



Inspraaknota
bestemmingsplan 'Teuge-Oost'

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost' heeft gedurende zes weken, van 18 april tot en met 30 mei 2013 ter inzage gelegen. Tijdens de bovengenoemde periode zijn 11 inspraakreacties ingediend.

De inspraakreacties worden in hoofdstuk 2 samengevat en beantwoord, gevolgd door een conclusie. In hoofdstuk 3 zijn alle aanpassingen van het bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen. De uit deze notitie voortvloeiende aanpassingen aan de toelichting, regels of verbeelding worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

2. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de opmerkingen per inspraakreactie samengevat en beantwoord. In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld in de inspraaknotitie.

Inspraakreactie 1. Ingekomen op 30 mei 2013, kenmerk 2013-22981

Samenvatting:

1. Reclamant maakt zich zorgen over de privacy van de toekomstige bewoners. Doordat de achterpaden van de tussenwoningen onderdeel uitmaken van de padenstructuur zullen deze door voetgangers en fietsers gebruikt gaan worden, vooral ook door gebruikers en bezoekers van de sportvelden en Peco. Het plaatsen van schuttingen dat een gevolg hiervan kan zijn, leidt weer tot een aantasting van het open karakter.
2. Reclamant spreekt zijn zorgen uit over de nieuwe verkeersstromen die de planontwikkeling met zich meebrengt. Veel aanwonenden van de oude Rijksstraatweg (Parallelweg) ondervinden nu al veel overlast van autoverkeer dat van deze weg gebruik maakt. Belangrijkste oorzaak is de (te) hoge snelheid waarmee gereden wordt, in combinatie met de veel lawaai veroorzakende oude klinkers die er liggen. Na realisering van de nieuwe wijk zal de overlast alleen maar toenemen. Verzocht wordt maatregelen te nemen ter voorkoming van het gebruik van het Zwanepad en de oude Rijksstraatweg (parallelweg) door bewoners van de nieuwe wijk.
3. Reclamant vraagt zich af of het akoestisch onderzoek, dat is beschreven in hoofdstuk 6.2, is uitgevoerd op de hoofdrijbaan, of op de oude Rijksstraatweg (de beklinkerde parallelweg). De geluidsoverlast door de klinkers is namelijk aanzienlijk groter. Verzocht wordt om de geluidsoverlast vanwege de klinkers terug te dringen.
4. Reclamant wil weten wat de gevolgen zijn van de ophoging van de grond van het plangebied voor het omliggende terrein. Mochten er problemen ontstaan vanwege de hoge grondwaterstanden, dan wordt verzocht hiertegen maatregelen te treffen.

Beantwoording:

Ad. 1

In de stedenbouwkundige structuur voor het plangebied is gekozen voor een opzet met hoofdwegen, dat wil zeggen wegen die de woningen ontsluiten en ondergeschikte wegen: het netwerk van paden en routes dat de rest van het plangebied toegankelijk maakt. Door de aard en inrichting van de hoofdwegen zullen de bewoners en gebruikers van de wijk in eerste instantie gebruik van maken. Ook in vergelijkbare wijken in de gemeente Voorst wordt een dergelijk onderscheid gemaakt in de wegenstructuur en leidt dit niet tot problemen.

Op elke kavel zullen door de gemeente hagen worden aangeplant om het groene karakter van de wijk te versterken. Het plaatsen van schuttingen zal gezien de aanwezigheid van de hagen waarschijnlijk niet op grote schaal worden toegepast.

Ad. 2

De Rijksstraatweg en Parallelweg zijn enige tijd geleden heringericht door de provincie. Hierbij is in de Parallelweg een historisch beeld gerealiseerd door het gebruik van gebakken klinkers. De weg kent een smal profiel waarmee de toegestane 30 km/u ondersteund wordt. Hiermee voldoet de weg aan de kenmerken van een 30 km-weg conform 'duurzaam veilig': de weg is qua functie en inrichting in overeenstemming met de toegestane snelheid.

In de plannen is uitgegaan van verschillende plekken waar het verkeer kan aantakken op de bestaande wegen. De wijk kan qua verkeerskundige ontsluiting in twee delen worden gesplitst. Het oostelijk deel wordt ontsloten via de Fokkerstraat op de Rijksstraatweg. Het westelijk deel via de Parmentierstraat naar De Zanden en/ of via de Hessenlaan naar de Parallelweg. In totaal zijn voor het westelijk deel maximaal 300 extra voertuigbewegingen te verwachten en voor het oostelijk deel maximaal 200 extra voertuigbewegingen. De wegen in het plangebied en aansluitend daarop kunnen deze extra verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. Door te kiezen voor verschillende aftakkingen wordt de verkeersdruk verspreid over de diverse wegen. Via het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen dan ook niet noodzakelijk.

Ad. 3

Er is een aanvullend akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, waarbij het geluid afkomstig van de Rijksstraatweg, inclusief de Parallelweg, is berekend op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Tevens is in het onderzoek aandacht besteed aan de invloed op de geluidsbelasting als gevolg van het extra verkeer op parallelweg. Uit het onderzoek blijkt dat de bijdrage van de Parallelweg op de totale geluidsbelasting 7 dB lager is dan de bijdrage van de Rijksstraatweg. Daarnaast is de toename als gevolg van het extra verkeer op Parallelweg ongeveer 1,2 dB. Ook voor de bestaande woningen is de Rijksstraatweg maatgevend voor de geluidsbelasting. De toename van de geluidsbelasting van de Parallelweg resulteert daarmee in een zeer beperkte toename van circa 0,3 dB op de totale geluidsbelasting afkomstig van de Rijksstraatweg en de parallelweg samen. Gezien de zeer geringe toename van de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai door de beoogde nieuwbouw geeft dit plan geen aanleiding om aanvullende maatregelen te treffen.

Ad. 4

Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Voorst hanteren als uitgangspunt dat het hemelwater van het plangebied zoveel mogelijk geborgen en geïnfiltreerd dient te worden in het plangebied zelf. Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het geohydrologisch onderzoek zijn conclusies getrokken over de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden en de noodzaak tot opheffen van het terrein.

