



Bijlage I "Commentaarnota op zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan Wezep, Bovenheigraaf"

Bijlage behorende bij het raadsvoorstel en raadsbesluit tot
vaststelling bestemmingsplan "Wezep, Bovenheigraaf"

1 maart 2011

Behoort bij besluit van de gemeenteraad
van Oldebroek d.d. **12 APR. 2011**
Mij bekend,
de griffier van de gemeente Oldebroek.

Ingediende zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan

Nr.	Adres	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1a	Oranjeboomlaan 10 en 12	<p>Indieners wonen aan de noordwestzijde van het plangebied. De op te richten bebouwing is gesitueerd op circa 12 meter uit de perceelsgrens van indieners. Op grond van de planregels mogen de woningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 10 meter. Aan- en uitbouwen zijn mogelijk met een maximale hoogte van 5,50 meter. Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat het peil van de rijenwoningen circa 0,5 tot 1 meter hoger ligt dan de percelen van indieners.</p> <p>De op te richten bebouwing zal van een dergelijk groot volume zijn dat dit de privacy en het woongenot van indieners onevenredig schaadt. Tevens wordt gevreesd dat de waarde van hun woningen zal dalen.</p>	<p>Er is sprake van een hoogteverschil. Desondanks zal de toegestane bouwhoogte geen onaanvaardbaar nadelig effect hebben op de leef- en woonkwaliteit voor de woonpercelen van indieners. De afstand tussen de hoofdgebouwen van indieners en de nieuw te bouwen hoofdgebouwen bedragen meer dan 25 meter. Dergelijke afstanden tussen hoofdgebouwen zijn meer dan normale afstanden in de bebouwde kom. De bouwhoogte van de nieuwe woningen (maximaal 8,94 meter) zijn normale waarden zoals die in een woongebied van toepassing zijn.</p> <p>Daarnaast gaat het bestemmingsplan uit van woningen met een lage goot, zodat de uitstraling van de bebouwing wordt verzacht en in overeenstemming is met de omgeving.</p> <p>Wanneer indieners van mening zijn dat schade (bijvoorbeeld aantasting privacy, woongenot en waardedaling van de woning) wordt ondervonden door de bouw van de extra woningen, kan een verzoek om planschade worden ingediend, nadat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p> <p>Een extern planschadeadviesbureau zal dan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door wijziging van de bestemming.</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.</p>
1b		<p>In de toelichting is onvoldoende deugdelijk gemotiveerd waarom een project met een dergelijke omvang en afmeting passend is in de omgeving. Er is sprake van een slechte ruimtelijke onderbouwing.</p>	<p>Wij zijn van mening dat in de toelichting van het bestemmingsplan voldoende ruimtelijk onderbouwd is, waarom er op de bedoelde locatie woningbouw dient plaats te vinden.</p> <p>Van groot belang is dat de locatie een inbreidingslocatie betreft. Bebouwing ter plekke sluit aan op provinciaal beleid, omdat het voldoet aan het principe "inbreiden gaat voor uitbreiden". Er is zorgvuldig gekeken naar de schaal van de gewenste nieuwbouw in relatie tot de omgeving.</p> <p>In de toelichting, in hoofdstuk 3, is voldoende gemotiveerd waarom het project ter plekke passend is. Hierbij valt te</p>

			<p>denken aan de volgende argumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stedenbouwkundig gezien volgen de rijenwoningen de richting van de woningen langs de Oranjeboomlaan. Op aspecten als goot- en nokhoogte wordt aansluiting gezocht bij de omgeving. - qua ontsluiting wordt de totale infrastructuur binnen het plangebied via één centraal punt aangesloten op de Bovenheigraaf; - er wordt voldaan aan de parkeernormen; - de inrichting van het openbaar gebied en de ontsluiting zal overeenkomstig de hiervoor geldende (veiligheids)richtlijnen worden uitgevoerd; - de woningen krijgen qua tuin een ruim woongenot en privacy door middel van een riante achtertuin; - de soort woningen voldoen aan het volkshuisvestingsbeleid <p>Aanvullend verwijzen wij naar diverse onderdelen in de toelichting zoals hoofdstuk 3.</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.</p>
Ic		<p>Er is geen behoefte aan de bouw van de voorziene woningen. Hierbij wordt verwezen naar bestaande bouwprojecten in Wezep, zoals het verzorgingstehuis Veldheem, de locatie Gemeentewerf, Van Pallandt. Met de huidige projecten zullen ongeveer 215 woningen/bouwkavels worden gerealiseerd</p> <p>Uit de Notitie Bevolkingsonderzoek en woningbehoefte gemeente Oldebroek blijkt dat er in de periode 2010-2020 in de gehele gemeente behoefte bestaat aan circa 400 koopwoningen. Gelet op het forse aantal te bouwen woningen dat reeds is gepland en de onderzochte behoefte voor de totale gemeente, is de behoefte aan de in het plan voorziene woningen onvoldoende aanneemelijk</p>	<p>Woningbehoefte: Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van zeven woningen, waarvan vier starterswoningen, twee middeldure woningen en één woning geschikt voor senioren in het dure segment</p> <p>In de zienswijze worden de woningbouwplannen van diverse locaties in Wezep opgesomd. Hierbij wordt geen nuancering aangebracht. De genoemde woningbouwplannen bedienen diverse doelgroepen.</p> <p>Zo zal de herontwikkeling van locatie Veldheem volledig gericht zijn op het toevoegen van woningen geschikt voor senioren (met een zorgvraag). Deze doelgroep is niet te vergelijken met de doelgroep waar de ontwikkeling van de locatie aan de Bovenheigraaf in hoofdzaak in voorziet. In het Kwalitatief Woonprogramma 3 (provincie) is opgenomen dat 88 % van de nieuw te bouwen woningen geschikt moet zijn voor senioren.</p> <p>Op de locatie Wezep Noord II fase 3</p>

			<p>zullen naar verwachting in 2012 nog een aantal bouwkavels worden uitgegeven. Deze kavels bedienen over het algemeen niet de starters, omdat zij nog niet kapitaalkrachtig genoeg zijn.</p> <p>Op de locaties "Oude Wapenveldseweg (Voorheen gemeentewerf)", "Wezep Noord II fase 2 en 3" zijn vanaf eind 2009 63 koopwoningen voor starters en vier middeldure woningen te koop aangeboden. Voor alle projecten blijkt dat er minimaal twee keer zoveel aanmeldingen waren dan het aantal woningen dat werd aangeboden. Hieruit blijkt dat de vraag naar starterswoningen groot is.</p> <p>Op de locatie Wezep Noord II fase 2 zijn naast de starterswoningen ook andere woningen in de verkoop gegaan. Dit betreft voornamelijk woningen voor een andere doelgroep dan de woningen die zijn voorzien op de locatie Bovenheigraaf. Het betreffen twee-onder-één-kap woningen in het dure segment waar op de begane grond een programma voor senioren mogelijk is en een aantal rijwoningen met een verkoopprijs vanaf € 219 900,- vrij op naam</p> <p>De overige twee locaties waarover wordt gesproken, locatie Van Pallandt en het centrumgebied, betreffen plannen waarvan het woningbouwprogramma nog niet definitief is. Op de locatie Van Pallandt zullen naar verwachting met name woningen in het dure segment worden gerealiseerd. Dit plan bedient ook een andere doelgroep dan de starters. De plannen voor het centrumgebied worden momenteel ontwikkeld. Op deze locatie zullen naar verwachting appartementen in diverse prijsklassen worden gerealiseerd. Gezien de complexiteit van het project zal de ontwikkeling van deze locatie niet voor 2013 gestart worden.</p> <p>Daarnaast zijn er een aantal ontwikkelingen waardoor de vraag naar starterswoningen alleen maar toe zal nemen. Zo zijn per 1 januari 2011 de eisen die aan de hypotheekverstrekking worden gesteld aangescherpt. Hierdoor worden minder hoge hypotheeklen verstrekt waardoor de vraag naar goedkope/betaalbare woningen toeneemt. Een andere ontwikkeling is dat per 1 januari 2011 woningcorporaties 90% van hun vrijkomende sociale huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een bruto jaarincome van maximaal € 33 614,-. Deze ontwikkeling leidt er ook toe dat de</p>
--	--	--	---

			<p>vraag naar goedkope/betaalbare woningen groter wordt.</p> <p>In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019 (KWP 3) is opgenomen dat 45 % van de nieuw te bouwen woningen in de gemeente Oldebroek een verkoopprijs van maximaal € 170.000,- vrij op naam mag hebben of een huurprijs van maximaal € 647,53 per maand.</p> <p>Conclusie: De bouw van 4 starterswoningen, 2 middeldure woningen en 1 seniorenwoning in het plangebied Wezep, Bovenheigraaf zijn gezien bovengenoemde argumenten en ontwikkelingen passend binnen het volkshuisvestingsbeleid</p> <p>In de zienswijze is aangegeven dat er in 2010 is gestart met de bouw van woningen op de locatie Wezep Noord II fase 1 (locatie Franken Bos van de Bosch). Echter dit is niet het geval Het bestemmingsplan is in 2010 vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk vanwege ingediende beroep(en) bij de Raad van State. Het is derhalve nog niet zeker of de bouw van de woningen op deze locatie doorgang kan vinden Het programma betreft 11 starterswoningen en 6 woningen in de vrije sector waarvan 3 nulredenwoningen. De starterswoningen betreft een variatie van grondgebonden woningen en appartementen</p> <p>Tot slot wordt aangegeven dat met de huidige projecten ongeveer 215 woningen worden gerealiseerd Echter, dit betreft grotendeels plannen die nog in voorbereiding zijn en waarvan het nog niet zeker is of ze doorgang zullen vinden</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel ongegrond.</p>
1d		<p>Indieners vrezen waardedaling van hun woning De gemeente heeft met ontwikkelaar een overeenkomst gesloten om de schade op te ontwikkelen af te wenden Dat maakt dat het plan wellicht economisch uitvoerbaar is.</p> <p>Daarbij ontbreekt een exploitatieplan bij de ter inzage gelegde stukken. Voor indieners is het niet inzichtelijk of het plan economisch uitvoerbaar is. Het enkele feit dat het een particulier initiatief betreft en "het daarom wel goed zal zitten met de financiën" maakt nog niet dat een</p>	<p>Wanneer indieners van mening zijn dat schade (bijvoorbeeld aantasting privacy, woongenot en waardedaling van de woning) wordt ondervonden door de bouw van de extra woningen ter plekke, kan een verzoek om planschade worden ingediend, nadat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden</p> <p>Een extern planschadeadviesbureau zal dan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door wijziging van de bestemming</p> <p>Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente-</p>

		<p>dergelijk project financieel uitvoerbaar is.</p>	<p>raad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgeweken indien voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in artikel 6 12, lid 2 van de Wro. Met het afsluiten van een anterieure overeenkomst wordt voldaan aan deze eisen</p> <p>Met inititiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.</p> <p>Het project is een particulier plan dat door de particulier gerealiseerd en gefinancierd zal worden. Voor de aansluiting op het openbaar gebied moet de particulier de door de gemeente te maken kosten vergoeden.</p> <p>Mochten planschade verzoeken ingediend worden, dan is de ontwikkelaar d.m.v. een planschadeverhaalovereenkomst gehouden deze kosten te vergoeden.</p> <p>Op deze wijze is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en financieel uitvoerbaar.</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.</p>
1e		<p>In de toelichting is aangegeven dat, gezien de ligging van het plangebied er naar verwachting geen beschermde plant- en/of diersoorten voorkomen die zijn aangewezen in de Flora- en faunawet. Indieners kunnen dit standpunt niet volgen. Hiervoor is minimaal nader onderzoek nodig. Van een dergelijke nader onderzoek is niet gebleken</p> <p>Indieners zijn van mening dat er wel degelijk in het plangebied beschermde plant- en diersoorten uit de Flora- en faunawet voorkomen. Er komen in het plangebied vleermuizen voor. Het vleermuizenprotocol is niet in acht genomen.</p>	<p>Er is een natuuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek (inclusief een terreinspectie) en de conclusies geven geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde flora en fauna (waaronder vleermuizen). Een nader onderzoek is derhalve niet nodig.</p> <p>Dit alles sluit echter niet uit dat bijvoorbeeld tijdens het bouwrijp maken of bij het slopen van de schuur alsnog beschermde diersoorten gesignaleerd kunnen worden. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden blijkt dat beschermde diersoorten aanwezig zijn, dan zal alsnog zorgvuldig gehandeld moeten worden conform de Flora- en faunawet en regelgeving.</p> <p>Wel moet rekening worden gehouden aan de in het natuuronderzoek opgenomen maatregelen, zoals (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen.</p> <p>Ten aanzien van vleermuizen wordt het volgende gesteld. Uit het natuuronderzoek blijkt dat er zich in de te slopen schuur geen bereikbare ruimten bevinden die in gebruik kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Verder wordt</p>

			<p>gesteld dat binnen het plangebied geen lijnvormige structuren aanwezig zijn en/of verwijderd worden die van 'onmisbaar' belang kunnen zijn als vliegrouete voor vleermuizen. De bomen langs de Bovenheigraaf blijven ongemoeid. De plannen geven daarom geen aanleiding schade te veronderstellen aan de migratiemogelijkheden van vleermuizen</p> <p>De voorgenomen plannen hebben geen nadelige gevolgen op vlieg- en/of jachtroutes en foeragerende vleermuizen. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden uitgesloten in de aanwezige schuur en bomen.</p> <p>Gelet op de onderzoeksresultaten uit het natuuronderzoek is onderzoek gedaan naar vleermuizen. Hieruit blijkt dat het project geen nadelige gevolgen heeft voor vleermuizen</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.</p>
2a	Oranjeboomlaan 14	<p>Indiener heeft sinds januari 2009 de woning Oranjeboomlaan 14 te koop. De nieuwe ontwikkeling is daarvoor nadelig. Er ontstaat ten eerste een waardevermindering. Ten tweede is de woning moeilijker te verkopen.</p> <p>De nieuwe woningen grenzen aan de achtertuin van indiener. Hierdoor wordt de privacy aangetast. Ook ontstaat er een toename van geluidshinder. Eveneens ontstaat er een beperking van de vrijheid en wordt het nu aanwezige uitzicht verloren. De rust en vrijheid was voor indiener in het verleden een reden om de woning te kopen. Het zonlicht waar van wordt genoten, zal minder worden, door dat een deel van de huizen in het voorstel hoogbouw wordt (bijna 9 meter hoog). Het project is ook ten nadele van de hobby van indiener, te weten duivenmelken. Doordat er hoogbouw komt en de tuin van de nieuwe woningen grenst aan de tuin van indiener, zullen de duiven daar hinder van ondervinden.</p>	<p>Wanneer indiener van mening is dat schade (bijvoorbeeld waardevermindering van de woning, aantasting van het woongenot/privacy, geluidshinder van de nieuwe woonpercelen en beperking uitzicht) wordt ondervonden door de bouw van de extra woningen ter plekke, kan een verzoek om planschade worden ingediend, nadat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Een extern planschadeadviesbureau zal dan beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door wijziging van de bestemming. Terzijde wordt het volgende ook opgemerkt. In de bebouwde kom bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Dit blijkt onder andere uit een tweetal juridische uitspraken (zaaknummers 200709040/1 en 200707560/1).</p> <p>Naar onze mening beperken de bestemmingsplanbepalingen van onderhavig plan de mogelijkheden tot het uitoefenen van de hobby "duivenmelken" niet. De afstand tussen de duivenhokken en de toekomstige rijenwoningen bedraagt minimaal 10 meter. Er is geen sprake van hoogbouw binnen het plangebied. Daarnaast blijven er rondom de achtertuin van indiener open ruimten aanwezig die als aan- of afvliegrouete voor de duiven gebruikt kunnen worden.</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.</p>
2b	Oranjeboomlaan 14	Doordat er 7 woningen gebouwd zullen worden, zal de verkeersdrukte	Door de bouw van de extra woningen op de voorgenomen locatie nemen de voer-

		<p>toenemen. In het voorstel is ook opgenomen dat er een extra uitrit naar de Bovenheigraaf wordt aangelegd. Hierdoor zal de situatie aldaar niet veiliger worden</p>	<p>tuigbewegingen langs de Bovenheigraaf met circa 1% toe. Er is derhalve geen sprake van een noemenswaardige toename van de verkeersdrukke die zorgt voor een verslechtering van de verkeersveiligheid.</p> <p>De te zijner tijd aan te leggen inrichting van het openbaar gebied zal overeenkomstig de hiervoor geldende richtlijnen en veiligheidsrichtlijnen worden uitgevoerd. Zo zal de ontsluiting van de nieuwe (doodlopende) weg op de Bovenheigraaf zorgvuldig plaatsvinden. Bij de inrichting zal bijvoorbeeld de voorrangssituatie van de Bovenheigraaf (zowel voor motorvoertuigen als voor het langzame verkeer) goed worden weergegeven.</p> <p>Conclusie: de verkeersdrukke zal niet waarneembaar toenemen. Verwacht wordt dat de ontwikkeling geen effect zal hebben op de verkeersveiligheid.</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.</p>
2c	Oranjeboomlaan 14	<p>Door de wijzigingen wordt de fauna ernstig aangetast. Er bevinden zich in het gebied konijnen, vleermuizen en eekhoorns</p>	<p>Er is een natuuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek (inclusief een terreinspectie) en de conclusies geven geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde flora en fauna (waaronder vleermuizen).</p> <p>Dit alles sluit echter niet uit dat bijvoorbeeld tijdens het bouwrijp maken of bij het slopen van de schuur alsnog beschermde diersoorten gesignaleerd kunnen worden. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden blijkt dat beschermde diersoorten aanwezig zijn, dan zal alsnog zorgvuldig gehandeld moeten worden conform de Flora- en faunawet en regelgeving.</p> <p>Wel moet rekening worden gehouden aan de in het natuuronderzoek opgenomen maatregelen, zoals (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.</p>
3a	Waterschap Veluwe	<p>Het plangebied is gelegen in een grondwaterfluctuatiezone. Dit is een zone op de flank van de Veluwe waar stijging van het grondwater in de toekomst is te verwachten. Indien hanteert het uitgangspunt dat</p>	<p>In de nieuwe situatie gaat er in het plangebied infiltratie in de bodem plaats vinden (zie toelichting, waterparagraaf). Drainage en afvoer van grondwater is derhalve niet aan de orde. Voor het project hoeft daar derhalve geen rekening</p>

		ontwikkelingen "grondwaterneutraal" zullen plaatsvinden Dit betekent dat er geen permanente drainage en afvoer van grondwater uit het gebied mag plaatsvinden. Hier dient bij de ontwikkeling van de woningen rekening mee te worden gehouden.	<p>mee te worden gehouden.</p> <p>In het plangebied bevindt de grondwaterpiegel zich op een diepte van circa 3,5 meter. Dit blijkt uit het plaatsgevonden verkennend bodemonderzoek In de toekomst kan in de grondwaterfluctuatietoneel het grondwater gaan stijgen met hooguit 0,50 meter Gelet hierop is infiltratie in het plangebied geen probleem.</p> <p>Voorstel: zienswijze-onderdeel niet overnemen.</p>

