

Bijlage
Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Wezep, de Bulten

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Bulten

Code : C.30
Versie : 28 september 2023
Kenmerk : NL.IMRO.0269.WZ138-ON01
Zaaknummer : 15829 (GV 1078968)

Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Bulten heeft na publicatie op dinsdag 11 april 2023 via de gebruikelijke weg (www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 12 april 2023 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 23 mei 2023) 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 Oldebroek.

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

Het betreffende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor het mogelijk maken van 18 woningen door de huidige bestemming te wijzigen naar onder andere een woonbestemming voor het plangebied 'Buurtmidden' in Wezep. Het project voorziet in de realisatie van 18 woningen, waarvan 6 grondgebonden woningen en 12 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte. Het plan als geheel past niet binnen het geldende bestemmingsplan Wezep Noord 2009, waarmee de realisatie van de woningen niet mogelijk is. Om dit plan mogelijk te maken moet voor de locatie het geldende bestemmingsplan Wezep Noord 2009 worden gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Bulten voorziet hierin.

Door de initiatiefnemer zijn de direct omwonenden geïnformeerd over dit plan, doormiddel van twee bijeenkomsten en middels op meerdere moment het Huis aan Huis verspreiden van een nieuwsbrief. Verder heeft de initiatiefnemer ook een projectenwebsite, waarop informatie is te vinden over het plan: www.singelhof-wezep.nl. Het plan is uitgebreid toegelicht en gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden en naar aanleiding hiervan is het plan op enkele punten aangepast.

Zienswijze(n) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan

Algemene verordening gegevensbescherming /Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming

De Algemene verordening gegevensbescherming (hierna: Avg) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze zienswijzennota wordt als onderdeel van de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening niet expliciet verplicht tot het elektronisch beschikbaar stellen van persoonsgegevens, is de Avg van toepassing in welke fase dan ook. Dit betekent dat inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld mogen worden indien deze NAW-gegevens (NAW is naam, adres en woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Avg. De werking van de Avg 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 bij een bestemmingsplan (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

Omdat deze zienswijzennota elektronisch beschikbaar wordt gesteld, zijn de ontvangen zienswijzen gerubriceerd op zaaknummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW gegevens van natuurlijke personen of andere persoonsgegevens bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document Overzicht indieners zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Wezep, de Bulten opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld en wordt ook niet analoog ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Ingediende zienswijze(n)

Binnen de eerder genoemde gestelde termijn van zes weken is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is tijdig ingediend bij de gemeenteraad. Het betreft de volgende zienswijze, namelijk:

1. De zienswijze (kenmerknnummer 15829 en 1078968(GV) met dagtekening 22 mei 2023) is ingediend door XXX wonende op het adres XXXX in Wezep. Deze zienswijze is gedateerd en ontvangen op 23 mei 2023 en binnen de termijn ingediend.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijze

De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld en voorzien van een reactie. Dit houdt in dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet wordt benoemd wel bij de beoordeling is betrokken.

Hierna volgt een weergave van de ingebrachte zienswijze en daaronder is per onderdeel van de zienswijze de beoordeling en de reactie door de gemeente cursief weergegeven. Uitkomsten en/of resultaten van de mondelinge toelichting op de ingediende zienswijze en daarop ingediende aanvulling is ook verwerkt in deze zienswijzenota.

Beantwoording van zienswijze 1:

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het parkeerterrein te groot is qua omvang en het aantal parkeerplaatsen. Een minder groot parkeerterrein zorgt volgens de indiener van de zienswijze voor meer groen, meer klimaatadaptatie etc. Volgens de indiener van de zienswijze kan door efficiënt ruimtegebruik de bewoners/bezoekers van de nieuwe woningen in de avonden en weekenden gebruik maken van het openbare parkeerterrein van het IKC. Daarnaast is de doelgroep van de woningen senioren, waarmee de parkeerdruk volgens de indiener van de zienswijze lager ligt dan nu is ingestoken in de parkeerberekening. Ook kan volgens de indiener van de zienswijze gebruik worden gemaakt van een deelauto.

