwaliteiten heeft. Zo wordt gestreefd om de geluidsbelasting zo laag mogelijk te houden.

Voorstel: zienswijze niet overnemen

3.6 (3.1)

Indieners geven aan dat de argumentatie van de gemeente niet steekhoudend is, voor wat betreft het feit dat de locatie niet onder het aanbodsysteem valt.

Reactie gemeente: In het gemeentelijk beleid is vastgelegd dat woningbouwkavels worden toegewezen via een aanbodsysteem. Hierbij bepaalt het college per project onder welke voorwaarden de toewijzing plaatsvindt. Het gaat hier om een locatieontwikkeling en niet om woningbouwkavels. Voor een locatieontwikkeling geldt geen aanbodsysteem.

Voorstel: zienswijze niet overnemen

3.7 (3.2)

Indieners geven aan dat de beantwoording niet klopt zoals gesteld in de inspraakreactienota. Indieners zijn van mening dat wel bekend is dat de CPO groep voorgenomen locatieontwikkeling niet zou kunnen financieren.

Reactie gemeente: De zinsnede "Het was of is de gemeente niet bekend dat de CPO groep de voorgenomen locatieontwikkeling niet zou kunnen financieren." doelt op de grondprijs zoals is vastgesteld in Nota Grondprijzenbeleid 2013-2014. Het was en is ons niet bekend dat de daarin opgenomen uitgangspunten financieel niet haalbaar zijn. In het kader van de ruimtelijke ordening dient het onderhavige bestemmingsplan economisch uitvoerbaar te zijn. Dat hiervan sprake is blijkt uit de anterieure exploitatieovereenkomst. Door indieners is niet steekhoudend aangetoond dat het plan niet economisch uitvoerbaar zou zijn.

Voorstel: zienswijze niet overnemen.

3.8 (3.3)

Indieners zijn van mening dat de raad aantoonbaar (opzettelijk) onjuist werd geïnformeerd..

Reactie gemeente: Wij herkennen ons niet in stelling dat de raad aantoonbaar en zeker opzettelijk onjuist is geïnformeerd.

Voorstel: zienswijze niet overnemen

4.

Indiener heeft verzocht om uitstel van het indienen van gronden in verband met het gedane WOB verzoek. Indiener is alsnog in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze aan te vullen. Indiener heeft kenbaar gemaakt hiervan af te zien.

Reactie gemeente: Nu er geen inhoudelijke gronden zijn ingediend wordt deze zienswijze verder buiten beschouwing gelaten.