Binnen het plangebied wordt voldoende berging gecreëerd met behulp van wadi's, greppels bovengronds en infiltratie- en transportsystemen ondergronds. Wateroverlast in extreme situaties wordt voorkomen door een afvoer te creëren vanuit het plangebied naar de Kromme Beek, die direct ten oosten van het plangebied ligt. In enkele delen van het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) te hoog om te voldoen aan de ontwateringseisen. Ophoging van delen van het plangebied is dus noodzakelijk om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, net zoals dit gebeurd is bij de Hessenlaan.

Ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunningen (voor bouwen) voor de woningen die in het gebied, grenzend aan de achtertuinen van het Zwanenpad, gerealiseerd zullen

worden, wordt ook de afwatering geregeld. Indien noodzakelijk zullen te zijner tijd aanvullende maatregelen worden getroffen om eventuele overlast te voorkomen.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie 2. Ingekomen op 28 mei 2013, kenmerk 2013-22636

Samenvatting:

Reclamant heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan en constateert op de eerste plaats dat de uitvoering van de plannen ten goede komt aan de leefbaarheid van het dorp Teuge. Toch heeft reclamant een aantal opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

1. Reclamant is van mening dat een afstand van 50 meter van de nieuw te bouwen woningen tot de tennisbanen moet worden aangehouden.
2. Reclamant wil zekerheid van de gemeente dat bij uitvoering van het bestemmingsplan 'Teuge-Oost' geen nadere dan wel aanvullende beperkingen worden opgelegd met betrekking tot het gebruik van de aanwezige baanverlichting. Heeft er een onderzoek naar de gevolgen van de lichtmasten op het plangebied plaatsgevonden? Zo niet, dan wordt verzocht dit alsnog te doen.
3. Reclamant wil zekerheid van de gemeente dat door uitvoering van het bestemmingsplan 'Teuge-Oost' geen beperkingen worden opgelegd aan reclamant naar aanleiding van eventuele geluidsoverlast. Heeft er een onderzoek naar de geluidsbelasting door de sportactiviteiten op het plangebied plaatsgevonden? Zo niet, dan wordt verzocht dit alsnog te doen.

Beantwoording:

Ad. 1

De gemeente heeft begrip voor de zorgen over mogelijke overlast. Hoewel in de huidige opzet wordt voldaan aan de geldende VNG -normen, zal tegemoet worden gekomen aan de wensen van reclamant en wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen de nieuw te bouwen woningen tot de tennisbanen.

Ad. 2 en 3

Een onderzoek naar de invloed van de (bestaande) baanverlichting en geluidsbelasting op het plangebied heeft niet plaatsgevonden omdat wordt voldaan aan de geldende VNG-normen. Met inachtneming van deze afstandsnormen conflicteren deze functies in ieder geval niet met elkaar en hoeft geen onderzoek naar de gevolgen van de lichtmasten danwel geluidsbelasting op het plangebied te worden uitgevoerd.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het plan. Op de verbeelding zal het bouwvlak binnen de woonbestemming direct ten zuiden van de tennisbanen in zuidelijke richting worden opgeschoven, zodat een minimale afstand van 50 meter ontstaat ten opzichte van de tennisbanen.

Inspraakreactie 3. Ingekomen op 27 mei 2013, kenmerk 2013-22514

Samenvatting:

1. Reclamant is van mening dat door de bouw van nieuwe woningen in de nabijheid van sportvoorzieningen de gewenste versterking van de leefbaarheid niet wordt gerealiseerd, maar dat deze juist onder druk komt te staan. Er worden namelijk woningen gebouwd in de recreatie-/sportzone. Dit gaat in de toekomst geluid- en lichtoverlast opleveren.

Reclamant verzoekt de menging van functies 'wonen' en 'sport' tegen te gaan en de verschillende vormen van overlast van sport op wonen te voorkomen.

2. Ten tweede is reclamant van mening dat in het plan geen rekening gehouden is met de noodzakelijke ontwikkeling van de voetbalvereniging in de nabije toekomst. Er is sprake van een vereniging die te maken heeft met een trendmatige groei. Wanneer het bestemmingsplan 'Teuge-Oost' in de huidige vorm wordt vastgesteld, dient de groei binnen de bestaande contouren plaats te vinden. Dit betekent een intensivering van het gebruik van de bestaande gronden, terwijl de wens bestaat om juist buiten de bestaande contouren uit te breiden. Reclamant verzoekt aan te geven op welke manier de ontwikkeling van de vereniging kan worden gegarandeerd.

Beantwoording:

Ad. 1

De functies wonen, sport & werken zijn in een eerste verkenning weergegeven in een globale zoneringschets voor het dorp Teuge. De grenzen zijn niet één-op-één vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Pas in een bestemmingsplan wordt een concrete invulling gegeven door het toekennen van verschillende bestemmingen. Daarbij wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de verschillende onderzoeken die in het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn uitgevoerd en de in acht te nemen afstanden tussen milieubelastende (onder andere sportvelden) en milieugevoelige functies (woningen). Met inachtneming van die afstanden conflicteren deze functies in ieder geval niet met elkaar en is het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Ad. 2

Vooropgesteld kan worden gesteld dat het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt tot uitbreiding voor reclamant in oostelijke richting. De wensen van reclamant met betrekking tot de veldcapaciteit zijn reeds in een eerder stadium zorgvuldig bekeken en beantwoord door het college. Er zijn geen redenen om naar aanleiding van deze inspraakreactie af te wijken van het eerder ingenomen antwoord. Verwezen wordt naar de twee brieven van het college van 30 januari en 19 april 2013, met kenmerk Z-12-00313_2013-03163 respectievelijk Z-12-00313_2013-15758. In de raadsvergadering van 9 oktober 2013 heeft de raad een motie aangenomen waar het college de opdracht krijgt in gesprek te gaan met Sportclub Teuge over het vermeende veldtekort van de sportclub. Het college zal deze motie uitvoeren.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie 4. Ingekomen op 21 mei 2013, kenmerk 2013-21670

Samenvatting:

Reclamant heeft geconstateerd dat in het voorontwerpbestemmingsplan de bestaande volkstuinen de bestemming 'Groen' met de gebiedsaanduiding 'evenemententerrein' hebben gekregen. Verzocht wordt kenbaar te maken op welke locatie ruimte (1.500 m²) wordt geboden voor de volkstuinen.