Reactie gemeente:

Alle ontwikkelingen moeten we toetsen aan onze parkeernota, zoals deze door de gemeenteraad van Oldebroek op 20 januari 2014 is vastgesteld. Bij het bepalen van de parkeernorm voor een bepaalde gewenste ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, conform de ASVV 2012. Deze richtlijnen zijn landelijk geaccepteerd en worden gezien als meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen. Op basis hiervan wordt voorgesteld de parkeernorm voor woningen, bedrijven en voorzieningen te hanteren. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in de verschillende doelgroepen. Daarom kan dit onderscheid ook niet worden meegenomen bij een toetsing van een gewenste en gevraagde ontwikkeling voor een locatie. De parkeernormen voor woningen geven de gelegenheid om te differentiëren per type woning, ingedeeld naar prijsklasse. Deze verdeling komt overeen met de categorieverdeling in de landelijke richtlijnen. De vastgestelde normen in de geldende parkeernota 2014 gelden zowel bij nieuwbouw als bij functiewijziging.

Het is goed dat (waar mogelijk) dubbelgebruik mogelijk wordt gemaakt. Met een nieuwe berekening is het mogelijk dat daardoor wat parkeerplaatsen kunnen vervallen. Daarbij is het wel een probleem dat deze ontwikkeling dan afhankelijk is van een andere ontwikkeling. Als het ontwerp van het IKC, een Onderwijs en Kind Campus Wezep Noord, aangepast wordt o.i.d. kan dat problemen opleveren voor deze ontwikkeling. Ten behoeve van het IKC is de parkeerbehoefte als gevolg van de realisatie van het schoolgebouw onderzocht en neergelegd in het rapport Verkeerstoets IKC Wezep-Noord van 22 oktober 2020, uitgevoerd door Roelofs groep. Op basis van de berekeningen volgens de parkeernota genereert de ontwikkeling van het IKC een parkeerbehoefte van 41 parkeerplaatsen (10 vaste parkeerplaatsen voor personeel en 31 Kiss & Ride parkeerplaatsen).

In de geldende parkeernota 2014 voor onze gemeente is geen ruimte opgenomen om af te wijken van de parkeernorm bij gebruik van een deelauto bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In de planregels van het bestemmingsplan is geborgd dat bij de bouw van de nieuwe woningen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waaraan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt getoetst. Dan zal aan de hand van het type woning en de in de geldende parkeernota 2014 opgenomen parkeernormen worden beoordeeld in welk aantal parkeerplaatsen moet worden voorzien. Volgens vaste jurisprudentie is het niet vereist dat al bij de vaststelling van het bestemmingsplan exact wordt bepaald waar de parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd. Dit volgt uit rechtspraak van de Afdeling, zie bijvoorbeeld de uitspraak van 9 juni 2021, rechtsoverweging 6.1 (ECLI:NL:RVS:2021:1202).

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat wij als gemeente positief tegenover het voorstel staan en dat het gebruik van een deelauto bij mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen stedelijk gebied altijd een goed en duurzaam alternatief is dan het hebben van ieder een eigen auto. Wel is bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen en het ontwerpen van de situering van deze parkeerplaatsen rekening gehouden met dat er twee invalide parkeerplaatsen worden aangelegd en vier parkeerplaatsen geschikt worden gemaakt voor het laden van elektrische auto's. Dit is ook terug te zien in het stedenbouwkundige plan, maar is ook vastgelegd in het terreininrichtingsambitie document. Dit document is als voorwaardelijk verplichting opgenomen als bijlage bij de planregels van het bestemmingsplan.

2. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het appartementencomplex, bestaande uit drie woonlagen, te hoog is en niet passend is in de omgeving. De indiener voert aan dat in de omliggende woongebieden geen dergelijk groot woongebouw staat (met een bouwhoogte van 12 meter) en in de omliggende woonwijken zich nagenoeg alleen grondgebonden woningen bevinden. Daarbij wordt aangegeven dat in de plantoelichting staat dat het plan past binnen de Omgevingsvisie Oldebroek, hetgeen volgens de indiener niet juist is aangezien het projectgebied is aangeduid als 'groen' en daarom volgens de indiener extra voorzichtigheid geboden is bij nieuwe ontwikkelingen. Ook geeft de indiener aan dat het aspect klimaatadaptatie ten opzichte van de huidige situatie er juist op achteruit gaat, nu het bestaande groen in zijn totaliteit afneemt en het bestaande grasland grotendeels wordt ingeruild voor woningen en groen. Daarbij wordt aangegeven om het appartementencomplex te verlagen en tevens de bouwregel aan te passen naar een lager maximale bouwhoogte van 9 tot 10 meter.

Reactie gemeente:

Voorafgaand aan de planvorming zijn kaders meegegeven voor de ontwikkeling op deze plek. Daarin is onder andere aangegeven dat sprake moet zijn van een landelijke uitstraling, passend in Buurtmidden. De kappen zijn de meest vormbepalende elementen. Gootlijn is overwegend laag. Plaatselijk mag een hoogte worden toegepast van twee lagen plus een kap. In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een combinatie van grondgebonden woningen en een appartementengebouw. Het appartementengebouw is in het plan opgenomen om tot een passend programma te komen dat aansluit op de actuele behoefte. Het appartementengebouw bestaat in hoofdopzet uit twee bouwlagen met een kap. Met de kap wordt aangesloten bij genoemde kaders, waarbij wel sprake is van woningen in de kap. Daarmee is er sprake van een stevig volume. Dit wordt vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien passend geacht voor deze locatie. De schaal en hoogte van de bebouwing past bij de schaal van de ruimte in en rond het Buurtmidden. Er is hier meer bebouwing met een wat groter volume en/of grotere hoogte, zoals bijvoorbeeld het Agnieten college (volgens bestemmingsplan een bouwhoogte van 12,0 meter toegestaan) en het nog te realiseren schoolgebouw, een Onderwijs en Kind Campus Wezep Noord (volgens bestemmingsplan een bouwhoogte van 12,5 meter toegestaan). Deze gebouwen onderscheiden zich op een bescheiden manier van de overige bebouwing. Het zijn herkenningspunten in de openbare ruimte en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de vormgeving met kap onderscheidt het appartementengebouw

zich van de andere gebouwen met dezelfde hoogte. Hiermee wordt de uitstraling verzacht en beter aangesloten bij het landelijke karakter. Zie hiervoor ook de bijgevoegde bijlage behorende bij deze zienswijzennota, waarin afbeeldingen zijn opgenomen waarop de bestaande gebouwen en de nieuw te bouwen gebouwen worden weergegeven.

De aansluiting van het aan te leggen groen in het plangebied van deze ontwikkeling wordt uitgebreid toegelicht in de paragraaf terreininrichtingsambitie en de waterparagraaf waar uit blijkt dat de maatregelen juist ten goede komen en er voor zijn om de biodiversiteit en klimaatadaptatie te vergroten dan wel om de omgeving te kunnen versterken. Dit is niet afhankelijk van het aantal bomen of de aantal vierkante meters grasland. Er wordt samen met een landschapsontwerp een passend plan gemaakt, zoals omschreven in de terreininrichtingsambitie die is opgenomen in de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan Wezep, de Bulten.

Reden waarom niet is vastgehouden aan het Woonprogramma is omdat we zijn ingehaald door de tijd. Sinds de vaststelling van het Woonprogramma door de gemeenteraad is de druk op de woningmarkt nog verder toegenomen. Door extra woningen toe te voegen voor de doelgroep senioren, komen gezinswoningen in de gemeente vrij. Hierdoor brengen we de doorstroming beter op gang. We hebben behoefte aan meer levensloopbestendige woningen nabij voorzieningen en eventueel voorzieningen bij de levensloopbestendige woningen. Deze locatie is daarvoor zeer geschikt. Vandaar dat we zijn afgeweken van de doelgroep maar ook extra woningen hebben toegevoegd. Op andere locaties wordt invulling gegeven aan onder andere de doelgroep 30-50 jaar in de gemeente.

3. De indiener van de zienswijze geeft aan dat de aankleding oftewel de inrichting van het parkeerterrein onduidelijk is. Hierbij geeft de indiener aan dat uit de inrichtingstekening van de ontwikkeling blijkt dat de parkeerplekken groen zijn ingetekend, echter het grote parkeerterrein de bestemming Verkeer heeft en op basis daarvan het terrein geheel verhard mag worden. Daarbij wordt de vraag gesteld of het parkeerterrein volledig versteend of groen wordt ingericht. De wens van de indiener is dat in de planregels of het ambitiedocument wordt geëist dat het parkeerterrein halfverhard of geheel onverhard en groen ingericht en aangekleed dient te worden.