Beantwoording:

De volkstuinen zijn momenteel gelegen ten zuiden van de tennisbanen. Al geruime tijd is bij reclamant bekend dat de activiteiten op deze locatie een tijdelijk karakter hebben. Vanwege de gunstige ligging ten opzichte van zowel de woningbouwlocatie als de (sport)verenigingen is deze locatie nu mede bestemd als evenemententerrein. De gemeente heeft onderzocht of in het plangebied een mogelijkheid is om de volkstuinen te verplaatsen. Dit is echter niet het geval. De gemeente is van mening dat elders in of aan de rand van het dorp voldoende mogelijkheden zijn om volkstuinen te realiseren. Reclamant zal, eventueel in overleg met de gemeente, naar een passende oplossing moeten zoeken.

Conclusie:

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie 5. Ingekomen op 23 mei 2013, kenmerk 2013-22455

Samenvatting:

1. Reclamant vraagt zich af waarom de bestemming 'Gemengd' voor wat betreft zijn perceel aan de Hessenlaan wordt gehandhaafd, terwijl de naastgelegen percelen, die in eigendom zijn van de gemeente, de bestemming 'Wonen' hebben gekregen. De omliggende woonpercelen belemmeren de realisering van bedrijfsactiviteiten op het perceel van reclamant. Het plan is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant wenst het toekennen van een woonbestemming aan zijn perceel, aansluitend bij de systematiek van de andere woonbestemmingen.
2. Daarnaast is ten tijde van de aankoop van de gronden door reclamant in 2007 aangegeven dat het thans vigerende bestemmingsplan zou worden gerealiseerd. Vervolgens is reclamant een aantal keren een bouwvergunning geweigerd. Omdat reclamant van mening is dat gemeente hem heeft laten dwalen bij de aankoop van de gronden, dient de koopovereenkomst vernietigd te worden en reclamant schadeloos gesteld te worden.
3. Reclamant stelt dat de inhoud van zijn zienswijze op het bestemmingsplan 'Teuge 2012' aan deze inspraakreactie moet worden toegevoegd.

Beantwoording:

Ad. 1

Bij het toekennen van de bestemming 'Gemengd' aan het perceel van reclamant is gekeken naar het geldende bestemmingsplan. De rechten uit het geldende plan zijn overgenomen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, niet zijnde detailhandel, toegestaan. Ook zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan.

De door reclamant gewenste woonbestemming op zijn perceel is integraal beoordeeld in het kader van de uitbreidingsplannen voor Teuge-Oost. De huidige bestemming past goed naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. Omzetting naar een woonbestemming is daarom niet gewenst en past evenmin in het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen in de gemeente vastgelegd. Gezien deze beperkingen wordt het verzoek van reclamant om de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt te verruimen met woningbouw, niet worden ingewilligd.

Ad. 2

Reclamant heeft in het verleden een bouwvergunning aangevraagd voor de bouw van een bedrijfspand ten behoeve van internetverkoop van motoren, scooters en motor/scooteronderdelen. Deze activiteit is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan en zou naar verwachting ook leiden tot overlast voor omwonenden. Bij de weigering van de bouwvergunning is overigens aan reclamant het aanbod gedaan om de grond terug te kopen. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van dit aanbod.

Ad. 3

In de aangehaalde zienswijze op het bestemmingsplan 'Teuge 2012' stelde reclamant dat de bouwmogelijkheden ten aanzien van zijn perceel worden beperkt ten opzichte van het op dat moment geldende bestemmingsplan. Deze omissie is hersteld in het vastgestelde bestemmingsplan 'Teuge 2012'. Daarnaast wenste reclamant in zijn destijds ingediende zienswijze een multifunctionele invulling voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf met detailhandel en de mogelijkheid voor woningbouw op zijn locatie. Voor wat betreft de woonfunctie wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1. Voor wat betreft het verzoek om detailhandel toe te staan, in relatie tot de verkoop van motorvoertuigen, het volgende. Detailhandel in motorvoertuigen valt onder de zogeheten volumineuze detailhandel. De gemeente is van mening dat volumineuze detailhandel op de betreffende

locatie, gelegen midden in een woonstraat in het dorp, een ongewenste functie is. De mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan 'Teuge 2012' biedt, worden dan ook niet verruimd.

Gelet op het bovenstaande zal het perceel niet in het ontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost' worden opgenomen: de geldende rechten uit het bestemmingsplan 'Teuge 2012' blijven immers onverminderd van kracht.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel wordt niet in het ontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost' opgenomen. De verbeelding is daarop aangepast.

Inspraakreactie 6. Ingekomen op 30 mei 2013, kenmerk 2013-23037

Samenvatting:

Reclamant is erg blij met het nieuwe plan voor woningbouw in Teuge-Oost. Reclamant wil graag met de andere gebruikers van het plangebied en de gemeente tot een acceptabel plan komen. Toch heeft het voorontwerpbestemmingsplan een aantal 'negatieve kanten'. Daarop wordt in onderstaande punten ingegaan.

1. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de verplaatsing van het terrein van reclamant naar de noordoostzijde van het plangebied, maar vervolgens rondom de bestaande locatie wel woningen worden gebouwd, dan is er geen ruimte meer voor evenementen en bestaat de kans dat de nieuwe bewoners overlast ervaren van de voorziening van reclamant.
2. De stelling dat grootschalige uitbreiding nodig is om het dorp Teuge leefbaar te houden, wordt niet gesteund door reclamant. De leefbaarheid van Teuge wordt namelijk al sinds jaar en dag door het bloeiende verenigingsleven in stand gehouden.
3. Een aantal voorwaarden die reclamant in een eerder stadium aan de verplaatsing naar het terrein achter de tennisclub heeft gesteld, is door de gemeente niet doorvertaald in het voorontwerpbestemmingsplan:
 - a. Een gedeelte van de grond is eigendom van reclamant. De rest van het evenemententerrein hoort als een voetbalveld bij een kantine.
 - b. De gehele verplaatsing dient voor reclamant financieel neutraal te zijn. Met het huidige voorstel lijkt dit echter niet mogelijk.
 - c. Reclamant vraagt om een eenmalige investering voor alle bovenwijkse voorzieningen in het plangebied.
 - d. Reclamant heeft zijn bedenkingen over de begripsbepaling 'maatschappelijke voorzieningen' in het bestemmingsplan in combinatie met de toegestane horeca categorieën.
 - e. Reclamant vraagt zich af of de juiste hindercontouren worden gehanteerd.
 - f. Het bouwvlak op de verbeelding moet aangepast worden aan het ontwerp voor de nieuwbouw.
 - g. De landschapsinrichting op het evenemententerrein moet worden beperkt om een zo groot mogelijke ruimte te kunnen benutten voor evenementen.
 - h. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan te zijner tijd, moet reclamant voldoende tijd krijgen om op de huidige locatie nog activiteiten uit te kunnen oefenen, zo lang het nieuwe pand en evenemententerrein nog in aanbouw en aanleg zijn.
4. Omdat een eventuele verhuizing van reclamant veel (emotionele) impact heeft op zijn medewerkers, maar het voortbestaan van de door reclamant georganiseerde activiteiten afhankelijk zijn van deze medewerkers, wenst reclamant een zorgvuldige procedure en afweging door de gemeente.
5. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, gezien de vele overlegmomenten die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden, de wensen die reclamant heeft op een passende manier in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording:

Ad. 1

Er is inmiddels overeenstemming onder voorwaarden tussen gemeente en reclamant over de verplaatsing van het terrein van reclamant. Dit punt is dan ook niet meer aan de orde.

Ad. 2

De gemeente onderschrijft de reactie van reclamant, maar is tevens van mening dat de ontwikkelingen op basis van het nieuwe bestemmingsplan 'Teuge-Oost' de leefbaarheid van het dorp Teuge ten goede komt en zorgt voor afronding van het dorp aan de oostzijde.

Ad. 3

- a. Zie de beantwoording van punt 1.
- b. Idem.
- c. Idem.
- d. In overleg met reclamant is uit de begripsbepalingen van 'maatschappelijke voorzieningen' de aanvulling 'categorie 1 zoals aangegeven in de bijlage Staat van Horeca-activiteiten' geschrapt. De categorie aanduiding komt daarmee te vervallen.
- e. Er wordt voldaan aan de geldende VNG-richtlijnen.
- f. Het bouwvlak wordt aangepast aan de actuele bouwplannen.
- g. Het bestemmingsplan regelt niet de landschappelijke inrichting van het terrein. Qua inrichting van het terrein zal vanzelfsprekend rekening worden gehouden met de functie(s).
- h. Hierover zullen in het vervolgtraject afspraken worden gemaakt.

Ad. 4

De gemeente is de bestemmingsplanprocedure gestart met een informatieavond en het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan, zodat een ieder zijn reactie op het plan kenbaar kon maken. Deze inspraakreacties zijn afgewogen en leiden op onderdelen tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, zodat de mogelijkheid wordt geboden eventuele zienswijzen in te dienen tegen het plan. Pas hierna zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. De gemeente is van mening dat op deze wijze sprake is van een zorgvuldige procedure en afweging van diverse belangen.

Ad. 5

Reclamant en gemeente voeren al geruime tijd op constructieve wijze overleg. De uitkomsten van dit overleg zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost'. Zowel de verbeelding (situering bestemmingsvlak en bouwvlak) als de regels (begripsbepaling) zijn aangepast.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De nieuwe locatie voor reclamant (verbeelding en regels) is geactualiseerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreactie 7. Ingekomen op 30 mei 2013, kenmerk 2013-23035

Samenvatting:

Reclamant vindt het een goede ontwikkeling dat het dorp wordt uitgebreid met een mooie parkachtige wijk. Wel is reclamant van mening dat door het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zijn leefsituatie behoorlijk wordt verstoord.

1. Bij de aankoop van de kavel in 2005 werd verzekerd dat er achter zijn woning geen woningbouw kon plaatsvinden in verband met de BKL-zonering van het vliegveld Teuge. Nu er toch sprake is van woningbouw, zal dit negatieve gevolgen hebben voor de huizenprijzen. Vanwege diezelfde BKL-zonering is reclamant in 2005 meegedeeld dat een dubbele woning op zijn perceel niet mogelijk gemaakt kon worden. Noodgedwongen heeft reclamant toen een woning met inwoningssituatie gebouwd. Tot grote verbazing wordt nu wel binnen de BKL-zone gebouwd en zijn wel dubbele woningen toegestaan.
2. Reclamant vindt het onverklaarbaar dat het amendement van het CDA d.d. 4 maart 2013 inzake het bewonen van een woning door meerdere huishoudens, door het college is afgewezen. Door de huidige situatie op de huizenmarkt in combinatie met de toekomstige woningbouw achter de woning én de inwoningssituatie, is verkoop van de woning vrijwel onmogelijk.

Beantwoording:

Ad. 1

Vooropgemerkt kan worden gesteld dat de woning van reclamant buiten het plangebied en dus buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan 'Teuge-Oost' ligt. Reclamant vraagt om twee woningen toe te staan op zijn perceel. Reclamant kan hiertoe een principeverzoek indienen bij het college om het geldende bestemmingsplan Teuge 2012 te wijzigen. Het college zal vervolgens een principe uitspraak doen om al dan niet mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging.

Bij de aankoop van de kavel aan het Zwanenpad door reclamant was bekend wat de planologische mogelijkheden van het perceel zijn. Op basis van het destijds geldende bestemmingsplan in 2005 mocht één woning gebouwd worden. Reclamant heeft er vervolgens voor gekozen om een woning met inwoningssituatie te realiseren. Planologisch gezien betekent dit echter dat sprake blijft van één woning. De aanwezigheid van de BKL-zone was dan ook niet de reden dat reclamant geen dubbele woning op zijn perceel mocht bouwen: dit was immers op basis van het geldende bestemmingsplan al niet mogelijk. De BKL-zonering sloot en sluit woningbouw niet uit maar maakt dit onder voorwaarden mogelijk.

Voor zover reclamant van mening is dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning, overwegen wij dat geen grond bestaat voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek om planschade indienen.

Ad. 2

Aan de motie is geen uitvoering gegeven omdat het bij recht toestaan van meerdere huishoudens in één woning onwenselijke neveneffecten kan hebben. Te denken valt aan gevolgen voor onder meer de ruimtelijke inrichting, invloed op directe omgeving, welstandsvraagstukken en huisvesting van doelgroepen. Ter bescherming van de belangen van burgers en de omgeving is het noodzakelijk dat hiervoor een specifieke afweging wordt gemaakt en dat dit niet dat bij recht mogelijk is. Overigens dient nadrukkelijk te worden vermeld dat indien er wel uitvoering zou zijn gegeven aan de motie, dit niet zou betekenen dat hiermee planologisch gezien twee woningen zouden worden gecreëerd. De motie had

betrekking op het bij recht toestaan van meerdere huishoudens in 1 woning en niet op het planologisch bestemmen van 2 woningen. Naar aanleiding van deze motie wordt overigens wel een zogenaamde parapluherziening voorbereid om onder voorwaarden bewoning door meerdere huishoudens mogelijk te maken .

Er is sprake van een stagnerende woningmarkt, daar kan de gemeente maar zeer beperkt invloed op uitoefenen. Daarnaast is het creëren van een inwonings situatie destijds een bewuste keuze van reclamant geweest.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie 8. Ingekomen op 30 mei 2013, kenmerk 2013-23036

Samenvatting:

Reclamant vindt het een goede ontwikkeling dat het dorp wordt uitgebreid met een mooie parkachtige wijk. Wel is reclamant van mening dat door het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zijn leefsituatie behoorlijk wordt verstoord.

1. Bij de aankoop van de kavel in 2005 werd verzekerd dat er achter zijn woning geen woningbouw kon plaatsvinden in verband met de BKL-zonering van het vliegveld Teuge. Nu er toch sprake is van woningbouw, zal dit negatieve gevolgen hebben voor de huizenprijzen. Vanwege diezelfde BKL-zonering is reclamant in 2005 meegedeeld dat een dubbele woning op zijn perceel niet mogelijk gemaakt kon worden. Noodgedwongen heeft reclamant toen een woning met inwoningssituatie gebouwd. Tot grote verbazing wordt nu wel binnen de BKL-zone gebouwd en zijn wel dubbele woningen toegestaan.
2. Reclamant vindt het onverklaarbaar dat het amendement van het CDA d.d. 4 maart 2013 inzake het bewonen van een woning door meerdere huishoudens, door het college is afgewezen. Door de huidige situatie op de huizenmarkt in combinatie met de toekomstige woningbouw achter de woning én de inwoningssituatie, is verkoop van de woning vrijwel onmogelijk.

Beantwoording:

Ad. 1

Vooropgemerkt kan worden gesteld dat de woning van reclamant buiten het plangebied en dus buiten de invloedssfeer van het bestemmingsplan 'Teuge-Oost' ligt. Reclamant vraagt om twee woningen toe te staan op zijn perceel. Reclamant kan hiertoe een principeverzoek indienen bij het college om het geldende bestemmingsplan Teuge 2012 te wijzigen. Het college zal vervolgens een principe uitspraak doen om al dan niet mee te werken aan een bestemmingsplanwijziging.

Bij de aankoop van de kavel aan het Zwanenpad door reclamant was bekend wat de planologische mogelijkheden van het perceel zijn. Op basis van het destijds geldende bestemmingsplan in 2005 mocht één woning gebouwd worden. Reclamant heeft er vervolgens voor gekozen om een woning met inwoningssituatie te realiseren. Planologisch gezien betekent dit echter dat sprake blijft van één woning. De aanwezigheid van de BKL-zone was dan ook niet de reden dat reclamant geen dubbele woning op zijn perceel mocht bouwen: dit was immers op basis van het geldende bestemmingsplan al niet mogelijk. De BKL-zonering sloot en sluit woningbouw niet uit maar maakt dit onder voorwaarden mogelijk.

Voor zover reclamant van mening is dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning, overwegen wij dat geen grond bestaat voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek om planschade indienen.

Ad. 2

Aan de motie is geen uitvoering gegeven omdat het bij recht toestaan van meerdere huishoudens in één woning onwenselijke neveneffecten kan hebben. Te denken valt aan gevolgen voor onder meer de ruimtelijke inrichting, invloed op directe omgeving, welstandsvraagstukken en huisvesting van doelgroepen. Ter bescherming van de belangen van burgers en de omgeving is het noodzakelijk dat hiervoor een specifieke afweging wordt gemaakt en dat dit niet dat bij recht mogelijk is. Overigens dient nadrukkelijk te worden vermeld dat indien er wel uitvoering zou zijn gegeven aan de motie, dit niet zou betekenen dat hiermee planologisch gezien twee woningen zouden worden gecreëerd. De motie had betrekking op het bij recht toestaan van meerdere huishoudens in 1 woning en niet op het

planologisch bestemmen van 2 woningen. Naar aanleiding van deze motie wordt overigens wel een zogenaamde parapluherziening voorbereid om onder voorwaarden bewoning door meerdere huishoudens mogelijk te maken .

Er is sprake van een stagnerende woningmarkt, daar kan de gemeente maar zeer beperkt invloed op uitoefenen. Daarnaast is het creëren van een inwonings situatie destijds een bewuste keuze van reclamant geweest.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie 9. Ingekomen op 29 mei 2013, kenmerk 2013-22846

Samenvatting:

Reclamant ondersteunt de keuze van de planlocatie voor de woningbouwontwikkeling en de landelijke invulling, en staat positief tegenover de gepresenteerde plannen. Reclamant geeft twee aandachtspunten weer:

1. Reclamant is van mening dat Peco verplaatst dient te worden naar de rand van de (nieuwe) wijk, ter voorkoming van hinder en overlast op de bestaande locatie.
2. Reclamant vraagt om aandacht voor de aansluiting op de Rijksstraatweg en het verkeer op de Parallelweg, omdat er zorgen bestaan over de verkeersveiligheid bij een toename van het (auto)verkeer.

Beantwoording:

Ad. 1

Eén van de uitgangspunten van de voorgenomen planontwikkeling is de verplaatsing van het gebouw en terrein van Peco. Door de beoogde nieuwe locatie aan de noordzijde van het plangebied te projecteren wordt de afstand vergroot tussen wonen enerzijds en de activiteiten van Peco anderzijds.

Ad. 2

De Rijksstraatweg en Parallelweg zijn enige tijd geleden heringericht door de provincie. Hierbij is in de parallelweg een historisch beeld gerealiseerd door het gebruik van gebakken klinkers. De weg kent een smal profiel waarmee de toegestane snelheid van 30 km per uur ondersteund wordt. Hiermee voldoet de weg aan de kenmerken van een 30 km-weg conform 'duurzaam veilig': de weg is qua functie en inrichting in overeenstemming met de toegestane snelheid.

In de plannen is uitgegaan van verschillende plekken waar het verkeer kan aantakken op de bestaande wegen. De wijk kan qua verkeerskundige ontsluiting in twee delen worden gesplitst. Het oostelijk deel wordt ontsloten via de Fokkerstraat op de Rijksstraatweg. Het westelijk deel via de Parmentierstraat naar De Zanden en/ of via de Hessenlaan naar de Parallelweg. In totaal zijn voor het westelijk deel maximaal 300 extra voertuigbewegingen te verwachten en voor het oostelijk deel maximaal 200 extra voertuigbewegingen. De wegen in het plangebied en aansluitend daarop kunnen deze extra verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. Door te kiezen voor verschillende aftakkingen wordt de verkeersdruk verspreid over de diverse wegen. Via het bestemmingsplan zijn aanvullende maatregelen dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie 10. Ingekomen op 29 mei 2013, kenmerk 2013-22836

Samenvatting:

Reclamant maakt bezwaar tegen de woningbouwplannen achter zijn woning.

1. Reclamant verwacht een sterke waardevermindering van zijn woning. Daarnaast zal zijn privacy worden aangetast. De nokhoogte van een gebouw mag op grond van het vigerende plan 3 meter bedragen. In het voorontwerpbestemmingsplan is voor de woningen die gerealiseerd mogen worden, een bouwhoogte van maximaal 10 meter opgenomen.
2. Reclamant verbaast zich verder over de keuze voor sociale woningbouw in dit deel van het plangebied.
3. Daarnaast snapt reclamant niet dat tussen alle woningen een bedrijfskavel is gesitueerd. Hierdoor zullen aan de overzijde van de weg, grenzend aan zijn tuin, geen vrije sectorwoningen aan de man gebracht kunnen worden, waardoor reclamant sterk benadeeld wordt met huurwoningen aansluitend aan zijn achtertuin.
4. Wanneer het hogere peil van de bestaande woningen aan de Hessenlaan ook aangehouden wordt voor de nieuwe woningen, dan zullen de woningen aan het Zwanepad wateroverlast kunnen ondervinden.
5. Reclamant vindt de wijze van ontsluiting van de nieuwe wijk ongelukkig gekozen.
6. Reclamant vraagt zich af of het verantwoord is zoveel woningen te bouwen in de huidige slechte economische tijden en of de voorgenomen ontwikkelingen passen in het provinciale Streekplan / de structuurvisie.

Beantwoording:

Ad. 1

Voor zover reclamant van mening is dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning danwel verlies aan privacy, overwegen wij dat geen grond bestaat voor de verwachting dat dit zodanig zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan reclamant overigens een verzoek om planschade indienen.

Ad. 2

Het stedenbouwkundig plan dat de basis heeft gevormd voor het voorontwerpbestemmingsplan betreft een indicatief plan. In het bestemmingsplan is het maximum aantal woningen vastgelegd, evenals de goot- en bouwhoogte. Of sprake zal zijn van huur- of koopwoningen is in dit stadium nog niet bekend. Het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) is van toepassing, waarin een verdeling tussen bereikbare, middeldure en dure woningen is vastgelegd.

Ad. 3

Ten aanzien van de betreffende bedrijfskavel kan worden gesteld dat de bestaande planologische rechten zijn overgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost' wordt dit perceel overigens niet meegenomen omdat de bestemming van deze kavel ongewijzigd blijft ten opzichte van het bestemmingsplan 'Teuge 2012'.

Ad. 4

Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Voorst hanteren als uitgangspunt dat het hemelwater van het plangebied zoveel mogelijk geborgen en geïnfiltreerd dient te worden in het plangebied zelf. Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het geohydrologisch onderzoek zijn conclusies getrokken over de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden en de noodzaak tot opfogen van het terrein.

Binnen het plangebied wordt voldoende berging gecreëerd met behulp van wadi's, greppels bovengronds en infiltratie- en transportsystemen ondergronds. Wateroverlast in extreme situaties wordt voorkomen door een afvoer te creëren vanuit het plangebied naar de Kromme Beek, die direct ten oosten van het plangebied ligt.

In enkele delen van het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) te hoog om te voldoen aan de ontwateringseisen. Ophoging van delen van het plangebied is dus noodzakelijk om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, net zoals dit gebeurd is bij de Hessenlaan.

Ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunningen (voor bouwen) voor de woningen die in het gebied, grenzend aan de achtertuinen van het Zwanenpad, gerealiseerd zullen worden, wordt ook de afwatering geregeld. Indien noodzakelijk zullen te zijner tijd maatregelen worden getroffen om eventuele overlast te voorkomen.

Ad. 5

In de plannen is uitgegaan van verschillende plekken waar het verkeer kan aantakken op de bestaande wegen. Zowel via de Parmentierstraat, de Fokkerstraat als De Zanden kan het verkeer de wijk verlaten. Door te kiezen voor verschillende aftakkingen wordt de verkeersdruk verspreid over de diverse wegen.

Ad. 6

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 en in de verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Een deel van het provinciaal beleid is vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Deze verordening stelt eisen aan de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Teuge-Oost voldoet hieraan. Het plangebied is gelegen in de zoekzone wonen zoals deze is opgenomen in zowel de structuurvisie als de streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'.

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost' aan de provincie toegezonden en heeft overleg tussen de gemeente en de provincie plaatsgevonden. Het aantal woningen in relatie tot het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) is daarbij ook aan de orde geweest.

De gemeente Voorst heeft in 2011 een Woonvisie vastgesteld met als doel te komen tot een evenwichtig functionerende woningmarkt. De voorgenomen woningbouw in Teuge draagt hieraan bij en past kwantitatief binnen het woningbouwprogramma uit deze Woonvisie. Daarnaast heeft de gemeente op verzoek van de provincie een woningbouw behoefteonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningbouw voorziet in een lokale en regionale behoefte. Voor de totale uitgifte is het van groot belang dat de nieuwbouw gefaseerd en afgestemd op de vraag (maatwerk) op de markt wordt gebracht. Particulier en Collectief Opdrachtgeverschap lijken kansrijk. Om flexibel in te kunnen spelen op de vraag vergt dit een ruimer bestemmingsplan. Woningen die gelet op de markt en concurrentie niet voor 2020 gerealiseerd worden, resteren voor de periode na 2020. Door de transformatie van de huidige luchthavengebonden bestemming naar woongebied en afronding van het dorp vormt het bestemmingsplan een meerjarige ontwikkeling.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Inspraakreactie 11. Ingekomen op 29 mei 2013, kenmerk 2013-22833

Samenvatting:

Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkelingen in het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Reclamant verwacht vanwege de toegestane bouwhoogte van 10 meter van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen achter zijn perceel een sterke waardevermindering van zijn woning. Daarnaast zal zijn privacy worden aangetast.
2. Reclamant verbaast zich over de keuze van sociale woningbouw in dit deel van het plangebied.
3. Daarnaast snapt reclamant niet dat tussen alle woningen een bedrijfskavel is gesitueerd. Hierdoor zullen aan de overzijde van de weg, grenzend aan zijn tuin, geen vrije sectorwoningen aan de man gebracht kunnen worden, waardoor reclamant sterk benadeeld wordt met huurwoningen aansluitend aan zijn achtertuin.
4. Wanneer het hogere peil van de bestaande woningen aan de Hessenlaan ook aangehouden wordt voor de nieuwe woningen, dan zullen de woningen aan het Zwanepad wateroverlast kunnen ondervinden.
5. Reclamant vindt de wijze van ontsluiting van de nieuwe wijk ongelukkig gekozen.
6. Reclamant verwacht dat een deel van de toekomstige bewoners overlast zal krijgen van de nabijgelegen voetbalvelden, in de vorm van geluidsoverlast en lichthinder.
7. Reclamant vraagt zich af of het verantwoord is zoveel woningen te bouwen in de huidige slechte economische tijden en of de voorgenomen ontwikkelingen passen in het provinciale Streekplan / structuurvisie.

Beantwoording:

Ad. 1

Voor zover reclamant betoogt dat het plan een nadelige invloed heeft op de waarde van zijn woning danwel verlies aan privacy, overwegen wij dat geen grond bestaat voor de verwachting dat dit zodanig zal zijn dat wij bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan reclamant overigens een verzoek om planschade indienen.

Ad. 2

Het stedenbouwkundig plan dat de basis heeft gevormd voor het voorontwerpbestemmingsplan betreft een indicatief plan. In het bestemmingsplan is het maximum aantal woningen vastgelegd, evenals de goot- en bouwhoogte. Of sprake zal zijn van huur- of koopwoningen is in dit stadium nog niet bekend. Het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP3) is van toepassing, waarin een verdeling tussen bereikbare, middeldure en dure woningen is vastgelegd.

Ad. 3

Ten aanzien van de betreffende bedrijfskavel kan worden gesteld dat de bestaande planologische rechten zijn overgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost' wordt dit perceel overigens niet meegenomen omdat de bestemming van deze kavel ongewijzigd blijft ten opzichte van het bestemmingsplan 'Teuge 2012'.

Ad. 4

Waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Voorst hanteren als uitgangspunt dat het hemelwater van het plangebied zoveel mogelijk geborgen en geïnfiltreerd dient te worden in het plangebied zelf. Voorafgaand aan het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van het geohydrologisch onderzoek zijn conclusies getrokken over de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden en de noodzaak tot opfogen van het terrein.

Binnen het plangebied wordt voldoende berging gecreëerd met behulp van wadi's, greppels bovengronds en infiltratie- en transportsystemen ondergronds. Wateroverlast in extreme situaties wordt voorkomen door een afvoer te creëren vanuit het plangebied naar de Kromme Beek, die direct ten oosten van het plangebied ligt.

In enkele delen van het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) te hoog om te voldoen aan de ontwateringseisen. Ophoging van delen van het plangebied is dus noodzakelijk om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, net zoals dit gebeurd is bij de Hessenlaan.

Ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunningen (voor bouwen) voor de woningen die in het gebied, grenzend aan de achtertuinen van het Zwanenpad, gerealiseerd zullen worden, wordt ook de afwatering geregeld. Indien noodzakelijk zullen te zijner tijd maatregelen worden getroffen om eventuele overlast te voorkomen.

Ad. 5

In de plannen is uitgegaan van verschillende plekken waar het verkeer kan aantakken op de bestaande wegen. Zowel via de Parmentierstraat, de Fokkerstraat als De Zanden kan het verkeer de wijk verlaten. Door te kiezen voor verschillende aftakkingen wordt de verkeersdruk verspreid over de diverse wegen.

Ad. 6

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het aspect milieuzonering: de afstandseisen die gelden tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen. Met inachtneming van de benodigde afstanden conflicteren deze functies in ieder geval niet met elkaar. Overigens is een aantal bestaande woningen momenteel al dichterbij gelegen dan de beoogde nieuwbouw.

Ad. 7

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 en in de verschillende uitwerkingen en herzieningen daarvan. Een deel van het provinciaal beleid is vastgelegd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Deze verordening stelt eisen aan de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Teuge-Oost voldoet hieraan. Het plangebied is gelegen in de zoekzone wonen zoals deze is opgenomen in zowel de structuurvisie als de streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'.

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost' aan de provincie toegezonden en heeft overleg tussen de gemeente en de provincie plaatsgevonden. Het aantal woningen in relatie tot het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) is daarbij ook aan de orde geweest.

De gemeente Voorst heeft in 2011 een Woonvisie vastgesteld met als doel te komen tot een evenwichtig functionerende woningmarkt. De voorgenomen woningbouw in Teuge draagt hieraan bij en past kwantitatief binnen het woningbouwprogramma uit deze Woonvisie. Daarnaast heeft de gemeente op verzoek van de provincie een woningbouw behoefteonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningbouw voorziet in een lokale en regionale behoefte. Voor de totale uitgifte is het van groot belang dat de nieuwbouw gefaseerd en afgestemd op de vraag (maatwerk) op de markt wordt gebracht. Particulier en Collectief Opdrachtgeverschap lijken kansrijk. Om flexibel in te kunnen spelen op de vraag vergt dit een ruimer bestemmingsplan. Woningen die gelet op de markt en concurrentie niet voor 2020 gerealiseerd worden, resteren voor de periode na 2020. Door de transformatie van de huidige luchthavengebonden bestemming naar woongebied en afronding van het dorp vormt het bestemmingsplan een meerjarige ontwikkeling.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Overzicht aanpassingen regels en verbeelding ten aanzien van het voorontwerp

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan bestaat aanleiding aanpassingen aan te brengen. Dit betreft met name aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreacties maar ook enkele ambtshalve aanpassingen. De volgende aanpassingen worden in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd op de verbeelding en/of in de regels.

Wijzigingen regels

- Uit begripsomschrijving kantine en maatschappelijke voorzieningen verwijderd: van categorie 1 zoals aangegeven in de bijlage 'Staat van Horeca-activiteiten'
- De bestemming 'Gemengd-1' is komen te vervallen. De bestemming 'Gemengd-2' is vervangen door 'Gemengd'.
- Bestemming 'Groen': toegevoegd bij d: 'met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan'.
- Bestemming 'Groen': afwijking van de bouwregels toegevoegd om iets meer flexibiliteit te creëren voor de exacte situering van de nieuwe weg aan de oostzijde:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 om op gronden gelegen binnen 3m van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied wegen toe te staan met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, mits:

- a. dit van belang is voor een technisch betere realisering van de wegen danwel noodzakelijk is voor de aanleg in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 - b. de afwijking niet leidt tot extra wegen in het plangebied maar alleen een plaatselijke verlegging van het profiel betreft.
- Bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied', verwijderd: 'met dien verstande dat de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel dan wel vermeerdering van het aantal rijstroken voorziet'.
 - Bestemming 'Wonen': art. 6.2b sub 3: 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding-overstek'
Art. 6.2c sub 1: na aanduiding 'tuin' toegevoegd: met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overstek'
Art. 6.4 b: toegevoegd na bouwen: 'waarbij de bouwgrens met maximaal 1m wordt overschreden'
 - Algemene wijzigingsregels: wijzigingsbevoegdheid wro zone wijzigingsgebied-1 is komen te vervallen.
 - Algemene wijzigingsregels: wijzigingsbevoegdheid overschrijding bestemmingsgrenzen toegevoegd:
'Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot'.

- En diverse ondergeschikte aanpassingen zoals vernummeringen, taalfouten en dergelijke.

Wijzigingen verbeelding

- Bouwvlak woningen onder tennisbaan is naar zuidzijde verschoven;
- Bestemmingsvlak en bouwvlak nieuwe locatie van Jeugdsociëteit Peco aangepast aan nieuwe situatie. Bestemming Gemengd-2 is Gemengd geworden. Evenemententerrein sluit aan bij nieuwe situatie.
- Bestemming huidige locatie Jeugdsociëteit Peco gewijzigd naar bestemming 'Wonen' met bouwvlak, en aanduiding 'erf' en 'tuin'. En bestemming Groen toegevoegd. Voor deze locatie was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het voorontwerp;
- Bouwvlak woningen Hessenlaan tegenover huidige locatie Jeugdsociëteit Peco naar wegzijde geschoven i.v.m. verplaatsing Peco;
- Contour bestemmingsplan is verkleind. De twee werkkavels aan de Hessenallee zijn uit het bestemmingsplan gehaald. De geldende rechten uit het bestemmingsplan 'Teuge 2012' blijven van toepassing.
- 'Specifieke bouwaanduiding overkapping' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding overstek' in legenda;
- Bestemming Groen ten noorden van Rijksstraatweg 174 en is als tuin bij de bestaande woning gevoegd en heeft daarom bestemming Wonen met aanduiding 'erf' gekregen;
- Bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' van de weg aan de oostzijde van het plangebied is iets verlegd vanwege de situering van de nieuwe locatie van Jeugdsociëteit Peco.