Reactie gemeente:

Alle inrichtingsuitgangspunten van de parkeerplaatsen zijn omschreven in de paragraaf terreininrichtingsambitie. Een groene inrichting aan de kant van het IKC zal moeten worden afgestemd met het nog op te stellen ontwerp voor de aanleg en uiteindelijk inrichting van de parkeerplaatsen ten behoeve van de bouw van het nieuwe schoolgebouw IKC. Definitief inrichtingsplan wordt in een latere fase uitgewerkt en er zal rekening gehouden worden met het goed inpassen van het parkeren in het groen. Het opgestelde inrichtingsplan, waarin de ambities voor terreininrichting zijn vastgelegd, is verankerd in de planregels van het voorliggende bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de bestemming Wonen, maar zal naar aanleiding van de zienswijze ook worden opgenomen in de bestemmingen Groen en Verkeer. Op deze manier wordt er een rechtszekerheid gegeven dat de parkeerplaatsen volgens het opgestelde terreininrichtingsambitie document worden uitgevoerd, die nu ook als bijlage is gekoppeld aan de planregels voor de bestemming Wonen.

Voorstel

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien. Wel geeft de zienswijze aanleiding om de toelichting en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen. Wij wijzen hiervoor op het overzicht 'Voorstel tot wijziging in de toelichting en planregels van het ontwerpbestemmingsplan' dat hierna is opgenomen in dit

document. Voorgesteld wordt daarom het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform het bijbehorende vaststellingsbesluit bij dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Toelichting

De uitgevoerde digitale watertoets toevoegen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij de volgende tekst aan paragraaf 4.9.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied wordt toegevoegd: *Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat, voor zowel de locatie aan de Bulten in Wezep, de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'watertoets' is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting. Doordat er sprake is van een 'korte procedure', onderschrijft het waterschap dat het voornemen geen essentiële waterbelangen raakt. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Hierna wordt kort ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.*

De paragraaf 2.3 aanvullen met de gegeven reactie zoals verwoord bij punt 2 van deze zienswijzennota. Tevens de opgenomen afbeelding op bladzijde 9 van de toelichting van het bestemmingsplan vervangen door de aangepaste stedenbouwkundige opzet van het plan.

In paragraaf 3.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt op bladzijde 18 in tekstblok negen verwezen naar paragraaf 3.3.4, dit aanpassen naar paragraaf 3.3.2 Volkshuisvesting op bladzijde 21.

Paragraaf Wateropgave op bladzijde 38 zal worden aangevuld met de aanbeveling en conclusie zoals verwoord in het rapport van BOOT van 21 oktober 2022 met projectnummer P22-0125(-010).

Hoofdstuk 5 Plansystematiek, door het toevoegen van een extra artikel in de Planregels van het bestemmingsplan moet het artikel ook in dit hoofdstuk worden benoemd.

Planregels

Het terreininrichtingsambitie document, zoals deze als bijlage 2 is toegevoegd aan de planregels van het bestemmingsplan ten behoeve van de opgenomen voorwaardelijke verplichting in de bestemming Wonen, zal worden aangevuld. De aanvulling bestaat uit het toevoegen van het stedenbouwkundig plan en het tekstueel aanvullen van de opgenomen thema's in het terreininrichtingsambitie document. Verder zal de voorwaardelijke verplichting ook worden toegevoegd aan de bestemmingen Groen en Verkeer van de planregels van het bestemmingsplan.

Tekst van de voorwaardelijke verplichting:

Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de grond, woningen en bouwwerken ter plaatse van de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer', zonder de aanleg en de instandhouding van het groen conform het in Bijlage 2 opgenomen terreininrichtingsambitie document teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Er wordt voorgesteld tot het toevoegen van een extra artikel ter waarborging en het zekerstellen van voldoende waterberging op eigen terrein van regenwater in het plangebied. Dit artikel wordt als nieuw artikel toegevoegd aan de planregels van het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Waterberging

Alvorens de gronden in gebruik genomen worden voor de doeleinden als bedoeld in de artikelen 3.1, 4.1, 5.1 en 6.1 dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aantoonbaar gemaakt dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen en voorwaarden van het waterschap en van de gemeente en voorzien is van een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding conform de Leidraad Inrichten en Ontwerpen Openbare Ruimte 2023;
- d. indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder b. bedoelde Leidraad Inrichten en Ontwerpen Openbare Ruimte wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen;
- e. de gestelde compensatie en voorwaarden dienen in stand te worden gelaten bij het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen en van het perceel volgens de doeleinden als bedoeld in de artikelen 3, 4, 5 en 6;

Bijlage behorende bij de Zienswijzennota bestemmingsplan Wezep, de Bulten.

Afbeeldingen van de bestaande en nieuw te bouwen gebouwen rondom de Bulten:

