



Zienswijzennota
bestemmingsplan 'Teuge-Oost'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Teuge-Oost' heeft gedurende zes weken, van 9 januari tot en met 19 februari 2014, ter inzage gelegen. Tijdens de bovengenoemde periode zijn 13 zienswijzen ingediend.

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

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de opmerkingen per zienswijze 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 zienswijzennota.

Zienswijze 1. Ingekomen op 7 en 10 februari 2014, kenmerk 2014-05543

Samenvatting:

1. Reclamant heeft geconstateerd dat de kavels van reclamant buiten het plangebied zijn komen te liggen. Reclamant wil graag dat de kavels een bestemming krijgen die passend is bij de uitbreiding van het dorp met een mooie parkachtige wijk. Dit is met de huidige bestemming Gemengd niet het geval. Reclamant beseft dat de gemeenteraad vrij is om de bestemmingsgrenzen te bepalen maar is van mening dat dit geforceerd is, onjuist is en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant opteert voor een woonbestemming voor zijn percelen.
2. Reclamant geeft daarnaast aan dat zijn eerder ingediende inspraakreactie onderdeel vormt van deze zienswijze. Het betreft de volgende punten:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) Reclamant stelt dat de inhoud van zijn zienswijze op het bestemmingsplan 'Teuge 2012' aan deze inspraakreactie moet worden toegevoegd.

Beantwoording:

1 en 2a.

Reclamant wordt niet benadeeld aangezien de huidige bestemming van de betreffende locatie is gehandhaafd en de bestemmingswijziging van omliggende gronden niet leidt tot beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel van reclamant. Het bestemmingsplan 'Teuge 2012' blijft onverminderd van toepassing,

waardoor de percelen van reclamant buiten het plangebied zijn gelaten. Reclamant doet een beroep op verruiming van de mogelijkheden voor zijn perceel, waaronder de mogelijkheid om een woonbestemming op het perceel te leggen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Voorst voor de betreffende locatie een integrale afweging gemaakt. De huidige bestemming past naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. In het oude bestemmingsplan 'De Zwaan' is tegemoetgekomen aan de wens om enkele percelen te bestemmen voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening niet zijnde detailhandel en bedrijven tot en met categorie 2. Dit is overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Teuge 2012'.

Omzetting naar een woonbestemming past bovendien niet in het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd en hiervoor zijn plannen vastgesteld, in procedure of in voorbereiding. Verhogen van het aantal woningen in dit bestemmingsplan past niet in het gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid. Het verzoek van reclamant om een woonbestemming toe te kennen wordt daarom niet ingewilligd.

2b. Reclamant heeft op 26 augustus 2008 en 3 april 2009 een bouwvergunning aangevraagd voor de bouw van een bedrijfspand ten behoeve van internetverkoop van motoren, scooters en motor/ scooteronderdelen. Deze activiteit was en is echter in strijd met het geldende bestemmingsplan en zou naar verwachting ook leiden tot overlast voor omwonenden. Rondom de weigering van de bouwvergunning is overigens ook aan reclamant het aanbod gedaan om de grond terug te kopen. Reclamant heeft geen gebruik gemaakt van dit gemeentelijk aanbod.

2c. 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 bij de vaststelling van het 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. Het gemeentelijk standpunt is niet gewijzigd ten opzichte van het besluit van 18 december 2009 waarbij de bouwvergunningen werden geweigerd. Detailhandel in motorvoertuigen valt onder de zogeheten volumineuze detailhandel. De gemeente Voorst is van mening dat volumineuze detailhandel op de betreffende locatie, gelegen in een woonstraat in het dorp, een ongewenste functie is. De mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan "Teuge 2012" biedt, worden dan ook niet verruimd.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2. Ingekomen op 5 februari 2014, kenmerk 2014-05039

Samenvatting:

Reclamant maakt bezwaar tegen het blok van 8 woningen aan de westzijde van het plangebied met een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 10m. Reclamant is van mening dat zijn privacy hierdoor wordt aangetast en dit een ernstige verstoring van het landelijke uitzicht betekent. Door het blok te verplaatsen naar de bedrijfskavels aan de Hessenlaan met een goothoogte van 4,5m zou dit probleem worden opgelost. Reclamant vraagt om deze suggestie mee te wegen in het besluitvormingsproces.

Beantwoording:

Ruimtelijk gezien ligt woningbouw aan de westzijde van het plangebied voor de hand. Woningbouw op deze locatie sluit goed aan op de bestaande bebouwing van het dorp Teuge. Voor Jeugdsociëteit Peco is het vanwege het geluidsaspect wenselijk om een grotere afstand tot de woningen in het dorp aan te houden. De verplaatsing van Jeugdsociëteit Peco naar de rand van het dorp, op geruime afstand van de nieuw te bouwen woningen, leidt dan ook tot een ruimtelijke verbetering. Deze verplaatsing is financieel gezien alleen mogelijk door op de huidige locatie van Jeugdsociëteit Peco woningbouw mogelijk te maken. Tegenover de kosten die de gemeente maakt voor de verplaatsing en aankoop van gronden moeten immers ook opbrengsten staan. Een verplaatsing van de woonbestemming naar de kavels aan de Hessenlaan is om die reden dan ook niet aan de orde.

Om het verschil ten opzichte van de hoogte van de bestaande woningen te verkleinen wordt de nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen op de huidige locatie van Jeugdsociëteit Peco verlaagd naar 9m. Daarnaast wordt een bouwaanduiding opgenomen waarin wordt geregeld dat in dit bouwvlak tenminste vier vrijstaande danwel twee-onder-eenkapwoningen worden gerealiseerd om te voorkomen dat een muur rijwoningen ontstaat.

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 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.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: de nokhoogte voor het bouwvlak aan de westzijde van het plan wordt verlaagd naar 9m. De specifieke bouwaanduiding 'beeldkwaliteit' wordt toegevoegd aan de regels en op de verbeelding om te voorkomen dat een muur van rijwoningen ontstaat.

Zienswijze 3. Ingekomen op 19 februari 2014, kenmerk 2014-7827

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 bestemmingsplan 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. De waardedaling van de woning van reclamant zal aanzienlijk zijn. Zeker nu blijkt dat de bedrijfspanden aan de Hessenlaan gewoon blijven staan, een stedenbouwkundige dwaling in de ogen van reclamant.
2. 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. Reclamant is van mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid.
3. Reclamant vindt het onverklaarbaar dat het amendement van het CDA d.d. 4 maart 2013 inzake het bewonen van een woning door meerdere huishoudens, 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. In aanvulling op deze 3 al eerder ingediende inspraakpunten wil reclamant in deze zienswijze deze inspraakpunten nuanceren en meedenken in de parapluperziening. Reclamant wenst hierover een gesprek met de gemeente aan te gaan over het oplossen van zijn specifieke problemen.
4. Reclamant is van mening dat door nieuwbouw aan de westzijde van het plangebied in verband met het hoogteverschil de achtertuin tijdens regenval onder water komt te staan en gaat er vanuit dat de gemeente dit kosteloos verhelpt.
5. Reclamant is van mening dat de nieuwbouw aan de westzijde van het plangebied een behoorlijke impact heeft op de privacy. Het voorstel is om op deze plek seniorenwoningen te bouwen met lag nok- en gothoogtes.

Beantwoording:

Ad. 1 en 2

Vooropgemerkt wordt gesteld dat de woning van reclamant buiten het plangebied 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. Het creëren van een inwoningssituatie is destijds een bewuste keuze van reclamant geweest. 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. In het nieuwe bestemmingsplan 'Teuge-Oost' wordt ook geen woningsplitsing mogelijk gemaakt. De bouw van een twee-onder-een kapwoning telt mee als twee nieuwe woningen.

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 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. 3 De afgelopen periode stagneerde de woningmarkt. De gemeente kon hier maar zeer beperkt invloed op uitoefenen. Aan de motie is geen uitvoering gegeven omdat het bij recht toestaan van meerdere huishoudens in één woning onwenselijke neveneffecten kan hebben, zeker in de dorpskernen. 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 wordt gemaakt. 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 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. Het huidige bestemmingsplan biedt overigens wel mogelijkheden om gebruik ten behoeve van mantelzorg toe te staan.
- Ad. 4. Strikt juridisch is een ieder verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen perceel, zodanig dat geen overlast in de vorm van afstromend regenwater wordt veroorzaakt op aanliggende percelen. De gemeente vindt het echter niet wenselijk dat de bestaande situatie van aanwonenden wordt verslechterd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen aan de Hessenlaan (westzijde plangebied) een achterpad gecreëerd dat aan de kant van de achtertuinten van het Zwanepad wordt begrensd door een goot met kolken. Deze goot krijgt de hoogte van deze achtertuinten zodat indien gewenst deze tuinen kunnen afwateren. Het achterpad wordt 10 cm lager gelegd dan de nieuw te realiseren achtertuinten van de Hessenlaan. Onder de goot komt een regenwaterafvoer te liggen (PVC ø 250 cm) die afwatert richting de Parmentierstraat.

Gezien de woningpeilen aan het Zwanepad en de waargenomen grondwaterstanden wordt door de gemeente Voorst als extra maatregel een drainleiding onder het aan te leggen achterpad aangelegd. Dit om de eventueel hogere grondwaterstanden in de toekomst af te vlakken. Het nog op te stellen waterhuishoudings- en rioleringsplan wordt voor vaststelling in concept aan de indieners van de zienswijzen m.b.t. waterproblematiek ter inzage aangeboden.

- Ad. 5. Om het verschil ten opzichte van de hoogte van de bestaande woningen te verkleinen wordt de nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen op de huidige locatie van Jeugdsociëteit Peco verlaagd naar 9m. Daarnaast wordt een bouwaanduiding opgenomen waarin wordt geregeld dat in dit bouwvlak tenminste vier vrijstaande danwel twee-onder-eenkapwoningen worden gerealiseerd om te voorkomen dat een muur rijwoningen ontstaat.

Conclusie:

De zienswijze leidt voor de punten 4 en 5 tot aanpassing van het plan. De nokhoogte voor het bouwvlak aan de westzijde van het plan wordt verlaagd naar 9m. De specifieke bouwaanduiding 'beeldkwaliteit' wordt toegevoegd aan de regels en op de verbeelding om te voorkomen dat een muur van rijwoningen ontstaat.

Daarnaast worden maatregelen getroffen om de waterproblematiek voor de bestaande woningen op te lossen. Deze maatregelen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 4. Ingekomen op 18 februari 2014, kenmerk 2014-7643

Samenvatting:

1. Reclamant vindt het onacceptabel dat geen overeenstemming is bereikt met de eigenaar van de kavels aan de Hessenlaan aangezien er sprake is van een bedrijfspand tussen de woningen. Het is daarom geen verrassing dat hier sociale huurwoningen tegenover zullen worden gebouwd omdat niemand hier een bouw perceel zal kopen als verderop kavels worden verkocht zonder uitzicht op een industrieterrein. Reclamant is van mening dat woningbouw achter zijn huis leidt tot verlies aan privacy en een negatief effect heeft op de waarde van zijn woning.
2. Reclamant maakt zich zorgen over de peilhoogtes die worden aangehouden bij de bouw van de woningen. Bij de bouw aan de Hessenlaan 5 jaar geleden is dit ook niet goed gegaan omdat het peil hoger lag dan de bestaande woningen. Destijds is dit gecompenseerd met een grondwal aan de tuinzijde. Als dit nu volgebouwd gaat worden zal de hele tuin van reclamant moeten worden verhoogd.
3. Reclamant is voorstander van het plan en vindt het een zegen voor de leefbaarheid van het dorp, de school en de sportclub. Reclamant doet de suggestie voor de bouw van seniorenwoningen aan de westzijde van het plangebied achter zijn perceel. Dit zou veel frustraties van omwonenden wegnemen. Daarnaast hoopt reclamant voor de bewoners van de Hessenlaan dat het bedrijfspand niet in zo'n mooie woonwijk komt te staan.

Beantwoording:

1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Voorst voor de betreffende locatie aan de Hessenlaan een integrale afweging gemaakt. De huidige bestemming past naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. Er is alleen bedrijvigheid in de lichte categorieën mogelijk en geen zware bedrijvigheid of industrie. Omzetting van de gemengde bestemming van dit perceel naar een woonbestemming past niet binnen het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd en hiervoor zijn plannen vastgesteld, in procedure of in voorbereiding. Verhogen van het aantal woningen in dit bestemmingsplan past niet in het provinciaal en gemeentelijk woningbouwbeleid.

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 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.

2. Strikt juridisch is een ieder verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen perceel, zodanig dat geen overlast in de vorm van afstromend regenwater wordt veroorzaakt op aanliggende percelen. De gemeente vindt het echter niet wenselijk dat de bestaande situatie van aanwonenden wordt verslechterd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen aan de Hessenlaan (westzijde plangebied) een achterpad gecreëerd dat aan de kant van de achtertuinen van het Zwanenpad wordt begrensd door een goot met kolken. Deze goot krijgt de hoogte van deze achtertuinen zodat indien gewenst deze tuinen kunnen afwateren. Het achterpad wordt 10 cm lager gelegd dan de nieuw te realiseren achtertuinen van de Hessenlaan. Onder de goot

komt een regenwaterafvoer te liggen (PVC ø 250 cm) die afwatert richting de Parmentierstraat.

Gezien de woningpeilen aan het Zwanenpad en de waargenomen grondwaterstanden wordt door de gemeente Voorst als extra maatregel een drainleiding onder het aan te leggen achterpad aangelegd. Dit om de eventueel hogere grondwaterstanden in de toekomst af te vlakken. Het nog op te stellen waterhuishoudings- en rioleringsplan wordt voor vaststelling in concept aan de indieners van de zienswijzen m.b.t. waterproblematiek ter inzage aangeboden.

3. Om het verschil ten opzichte van de hoogte van de bestaande woningen te verkleinen wordt de nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen op de huidige locatie van Jeugdsociëteit Peco verlaagd naar 9m. Daarnaast wordt een bouwaanduiding opgenomen waarin wordt geregeld dat in dit bouwvlak tenminste vier vrijstaande danwel twee-onder-eenkapwoningen worden gerealiseerd om te voorkomen dat een muur rijwoningen ontstaat.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft punt 2 en 3: de nokhoogte voor het bouwvlak aan de westzijde van het plan wordt verlaagd naar 9m. De specifieke bouwaanduiding 'beeldkwaliteit' wordt toegevoegd aan de regels en op de verbeelding om te voorkomen dat een muur van rijwoningen ontstaat. Daarnaast worden maatregelen getroffen om de waterproblematiek voor de bestaande woningen op te lossen. Deze maatregelen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 5. Ingekomen op 18 februari 2014, kenmerk 2014-7825/7826

Samenvatting:

1. Reclamant is van mening dat de bouw van woningen op de huidige Peco locatie, met een bouwhoogte van 10m, leidt tot een aantasting van zijn privacy en een forse waardevermindering van zijn woning aan het Zwanenpad. Reclamant doet de suggestie om te kiezen voor een ander woningtype of het niet bouwen van woningen op deze locatie.
2. Reclamant vindt dat in het geohydrologisch onderzoek geen aandacht is gegeven aan het grondwaterbeheer aan de bovenstroomse zijde van het gebied en de reeds aanwezige waterproblematiek bij de bestaand woningen. Door infiltratie wordt een soort golfbeweging stroomopwaarts gecreëerd. Dit leidt tot een belemmering van de natuurlijke afstroming van het grondwater met als gevolg hogere grondwaterstanden bij de huidige woningen. Reclamant verwacht dat de gemeente hier beter vooronderzoek naar laat doen met eventuele tegenmaatregelen voordat daadwerkelijk wordt gestart met het bouwrijp maken.
3. Reclamant is net als de overige wijkbewoners verbaasd dat de aanwezige bedrijfskavel aan de Hessenlaan buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de gemeente het maatschappelijk belang voor het individueel belang stelt, is het aan de gemeente er alles aan te doen om het dorpsbelang boven een klein financieel belang te stellen. Reclamant doet de suggestie om de locatie aan de Hessenlaan in te zetten voor sociale huurwoningen in combinatie met een lager woningtype aan de westzijde, zodat er meer winnaars dan verliezers uit de strijd komen.

Beantwoording:

1. 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 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. Om het verschil ten opzichte van de hoogte van de bestaande woningen te verkleinen wordt de nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen op de huidige locatie van Jeugdsociëteit Peco verlaagd naar 9m. Daarnaast wordt een bouwaanduiding opgenomen waarin wordt geregeld dat in dit bouwvlak tenminste vier vrijstaande danwel twee-onder-eenkapwoningen worden gerealiseerd om te voorkomen dat een muur rijwoningen ontstaat.
2. Strikt juridisch is een ieder verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen perceel, zodanig dat geen overlast in de vorm van afstromend regenwater wordt veroorzaakt op aanliggende percelen. De gemeente vindt het echter niet wenselijk dat de bestaande situatie van aanwonenden wordt verslechterd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen aan de Hessenlaan (westzijde plangebied) een achterpad gecreëerd dat aan de kant van de achtertuinten van het Zwanenpad wordt begrensd door een goot met kolken. Deze goot krijgt de hoogte van deze achtertuinten zodat indien gewenst deze tuinen kunnen afwateren. Het achterpad wordt 10 cm lager gelegd dan de nieuw te realiseren achtertuinten van de Hessenlaan. Onder de goot komt een regenwaterafvoer te liggen (PVC \varnothing 250 cm) die afwatert richting de Parmentierstraat.

Gezien de woningpeilen aan het Zwanenpad en de waargenomen grondwaterstanden wordt door de gemeente Voorst als extra maatregel een drainleiding onder het aan te leggen achterpad aangelegd. Dit om de eventueel

hogere grondwaterstanden in de toekomst af te vlakken. Het waterhuishoudings- en rioleringsplan wordt voor vaststelling in concept aan de indieners van de zienswijzen m.b.t. waterproblematiek ter inzage aangeboden.

3. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Voorst voor het betreffende perceel aan de Hessenlaan een integrale afweging gemaakt. De huidige bestemming past goed naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. Er is alleen bedrijvigheid in de lichte categorieën mogelijk en geen zware bedrijvigheid of industrie. Omzetting van de gemengde bestemming van dit perceel naar een woonbestemming past niet in het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd en hiervoor zijn plannen vastgesteld, in procedure of in voorbereiding. Verhogen van het aantal woningen in dit bestemmingsplan past niet in het provinciaal en gemeentelijk woningbouwbeleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft punt 1 en 2: de nokhoogte voor het bouwvlak aan de westzijde van het plan wordt verlaagd naar 9m. De specifieke bouwaanduiding 'beeldkwaliteit' wordt toegevoegd aan de regels en op de verbeelding om te voorkomen dat een muur van rijwoningen ontstaat. Daarnaast worden maatregelen getroffen om de waterproblematiek voor de bestaande woningen op te lossen. Deze maatregelen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 6. Ingekomen op 17 februari 2014, kenmerk 2014-07056

Samenvatting:

1. Reclamant is woonachtig aan de Hessenlaan, tegenover de bedrijfskavels aan de Hessenlaan. In het voorontwerpbestemmingsplan lagen deze kavels in het bestemmingsplan met de bestemming Gemengd. Reclamant is van mening dat de bestemming van deze kavels moet worden gewijzigd in aansluiting op de fraaie parkachtige uitbreiding van Teuge-Oost en maakt bezwaar tegen het niet opnemen van de kavels in het plan omdat het recht is ontnomen een zienswijze in te dienen tegen de huidige bestemming.

Beantwoording:

1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Voorst voor de betreffende locatie een integrale afweging gemaakt. De huidige bestemming is passend naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. Er is alleen bedrijvigheid in de lichte categorieën mogelijk en geen zware bedrijvigheid of industrie. Omzetting van de gemengde bestemming van dit perceel naar een woonbestemming past niet in het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd en hiervoor zijn plannen vastgesteld, in procedure of in voorbereiding. Verhogen van het aantal woningen in dit bestemmingsplan past niet in het provinciaal en gemeentelijk woningbouwbeleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7. Ingekomen op 18 februari 2014, kenmerk 2014-07424

Samenvatting:

1. Reclamant is woonachtig aan de Hessenlaan, tegenover de bedrijfskavels aan de Hessenlaan. In het voorontwerpbestemmingsplan lagen deze kavels in het bestemmingsplan met de bestemming Gemengd. Reclamant is van mening dat de bestemming van deze kavels moet worden gewijzigd in aansluiting op de fraaie parkachtige uitbreiding van Teuge-Oost en maakt bezwaar tegen het niet opnemen van de kavels in het plan omdat het recht is ontnomen een zienswijze in te dienen tegen de huidige bestemming.

Beantwoording:

1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Voorst voor de betreffende locatie een integrale afweging gemaakt. De huidige bestemming is passend naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. Er is alleen bedrijvigheid in de lichte categorieën mogelijk en geen zware bedrijvigheid of industrie. Omzetting van de gemengde bestemming van dit perceel naar een woonbestemming past niet in het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd en hiervoor zijn plannen vastgesteld, in procedure of in voorbereiding. Verhogen van het aantal woningen in dit bestemmingsplan past niet binnen het provinciaal en gemeentelijk woningbouwbeleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8. Ingekomen op 20 februari 2014, kenmerk 2014-8076

Samenvatting:

- 1 Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Met name nut en noodzaak van de realisatie van 85 woningen in het dorp Teuge is onvoldoende aangetoond. Reclamant bestrijdt dat er behoefte bestaat aan 85 woningen in Teuge. Zoals uit het recente woningbouwbehoefte onderzoek van bureau Companen blijkt, bedraagt de lokale behoefte minimaal 20 en maximaal 40 woningen, waarbij het volgens onderzoeker de vraag is of het aantal van 40 woningen ook daadwerkelijk gehaald kan worden. Het realiseren van de 40 woningen kan enkel wanneer ook wordt ingesprongen op de vraag uit de andere dorpen in de gemeente en de regio. Het woningbouwprogramma van 55 woningen in Wilp en de 30 nieuwbouwwoningen in Terwolde komt daarmee in gevaar.
- 2 Reclamant is van mening dat onvoldoende is aangetoond dat het voorliggende plan past binnen het nationaal beleid. Er wordt geen verband gelegd tussen het nationaal beleid en het voorgenomen plan.
- 3 Reclamant is van mening dat het voorliggende plan niet voldoet aan het Streekplan Gelderland. De onderbouwing is volgens reclamant te summier. De onderbouwing biedt onvoldoende inzicht in de relatie tussen het voorgenomen plan en het Streekplan Gelderland. Er wordt niet aangegeven of het plan voldoet aan de uitgangspunten van het streekplan zoals het feit dat het accent van de provinciale beleidsambities op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Een ander uitgangspunt uit het streekplan is dat er zoekzones landschappelijke versterking worden toegepast voor het toevoegen van een beperkt aantal woningen of kleinschalige woon-/werkcombinaties in lage dichtheden, passend in de landschappelijke structuur en bijdragend aan landschappelijk versterking. Reclamant is van mening dat aan deze uitgangspunten niet wordt voldaan.
- 4 Het is niet duidelijk beschreven of er bij het voorgenomen plan sprake is van inbreiding of uitbreiding. De beide termen worden gebruikt in het plan en in de officiële publicaties van de terinzagelegging. Reclamant is van mening dat het gaat om een uitbreidingslocatie. Hierdoor niet wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Streekplan. In het Streekplan is aangegeven dat inbreiding voor uitbreiding dient plaats te vinden.
- 5 Reclamant is van mening dat het voorliggende plan niet voldoet aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Volgens de toelichting zou het plan voldoen aan de Ruimtelijke Verordening Gelderland, omdat het plan ligt binnen de aanduiding Zoekzones wonen en werken Streekplan. Volgens de reclamant is deze korte verwijzing te summier om de relatie tussen de verordening en het voorgenomen plan aan te kunnen tonen. Er wordt immers niet aangegeven of wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. Op basis van de verordening is een dergelijke onderbouwing wel noodzakelijk. Aangezien in deze streekplanuitwerking beschreven staat dat er slechts een beperkt aantal woningen in de zone Landschappelijke versterking gerealiseerd mag worden, is de reclamant van mening dat het voorliggende plan niet past. Het realiseren van 85 woningen kan niet gezien worden als een beperkt aantal woningen.
- 6 In het plan is aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie Gelderland: kwalitatief woningbouwprogramma 2010-2019. Binnen de Stedendriehoek zou voor de periode 2010-2019 sprake zou zijn van een behoefte van 8.500 woningen. Er wordt aangegeven dat de binnenregionale verdeling door de regio zelf plaats dient te vinden en dat het voorgenomen plan binnen de regionale verdeling past. In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de expliciete waarschuwing van de provincie voor overprogrammering. Volgens de

Woonvisie zou de overmaat aan plancapaciteit voor de jaren 2015-2030 circa 44% bedragen. Gelet hier en gezien het economisch klimaat kan er volgens reclamant niet vanuit worden gegaan dat er medio 2014 nog steeds behoefte is aan een netto toevoeging van 8.500 woningen. Dit aspect dient in de toelichting nader uitgewerkt te worden. Ook dient te worden aangegeven hoe het voorgenomen plan met circa 85 woningen zich tot deze gewijzigde behoefte verhoudt.

7 De door de gemeente gegeven onderbouwing voor het aantal woningen is gebaseerd op een recent woningbouwbehoefte onderzoek uitgevoerd door bureau Companen. Dit onderzoek zat niet bij de officiële stukken, waardoor ze door de reclamant niet beoordeeld konden worden. Daarnaast is dat ook in strijd met artikel 3.8 lid 1 Wro en artikel 3:11 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

8 Reclamant is van mening dat het verzoek niet voldoet aan het concept Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland. Volgens het woningbouwbehoefte onderzoek bedraagt de vraag naar nieuwbouw tot 2020 in Teuge voor de lokale eigen behoefte 20 woningen. Na 2020 gaat het om nog ongeveer 2 woningen per jaar. Het realiseren van 85 woningen betekent dus dat ook gebouwd wordt voor de andere dorpen in de gemeente en regio. In het onderzoek naar de woningbouwbehoefte is ook daar aandacht aan besteed. Tot 2020 kunnen waarschijnlijk maximaal 40 woningen worden gerealiseerd, maar dit is onzeker. De afzetbaarheid van de woningen is mede afhankelijk van het concurrerend aanbod in de overige kernen van de gemeente Voorst en de ontwikkelingen in de regio.

9 De reclamant heeft onderstaande tekst uit het bestemmingsplan geciteerd. Dit is de onderbouwing, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de Gelderse ladder van duurzaam ruimtegebruik:

De komende jaren richt de vraag zich met name op het toevoegen van koopwoningen in het goedkope en middeldure segment. Het toevoegen van nieuwbouw kan een positieve bijdrage leveren aan het aanbieden van betaalbare woningen in de gemeente Voorst. Om de afzetbaarheid van nieuwbouw in Teuge te vergroten gelden de volgende aanbevelingen:

- *De nieuwbouw gedoseerd op de markt brengen. Belangrijk hierbij is flexibiliteit door steeds de markt aan te voelen en op in te spelen. Dit kan betekenen dat de fasering niet in vaste aantallen per jaar is uit te drukken. Maatwerk is het uitgangspunt bij de daadwerkelijke fasering en het op de markt brengen van de nieuwbouwwoningen. Om flexibel te kunnen inspelen op de vraag vergt dit een ruimer bestemmingsplan. De flexibiliteit betreft dus niet alleen de doelgroep, maar ook de fasering (...)*

Volgens de reclamant geeft bovenstaand citaat in ieder geval dat binnen het dorp Teuge geen behoefte bestaat aan de voorgenomen 85 woningen. Hiermee wordt wat betreft de reclamant het bestaansrecht van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan ontnomen en wordt dit plan volledig ondermijnd.

10. Reclamant geeft verder aan dat van de voorgenomen fasering niets blijkt wanneer gekeken wordt naar de verbeelding welke bij dit ontwerpbestemmingsplan behoort.
11. Reclamant vindt dat er te summier wordt ingegaan op de relatie van het voorliggende plan met de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst en de Woonvisie. Volgens de reclamant is niet aangetoond dat er binnen de planperiode voldoende behoefte bestaat aan de bouw van 85 nieuwe woningen.
12. Er is volgens de reclamant onvoldoende gemotiveerd dat het plan een goede ruimtelijke ordening dient. Hiermee is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en met name het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.
13. Volgens de reclamant is onvoldoende ingegaan op het aspect parkeren. In de toelichting staat beschreven dat er twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden, waarvan 1 op eigen terrein. Behalve voor de vrijstaande woningen die langs het landschap zijn geprojecteerd, daar moeten de beide parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er staat echter niet welke parkeernormen

zijn toegepast, zodat niet nagegaan kan worden of de aangegeven parkeerbehoefte klopt. Ook is niet duidelijk welke gevolgen de realisatie van extra woningen op de bestaande parkeerplaatsen zal hebben.

14. Reclamant is van mening dat de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. Op basis van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, dient gemotiveerd te worden aangegeven dat de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan is verzekerd. In paragraaf 6.3 van de toelichting staat beschreven het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is, omdat de kosten van de exploitatie op een andere manier is verzekerd, namelijk via de gronduitgifteprijs. De gronden voor de ontwikkeling MOB-Noord zouden in eigendom zijn van de gemeente en de gemeente zou voor de totale ontwikkeling van het plan een exploitatieopzet hebben opgesteld. De kosten met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie MOB-Noord zouden dan ook gedekt zijn door de te realiseren opbrengsten. De reclamant zet vraagtekens bij deze conclusie. Het plan gaat immers uit van het realiseren van 85 woningen terwijl uit het woningbouwbehoefte onderzoek blijkt dat er in Teuge slechts behoefte is aan 20 tot maximaal 40 woningen. Het valt te betwijfelen dat de opbrengsten van 20 tot 40 woningen in plaats van 85 woningen voldoende zal zijn om de kosten van dit project te kunnen dekken.
15. Reclamant merkt op dat het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen, als ook de genoemde exploitatieopzet niet bij de ter inzage gelegde stukken ter inzage hebben gelegen. Ook is het daardoor voor de reclamant niet mogelijk geweest na te gaan of er terecht geen exploitatieplan vastgesteld hoefde te worden.
16. De reclamant geeft aan dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid onvoldoende is beschreven. In de toelichting is aangegeven dat er overleg heeft plaats gevonden met de provincie Gelderland en het waterschap. Over het resultaat van het overleg met het waterschap wordt verder niets gezegd. Ten aanzien van het overleg met de provincie wordt aangegeven dat de provincie advies heeft uitgebracht over een tweetal onderwerpen, namelijk de woningbouwprogrammering in relatie tot het kwalitatief Woonprogramma (KWP 3) en de relatie met het luchthavenbesluit. Beide aspecten zouden in het vervolgoverleg tussen de provincie en de gemeente nader zijn toegelicht. De gemeente zou naar aanleiding van dit overleg een woningbouwbehoefte onderzoek laten uitvoeren en de uitkomsten van dit onderzoek zouden in de toelichting van dit plan zijn verwerkt. Aangezien ook hier de adviezen van de provincie Gelderland en de uitkomsten van het overleg met het waterschap niet bij de ter inzage gelegde stukken hebben gelegen heeft de reclamant geen kennis kunnen nemen van deze documenten. Zij heeft daarom niet kunnen nagaan of de adviezen van de provincie daadwerkelijk zijn opgevolgd. Daarnaast is daardoor ook sprake van een strijdigheid met artikel 3.8 lid 1 Wro en artikel 3:11 lid 1 Awb.
17. Reclamant heeft de conclusies uit de verschillende onderzoeksrapporten bestudeerd en wil vooralsnog op een aantal ervan reageren. Onder verwijzing naar de vaste lijn in jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State behoudt zij zich echter het recht voor om een aanvullende zienswijze ten aanzien van de overige aspecten in te dienen, mocht daartoe alsnog aanleiding blijken.
18. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de wettelijke geluidsnormen ten aanzien van wegverkeer, railverkeer en luchtvaartverkeer. Met betrekking tot het luchtvaartverkeer wordt geconcludeerd dat het plangebied geheel gelegen is tussen de 47 en de 57 BKL contouren. Voor alle beoogde woningbouwlocaties kan voldaan worden aan de grenswaarde van 45 dB(A) voor de langetijdgemiddelde geluidsniveau en de grenswaarde van 70 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus. Ook zou voldaan worden aan de nieuwe regeling vanuit de EU en het nieuwe Luchthavenbesluit, dat uiterlijk 1 november 2014 door de provincie vastgesteld dient te worden. Op de verbeelding zijn de BKL zones van 47 en 57 BKL als gebiedsaanduidingen opgenomen. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt om de nieuwe geluidsc contouren (zoals die zullen gelden na vaststelling van

het luchthavenbesluit door de provincie) in het bestemmingsplan te verwerken. Reclamant is van mening dat een dergelijke wijzigingsbevoegdheid een ingrijpende wijziging van het “kersverse” bestemmingsplan tot gevolg zal hebben. Daarnaast vraagt de reclamant zich af of deze wijzigingsbevoegdheid voldoende is begrensd en of de gebruikmaking van die bevoegdheid niet leidt tot een ingrijpende verandering in de structuur van het plan.

19. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeenteraad zo'n haast heeft met het vaststellen van dit bestemmingsplan en niet mee kan wachten totdat het nieuwe Luchthavenbesluit in november 2014 door de provincie is vastgesteld. De wijzigingsbevoegdheid is dan ook niet nodig.
20. In de bijlage wordt ook ingegaan op de gevolgen die het voorgenomen plan kan hebben voor de soortenbescherming in het kader van de Flora en Faunawet en de gebiedsbescherming op grond van de Natuurbeschermingswet. In een uitgevoerde quick scan Flora en Fauna wordt geconcludeerd dat er op het beoogde woningbouwterrein en het terrein van Peco geen negatieve effecten verwacht worden voor de beschermde soorten. Op het terrein van Peco kunnen zich mogelijk beschermde soorten (vleermuizen en rugstreeppad) bevinden, zodat de beoogde woningbouw wel negatieve effecten op deze soorten kan hebben. Er wordt geconcludeerd dat nader onderzoek noodzakelijk is, maar dat dit onderzoek pas later tijdens de uitvoeringsfase zal worden uitgevoerd. Reclamant vraagt zich af waarom deze onderzoeken niet eerst worden gedaan voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, waarom heeft deze vaststelling zoveel haast.
21. De reclamant merkt op dat er niet ingegaan wordt op de gevolgen die het voorgenomen plan kan hebben op de gebiedsbescherming op grond van de Natuurbeschermingswet. Reclamant is van mening dat onvoldoende is aangetoond dat de realisatie van 85 woningen geen significante gevolgen zal hebben voor de Natura 2000 gebieden IJssel en Veluwe. Met de bouw van 85 woningen zal de stikstofdepositie in het gebied ongetwijfeld toenemen. In dat geval dient er een passende beoordeling plaats te vinden en dient er eventueel een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet aangevraagd te worden.
22. Reclamant geeft aan dat er in het bestemmingsplan niet wordt aangegeven waarom wordt afgezien van het opstellen van een MER. Op grond van artikel 5 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage had een MER gemaakt moeten worden, omdat niet kan worden uitgesloten dat het plan belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben en dat er een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet gemaakt moet worden.

Beantwoording:

1. Wij zijn van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening heeft een zorgvuldige afweging van het plan plaatsgevonden. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle aspecten op het gebied van milieu, flora en fauna, archeologie, stedenbouw, beeldkwaliteit etc. onderzocht en getoetst aan het geldende beleid. Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan alle aspecten. Qua stedenbouw en landschap is gekeken naar aansluiting op de bestaande woningbouw in het dorp Teuge en er is een goede overgang gecreëerd naar het buitengebied. Er is sprake van transformatie en herstructurering van een terrein met de bestemming 'luchthavengebonden bedrijvigheid' naar wonen. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de kwaliteiten van het plan voor de toekomst te waarborgen.

Voor wat betreft de woningbouwaantallen geldt het volgende. Het kader voor de gemeentelijke woningbouwprogrammering is het KWP3 (2010 tot 2020). Hierbinnen mag de gemeente netto 610 woningen bouwen tot 2020. Dit aantal komt overeen met de behoefte in de gemeentelijke Woonvisie (2011) gebaseerd op de

woningbouwprognose en het woonwensenonderzoek. Het bestemmingsplan Teuge-Oost kent een werkingsduur van 10 jaar. Ze reikt hierdoor verder dan de planperiode van het KWP3. De woningbouw binnen dit plan wordt door de gemeente gefaseerd uitgevoerd om zo optimaal mogelijk aan te sluiten op de woningbehoefte. Deze werkwijze heeft de gemeente ook bij andere woningbouwplannen toegepast. De fasering leidt ertoe dat het bestemmingsplan ook plancapaciteit toevoegt aan de periode na 2020. Dit is inherent aan de plansystematiek en spelregels van de ruimtelijke ordening. De financieel economische haalbaarheid is gebaseerd op een gefaseerde ontwikkeling van de woningbouw.

Tijdens de planvorming heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland en de regio Stedendriehoek over het in procedure zijnde bestemmingsplan voor Teuge. Resultaat van het overleg is dat zowel de provincie als de regio Stedendriehoek hebben ingestemd met het woningbouwprogramma van -onder andere- dit bestemmingsplan. De gemeente Voorst neemt hiermee met goedkeuring van de provincie en regio Stedendriehoek, een voorschot op de periode na 2020, waarover nog een nadere regionale afspraak met de regio Stedendriehoek en de provincie Gelderland zal worden gemaakt.

De gemeente Voorst heeft begin dit jaar besloten om een aantal woningbouwplannen waarvan het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld (de zogenaamde zachte plannen) niet voort te zetten vanwege de veranderde houding van de provincie Gelderland. Het gaat hierbij om zowel gemeentelijke als particuliere woningbouwlocaties. Het betreft ook de locatie van reclamant. Het is echter niet zo dat op het moment dat het bestemmingsplan Teuge-Oost niet door zou gaan, de vrijvallende woningaantallen voor woningbouwprogramma's op andere locaties ingezet kunnen worden. Immers, de regio heeft specifiek ingestemd met het woningbouwprogramma voor Teuge-Oost. Daarbij wordt in het bestemmingsplan een fasering opgenomen waarin het maximum aantal te bouwen woningen tot 2020 (35 woningen) wordt vastgelegd. Het plan telt qua woningbouwaantallen niet mee voor 85 woningen tot 2020.

2. Naar aanleiding van deze zienswijze is de toelichting op dit punt aangepast door de relatie met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uiteen te zetten.
3. Het Streekplan Gelderland is inmiddels niet meer van kracht. Het plangebied ligt niet in de zoekzone landschappelijke versterking waar toevoeging van een beperkt aantal woningen aan de orde is, maar in de zoekzone wonen en werken waar een dergelijke beperking niet geldt. Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld en op 18 oktober 2014 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gelderland is de vervanger van het Streekplan. De toelichting is op dit punt aangepast.
4. Hoewel de gemeente van mening is dat er sprake is van een inbreidingsplan, is de vraag of sprake is van inbreiding danwel uitbreiding niet meer relevant aangezien deze terminologie afkomstig is uit het niet meer geldende Streekplan. Op basis van de Omgevingsvisie Gelderland is van belang of het plan is gelegen binnen of buiten stedelijk gebied en wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Aan de hand van de stappen van deze ladder is het plan beoordeeld. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf duurzame verstedelijking) zijn de stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking nader onderbouwd. De eerste stap is de vraag of het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. De conclusie is dat hier sprake van is. De tweede stap is de vraag of dit binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren is door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Dat is voor het bestemmingsplan Teuge-Oost het geval, er is immers sprake van transformatie en herstructurering van een terrein met de bestemming

'luchthavengebonden bedrijventerrein' naar wonen. Voorheen was het plangebied ingericht als MOB-complex en daarna, van begin jaren '50 tot medio jaren '70, woonde hier de Molukse gemeenschap. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt geactualiseerd aan de nieuwe Omgevingsvisie.

5. Voorliggend plan past binnen de kaders van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Het plangebied ligt niet in de zoekzone landschappelijke versterking. In artikel 2 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgelegd dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen is toegestaan binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. In de streekplanuitwerking zijn zowel zoekzones stedelijke functies als zoekzones landschappelijke versterking weergegeven.
6. De regionale afspraak van 610 woningen voor de gemeente Voorst past binnen de Gelderse Woonvisie. Zowel de provincie Gelderland als de regio Stedendriehoek zijn akkoord met de woningbouw aantallen voor dit plan.
7. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de conclusies en resultaten van het onderzoek puntsgewijs samengevat. Reclamant is dan ook niet in zijn belangen geschaad. Naar aanleiding van deze zienswijze is het woningbehoefteonderzoek van bureau Companen toegevoegd.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar het antwoord bij punt 4 waarbij wordt ingegaan op de nieuwe Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking en wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is gekeken of het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Uit het woningbouwbehoefte onderzoek blijkt dat de vraag naar nieuwbouw tot 2020 in Teuge voor de lokale eigen behoefte circa 20 woningen is. Na 2020 gaat het qua lokale eigen behoefte om nog ongeveer 2 woningen per jaar. Het realiseren van 85 woningen betekent dat ook gebouwd wordt voor andere kernen en de regio. In het onderzoek naar de woningbouwbehoefte is daar uitvoerig aandacht aan besteed. De afzetbaarheid van de woningen is mede afhankelijk van het aanbod in de overige kernen van de gemeente Voorst en de ontwikkelingen in de regio. De conclusie uit het woningbouwbehoefte onderzoek is dat als wordt ingespeeld op de vraag uit omliggende kernen en de vraag uit de regio, een uitbreiding tot maximaal 40 woningen tot en met 2020 haalbaar is. Dit betreft echter de helft van de bestemmingsplanperiode; deze loopt over een periode van tien jaar. Het is lastig om op basis van prognoses te voorspellen hoe de woningmarkt er over vijf jaar laat staan tien jaar er uitziet. Aangezien dit bestemmingsplan niet uitgaat van alleen de plaatselijke maar ook van een gemeentelijke en regionale behoefte is geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsvisie danwel Omgevingsverordening.
9. De gemeente Voorst is van mening dat genoemd citaat het bestaansrecht van voorliggend bestemmingsplan niet ondermijnd maar juist krachtiger maakt. Het betreft niet alleen de vraag naar woningen vanuit het dorp Teuge, maar ook vanuit andere dorpen in de gemeente en de regio. Zeker aangezien niet alle woningbouwplannen in de gemeente worden voortgezet. Door te faseren kan flexibel worden ingespeeld op de vraag. De vraag is immers geen autonoom gegeven. Een ruimer bestemmingsplan betekent niet ruimer qua aantallen woningen maar een plan dat ruimte biedt aan soorten woningen zoals twee onder een kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen. Bij het intekenen van de bouwvlakken op de verbeelding is daar rekening mee gehouden.
10. Dat is correct. Om reclamant meer rechtszekerheid te bieden op dit punt, is de fasering in de regels opgenomen. Er is een bepaling toegevoegd waarin het maximum aantal te bouwen woningen tot 2020 is vastgelegd op 35.
11. Voorliggend plan past naadloos in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst. In de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst staat namelijk het volgende over woningbouw in Teuge beschreven: "het streefbeeld woningbouw 2030 voor Teuge gaat uit van 95 woningen op locaties compact bij de kern, ten noorden en zuiden van de

Rijksstraatweg”. Ontsluiting kan plaatsvinden door gebruikmaking van de bestaande infrastructuur.

In de Woonvisie wordt geconcludeerd dat voor de kleine kernen, waaronder het dorp Teuge valt, geldt dat de verdeling sociaal segment en marktsegment maatwerk per locatie inhoudt. Aandachtspunten voor de kleine kernen zijn het verbeteren van bestaande woningen voor senioren en kavels voor zelfbouw voor starters en gezinnen met kinderen. Voor het dorp Teuge betekent dit dat onder meer gekeken wordt naar de behoefte voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor starters en gezinnen met kinderen. Daarnaast is sprake van maatwerk.

12. De gemeente Voorst is van mening dat het plan voldoende gemotiveerd is en er geen sprake is van strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De motivering van het bestemmingsplan staat uitgebreid beschreven in de toelichting met de daarbij behorende onderzoeken. Er wordt daarmee voldaan aan het motiveringsbeginsel. Het proces is zeer zorgvuldig doorlopen, zowel tijdens de periode van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan als van het ontwerpbestemmingsplan is een inloopavond/ planpresentatie gehouden in het dorp. Bovendien is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Het plan is tot stand gekomen in samenspraak met de lokale actoren zoals de belangenvereniging, sportclub, jeugdvereniging en luchthaven. Er is daarmee voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel. Er is maatschappelijk draagvlak. Niet duidelijk is wat bedoeld wordt met de strijdigheid met het evenredigheidsbeginsel.
13. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven, is het uitgangspunt voor parkeren twee parkeerplaatsen per woning, waarvan één op eigen terrein, met uitzondering van de rijenwoningen. Voor de vrijstaande woningen die langs het landschap zijn geprojecteerd, wordt ervan uitgegaan dat hier twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden ondergebracht. De overige parkeerbehoefte wordt in het openbare terrein opgelost. Het plan voorziet daarmee in de aangegeven parkeerbehoefte en leidt niet tot extra druk op de bestaande parkeerplaatsen.
14. Voor de totale ontwikkeling is in het kader van de Wro een exploitatieopzet opgesteld waaruit blijkt dat het plan financieel haalbaar is. De gronden zijn voor een groot deel in eigendom van de gemeente Voorst en deels in economisch eigendom van de gemeente Voorst. De kredietaanvraag onderbouwt de haalbaarheid.
15. Het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen lag gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage bij de balie VROM in het gemeentehuis. De exploitatieopzet zelf is niet openbaar en derhalve ook niet ter inzage gelegd.
16. Met de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe heeft overleg plaatsgevonden over het bestemmingsplan. Een samenvatting van de reacties is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant is door het niet ter inzage leggen van de reactie van de provincie niet geschaad in zijn belangen. De brief van de provincie is alsnog bij de ter inzage te leggen stukken gelegd.
17. Reclamant heeft per e-mail (d.d. 24-08-2014) aangegeven geen gebruik te willen maken van de mogelijkheid om de zienswijze aan te vullen.
18. De wijzigingsbevoegdheid is slechts bedoeld om de BKL zones te vervangen door de nieuwe geluidscontouren op basis van het nieuwe Luchthavenbesluit. Het betreft dus enkel een vertaling van het besluit van de provincie in dit bestemmingsplan. Om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid zal het Luchthavenbesluit van de provincie onherroepelijk moeten zijn. Het omzetten van de BKL zones naar de nieuwe Lden geluidcontouren is dan puur een actualisatie van het provinciaal beleid en leidt niet tot een verandering in de structuur van het plan.
19. De termijn van november 2014 voor het Luchthavenbesluit is geen fatale termijn maar een termijn van orde. De provincie heeft aangegeven dat deze termijn niet gehaald gaat worden. Met de provincie heeft afstemming plaatsgevonden over dit bestemmingsplan, ook in relatie tot het Luchthavenbesluit. Het is daarom niet noodzakelijk om te wachten tot het Luchthavenbesluit is vastgesteld.

20. De Wet ruimtelijke ordening stelt dat bij een planologische procedure inzichtelijk moet worden gemaakt wat de aanwezige ecologische waarden zijn in een plangebied en wat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling zijn. Aan deze verplichting is door het uitvoeren van de quickscan voldaan. Gezien de houdbaarheid van deze vervolgonderzoeken wordt dit zoals gebruikelijk pas in een later stadium uitgevoerd. Immers, nu al is duidelijk dat het aspect Flora en fauna geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingsplanprocedure.
21. Uit de door onderzoeksbureau Tauw uitgevoerde quickscan Flora en fauna (onderzoeksnummer N001-1218352XMT-evp-V01-NL) blijkt dat de realisatie van dit plan geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000 gebieden IJssel en Veluwe. Beide gebieden liggen op ca. zes km afstand van het plangebied. Gezien het karakter en de omvang van de ingreep zijn significante gevolgen uitgesloten.
22. Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn, is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.). Het bestemmingsplan maakt een activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., te weten D 11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar de drempelwaarde wordt niet overschreden; het ontwikkelingsproject blijft ruimschoots daaronder. Zoals blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het is daarom niet noodzakelijk een milieueffectrapport op te stellen. Voor wat betreft de beoordeling op basis van de Natuurbeschermingswet wordt verwezen naar het antwoord bij punt 20. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast op dit punt.

Conclusie:

De zienswijze leidt naar aanleiding van de punten 2, 3, 4, 6 en 22 tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van punt 10 wordt het maximaal te bouwen woningen tot 2020 in de regels vastgelegd. Naar aanleiding van de punt 7 en 16 worden enkele bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Zienswijze 9. Ingekomen op 19 februari 2014, kenmerk 2014-07785

Samenvatting:

1. Reclamant is van mening dat de bouw van woningen op de huidige Peco locatie, met een bouwhoogte van 10m, leidt tot een aantasting van zijn privacy en een forse waardevermindering van zijn woning aan het Zwanenpad. Reclamant doet de suggestie om te kiezen voor een ander woningtype of het niet bouwen van woningen op deze locatie.
2. Reclamant vindt dat in het geohydrologisch onderzoek geen aandacht is gegeven aan het grondwaterbeheer aan de bovenstreamse zijde van het gebied en de reeds aanwezige waterproblematiek bij de bestaand woningen. Door infiltratie zal een soort golfbeweging stroomopwaarts gecreëerd worden. Dit leidt tot een belemmering van de natuurlijke afstroming van het grondwater met als gevolg hogere grondwaterstanden bij de huidige woningen. Reclamant verwacht dat de gemeente hier beter vooronderzoek naar laat doen met eventuele tegenmaatregelen voordat daadwerkelijk wordt gestart met het bouwrijp maken. Reclamant wil vooraf worden geïnformeerd over de concrete maatregelen.
3. Reclamant is verbaasd dat de aanwezige bedrijfskavel aan de Hessenlaan buiten beschouwing wordt gelaten. Aangezien de gemeente het maatschappelijk belang voor het individueel belang stelt, zou de gemeente er alles aan moeten doen om het dorpsbelang boven een klein financieel belang te stellen. Reclamant doet de suggestie om de locatie aan de Hessenlaan in te zetten voor sociale huurwoningen in combinatie met een lager woningtype aan de westzijde, zodat er meer winnaars dan verliezers uit de strijd komen.
4. Reclamant verwijst naar de ingediende inspraakreactie waarin nog diverse punten staan die onvoldoende zijn beargumenteerd. Zo is niet duidelijk waarom het verlies aan privacy minder weegt dan de belangen van het plan. Reclamant concludeert dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording:

1. Ruimtelijk gezien ligt woningbouw aan de westzijde van het plangebied voor de hand. Woningbouw op deze locatie sluit aan op de bestaande bebouwing van het dorp Teuge. Voor Jeugdsociëteit Peco is het vanwege het geluidsaspect wenselijk om een grotere afstand tot de woningen in het dorp aan te houden. De verplaatsing van jeugdsociëteit naar de rand van het dorp, op geruime afstand van de nieuw te bouwen woningen, leidt dan ook tot een ruimtelijke verbetering. Deze verplaatsing is financieel gezien alleen mogelijk door op de huidige locatie van Jeugdsociëteit Peco woningbouw mogelijk te maken. Tegenover de kosten die de gemeente maakt voor de verplaatsing en aankoop van gronden moeten immers ook opbrengsten staan. Een verplaatsing van de woonbestemming naar de kavels aan de Hessenlaan is om die reden dan ook niet aan de orde.
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 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.
Om het verschil ten opzichte van de hoogte van de bestaande woningen te verkleinen wordt de nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen op de huidige locatie van Jeugdsociëteit Peco verlaagd naar 9m. Daarnaast wordt een bouwaanduiding opgenomen waarin wordt geregeld dat in dit bouwvlak tenminste vier vrijstaande danwel twee-onder-eenkapwoningen worden gerealiseerd om te voorkomen dat een muur rijwoningen ontstaat.

2. Strikt juridisch is een ieder verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen perceel, zodanig dat geen overlast in de vorm van afstromend regenwater wordt veroorzaakt op aanliggende percelen. De gemeente vindt het echter niet wenselijk dat de bestaande situatie van aanwonenden wordt verslechterd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen aan de Hessenlaan (westzijde plangebied) een achterpad gecreëerd dat aan de kant van de achtertuinten van het Zwanenpad wordt begrensd door een goot met kolken. Deze goot krijgt de hoogte van deze achtertuinten zodat indien gewenst deze tuinen kunnen afwateren. Het achterpad wordt 10 cm lager gelegd dan de nieuw te realiseren achtertuinten van de Hessenlaan. Onder de goot komt een regenwaterafvoer te liggen (PVC \varnothing 250 cm) die afwatert richting de Parmentierstraat.
Gezien de woningpeilen aan het Zwanenpad en de waargenomen grondwaterstanden wordt door de gemeente Voorst als extra maatregel een drainleiding onder het aan te leggen achterpad aangelegd. Dit om de eventueel hogere grondwaterstanden in de toekomst af te vlakken. Het nog op te stellen waterhuishoudings- en rioleringsplan wordt voor vaststelling in concept aan de indieners van de zienswijzen m.b.t. waterproblematiek ter inzage aangeboden.
3. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Voorst voor de betreffende locatie een integrale afweging gemaakt. De huidige bestemming past goed naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. Er is alleen bedrijvigheid in de lichte categorieën mogelijk en geen zware bedrijvigheid of industrie. Omzetting van de gemengde bestemming van dit perceel naar een woonbestemming past niet in het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd en hiervoor zijn plannen vastgesteld, in procedure of in voorbereiding. Verhogen van het aantal woningen in dit bestemmingsplan past niet binnen het provinciaal en gemeentelijk woningbouwbeleid.
4. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is puntsgewijs ingegaan op de verschillende aspecten. De gemeente is van mening dat dit zorgvuldig en voldoende beargumenteerd is gebeurd. Voor wat betreft het privacy aspect geldt het volgende. Er is altijd sprake van een belangenafweging tussen enerzijds de individuele belangen, zoals het aspect van privacy, en anderzijds het algemene (maatschappelijk) belang. Daar waar mogelijk houden wij rekening met individuele wensen en belangen. Echter in niet alle gevallen is sprake van een oplossing waarbij beide belangen optimaal worden verenigd of worden gedeeld.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: de nokhoogte voor het bouwvlak aan de westzijde van het plan wordt verlaagd naar 9m. De specifieke bouwaanduiding 'beeldkwaliteit' wordt toegevoegd aan de regels en op de verbeelding om te voorkomen dat een muur van rijwoningen ontstaat.

Daarnaast worden maatregelen getroffen om de waterproblematiek voor de bestaande woningen op te lossen. Deze maatregelen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 10. Ingekomen op 19 februari 2014, kenmerk 2013-07614

Samenvatting:

1. Reclamant is woonachtig aan de Hessenlaan, tegenover de bedrijfskavels aan de Hessenlaan. In het voorontwerpbestemmingsplan lagen deze kavels in het bestemmingsplan met de bestemming Gemengd. Reclamant is van mening dat de bestemming van deze kavels moet worden gewijzigd in aansluiting op de fraaie parkachtige uitbreiding van Teuge-Oost en maakt bezwaar tegen het niet opnemen van de bedrijfskavels in het plan omdat het recht is ontnomen een zienswijze in te dienen tegen de huidige bestemming.

Beantwoording:

1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Voorst voor de betreffende locatie een integrale afweging gemaakt. De huidige bestemming is passend naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. Er is alleen bedrijvigheid in de lichte categorieën mogelijk en geen zware bedrijvigheid of industrie. Omzetting van de gemengde bestemming van dit perceel naar een woonbestemming past niet in het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd en hiervoor zijn plannen vastgesteld, in procedure of in voorbereiding. Verhogen van het aantal woningen in dit bestemmingsplan past niet in het provinciaal en gemeentelijk woningbouwbeleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11. Ingekomen op 21 februari 2014, kenmerk 2014-08172

Samenvatting:

1. De Fokkerstraat wordt een nieuwe verbindingsweg tussen de Rijksstraatweg en De Zanden. Reclamant heeft daar op zich geen bezwaar tegen, maar dan in de vorm van een weg langs de beek. Blijft de Fokkerstraat in de huidige vorm gehandhaafd, dan moet deze afgesloten worden voor doorgaand verkeer door middel van paaltjes. De verwachting van reclamant is namelijk dat er veel verkeer vanaf de noordzijde gebruik zal gaan maken van de Fokkerstraat.
2. Er is onvoldoende aandacht voor de aan- en afvoer van verkeer. Vanuit het plan zullen met name de Hessenlaan, het Zwanenpad en de parallelweg van de Rijksstraatweg zwaarder belast worden. Er moeten maatregelen komen die ervoor zorgen dat het verkeer aan- en afgevoerd wordt via de Parmentierstraat en de N344 zelf.
3. Reclamant vraagt aandacht voor de geluidsoverlast op de parallelweg van de Rijksstraatweg tussen de Fokkerstaat en De Zanden. De parallelweg tussen de Hessenlaan en De Zanden is voorzien van ongelijke klinkers die hogere geluidsbelasting veroorzaken dan 'normale' klinkers. Daarnaast wordt gesteld dat door 80% van het verkeer te hard wordt gereden. Dit zorgt voor veel geluidsoverlast. Reclamant geeft aan dat door de nieuwbouw de overlast verder toeneemt. De klinkerweg zorgt voor meer geluidsoverlast dan de hoofdweg, spoorlijn en het vliegveld bij elkaar. In de berekeningen van de gemeente wordt gebruikgemaakt van standaard geluidbelastinggegevens, waarbij voor alle soorten klinkers blijkbaar dezelfde belasting wordt genomen. Reclamant doet de suggesties: aanbrengen van ander soort (vlakke) klinkers of asfalt, versmallen parallelweg, aanbrengen verkeersvertragende en –belemmerende voorzieningen zoals drempels, paaltjes, afsluiting voor bestemmingsverkeer, etc.
4. Reclamant is net als meerdere dorpsgenoten van mening dat het probleem van wateroverlast wordt onderschat. De nieuw te bouwen woningen worden op een op te hogen terrein gebouwd. Daardoor zal het water afvloeien naar het omliggende gebied, waar nu al veel wateroverlast is. De afvoer in dit deel van Teuge is duidelijk onvoldoende. Reclamant ziet graag een oplossing voor deze problematiek.

Beantwoording:

1. De nieuwe Fokkerstaat wordt een 30km weg. De weg heeft primair een functie voor de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen aan de Fokkerstraat. De inrichting en breedte van de weg wordt ook op deze functie afgestemd. Op de verbeelding van het bestemmingsplan lijkt de weg breder omdat de bestemming van de weg ruimer is neergelegd om enige flexibiliteit te bieden bij de exacte situering. Voor overig verkeer, onder andere van en naar het vliegveld, is de Fokkerstraat wel toegankelijk maar blijft De Zanden vanwege een breder profiel en een maximumsnelheid van 50 km/uur de aangewezen route. Bij de situering van de weg is rekening gehouden met de ontsluitingsfunctie voor de nieuwe woningen en de landschappelijke inpassing van het oostelijk deel van het plangebied. Situering van de weg strak(ker) langs de beek beperkt de mogelijkheid om het plangebied aan de oostzijde op de overgang naar het buitengebied op landschappelijke wijze in te richten.
2. Uit de verkeerskundige berekeningen die in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn uitgevoerd, is gebleken dat de nieuwbouw in het plangebied leidt tot een toename van ruim 500 verkeersbewegingen per etmaal. Het oostelijk deel van het plangebied krijgt een rechtstreekse aantakking op de Rijksstraatweg en De Zanden. Van het oostelijk deel zijn geen extra verkeersbewegingen te verwachten op de Hessenlaan, het Zwanenpad en de parallelweg. De ontsluiting voor het westelijk deel van het plangebied gaat via de Parmentierstraat en de Hessenlaan en vervolgens via De Zanden respectievelijk

parallelweg richting Rijksstraatweg. Het Zwanenpad is geen voor de hand liggende ontsluiting door de ligging en vormgeving. De Hessenlaan en de parallelweg voldoen al aan de inrichting van 30km/ uur weg. Voor de extra verkeersbewegingen zijn geen aanvullende maatregelen aan deze wegen nodig.

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 ter plaatse van bestaande woningen als gevolg van het extra verkeer op de parallelweg. In het onderzoek is rekening gehouden met een verharding van klinkers.
In het rekenmodel wordt geen onderscheid gemaakt tussen gelijke en ongelijke gelegde klinkers. Het is mogelijk dat verkeer over ongelijke klinkers meer geluid veroorzaakt dan verkeer over gelijke klinkers. Hiervan zijn echter geen emissiegegevens bekend. Verder wordt voor de snelheid van het wegverkeer uitgegaan van de maximaal toegestane snelheid op het betreffende wegtracé. De maximale snelheid voor de parallelweg bedraagt 30 km/uur. De snelheid van het wegverkeer kan van invloed zijn op de geluidemissie van het wegverkeer. Zowel het aspect van wegdekverharding (klinkers) als de snelheidsovertredingen heeft geen invloed op de toename van de geluidbelasting als gevolg van het bestemmingsplan, omdat deze zich ook in de huidige situatie al voordoen.

De toename van de geluidbelasting wordt alleen veroorzaakt door het extra verkeer van en naar het plangebied. De toename als gevolg van extra verkeer op de parallelweg bedraagt 33% (waarbij is uitgegaan van maximaal 750 motorvoertuigen per etmaal in de bestaande situatie en een toename van maximaal 250 motorvoertuigen per etmaal in de toekomstige situatie). De geluidbelasting wordt voor het grootste deel veroorzaakt door verkeer afkomstig van de Rijksstraatweg en daarnaast voor een deel door de parallelweg. De toename van de totale geluidsbelasting bedraagt maximaal 1,2 dB.

Samengevat, de hinder die wordt ervaren als gevolg van de wegdekverhardingen en mogelijke snelheidsovertredingen is in de huidige situatie al aanwezig en wordt niet veroorzaakt door de realisatie van de nieuw te bouwen woningen. Wel zal door de realisatie van de nieuw te bouwen woningen de geluidbelasting op de bestaande woningen aan de parallelweg toenemen. Deze toename bedraagt maximaal 1,2 dB. Een toename van 1,2 dB wordt vanuit de ruimtelijke ordening als acceptabel beschouwd en vormt geen aanleiding voor aanpassing van de plannen.

4. Strikt juridisch is een ieder verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat valt op het eigen perceel zodanig dat geen overlast in de vorm van afstromend regenwater wordt veroorzaakt op aanliggende percelen. De gemeente vindt het echter niet wenselijk dat de bestaande situatie van aanwonenden wordt verslechterd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen aan de Hessenlaan (westzijde plangebied) een achterpad gecreëerd dat aan de kant van de achtertuinen van het Zwanenpad wordt begrensd door een goot met kolken. Deze goot krijgt de hoogte van deze achtertuinen zodat indien gewenst deze tuinen kunnen afwateren. Het achterpad wordt 10 cm lager gelegd dan de nieuw te realiseren achtertuinen van de Hessenlaan. Onder de goot komt een regenwaterafvoer te liggen (PVC \varnothing 250 cm) die afwatert richting de Parmentierstraat.

Gezien de woningpeilen aan het Zwanenpad en de waargenomen grondwaterstanden wordt door de gemeente Voorst als extra maatregel een drainleiding onder het aan te leggen achterpad aangelegd. Dit om de eventueel hogere grondwaterstanden in de toekomst af te vlakken. Het nog op te stellen waterhuishoudings- en rioleringsplan

wordt voor vaststelling in concept aan de indieners van de zienswijzen m.b.t. waterproblematiek ter inzage aangeboden.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor wat betreft punt 4. Er worden maatregelen getroffen om de waterproblematiek voor de bestaande woningen op te lossen. Deze maatregelen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

Zienswijze 12. Ingekomen op 24 februari 2014, kenmerk 2014-08149

Samenvatting:

1. Reclamant is woonachtig aan de Hessenlaan, tegenover de bedrijfskavels aan de Hessenlaan. In het voorontwerpbestemmingsplan lagen deze kavels in het bestemmingsplan met de bestemming Gemengd. Reclamant is van mening dat de bestemming van deze kavels moet worden gewijzigd in aansluiting op de fraaie parkachtige uitbreiding van Teuge-Oost en maakt bezwaar tegen het niet opnemen van de betreffende locatie in het plan omdat het recht is ontnomen een zienswijze in te dienen tegen de huidige bestemming.

Beantwoording:

1. In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Voorst voor de betreffende locatie een integrale afweging gemaakt. De huidige bestemming past naast de nieuwe woonbestemmingen en zorgt voor functiemenging in het gebied. In het oude bestemmingsplan 'De Zwaan' is tegemoetgekomen aan de wens om enkele percelen te bestemmen voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening niet zijnde detailhandel en bedrijven tot en met categorie 2. Dit is overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Teuge 2012'. Er is dus alleen bedrijvigheid in de lichte categorieën mogelijk en geen zware bedrijvigheid of industrie. Omzetting van de gemengde bestemming van dit perceel naar een woonbestemming past bovendien niet in het Kwantitatief Woningbouw Programma (KWP). Op basis van het KWP is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd en hiervoor zijn plannen vastgesteld, in procedure of in voorbereiding. Verhogen van het aantal woningen in dit bestemmingsplan past niet in het provinciaal en gemeentelijk woningbouwbeleid.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13. Ingekomen op 19 februari 2014, kenmerk 2014-07624 en aangevuld d.d. 2 april 2014 (2014-14836)

Samenvatting:

1. Met de zienswijze vraagt reclamant aandacht voor de gevolgen van de bouw van het grote aantal woningen bij het dorp Teuge. De invloed van deze hoeveelheid nieuw te bouwen woningen op de bestaande voorraad en de waardeontwikkeling hiervan is onvoldoende inzichtelijk. Als er 85 woningen worden toegevoegd aan een kern die nu ongeveer 180 woningen kent, dan zal dit een substantieel effect hebben. Reclamant vraagt om deze effecten beter in beeld te brengen. De huidige harde plancapaciteit van de gemeente Voorst is op dit moment voldoende om de komende 10 jaar te bouwen. Graag wil reclamant in beeld gebracht zien op welke manier de gemeente omgaat met haar overschot aan harde plannen. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat het plan ambitieus is en sterk leunt op veronderstelde migratie vanuit andere gemeenten. Reclamant vraagt om eerst met de regio en de buurgemeenten te overleggen en af te stemmen voordat het plan definitief wordt vastgesteld.

Beantwoording:

1. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft intensief overleg plaatsgevonden met reclamant en gemeenten in de regio over de regionale afstemming en de effecten van dit plan op andere nieuwbouwplannen en de bestaande woningvoorraad. In de brief van 27 februari 2014 heeft de gemeente Voorst aan reclamant aangegeven hoe de woningbouwlocaties passen binnen het KWP3 en de periode daarna. In een bestuurlijk overleg is vervolgens door zowel de regio gemeenten als de gemeente Apeldoorn aangegeven dat zij geen problemen hebben met de uit te voeren plannen in Voorst. Daarnaast is met reclamant afgesproken dat de fasering in het bestemmingsplan wordt aangepast zodat dit overeenkomt met het maximum aantal te bouwen woningen tot en met 2019. Verder wordt de woningprogrammering voor de periode na 2019 het komende jaar in onderling overleg in de regio Stedendriehoek afgestemd via de woonagenda. Wanneer de opgave voor de regio wijzigt, zorgt de gemeente Voorst in regionaal verband voor afstemming en vertaling van de consequenties in de eigen planvoorraad. Reclamant heeft per brief van 2 april 2014 (kenmerk 2014-14836) aangegeven dat op deze manier voldoende rekening is gehouden met de zienswijze en dat het bestemmingsplan Teuge-Oost voor reclamant akkoord is.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: in de regels wordt het maximum aantal te bouwen woningen tot 2020 vastgelegd.

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

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beschreven. Dit betreffen met name aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen maar ook enkele ambtshalve aanpassingen. De volgende aanpassingen worden in het vast te stellen bestemmingsplan doorgevoerd op de verbeelding en/of in de regels.

Wijzigingen regels

- Bestemming Wonen:
Art. 6.2a3 toevoegen: ,met dien verstande dat in de periode tot 2020 maximaal 35 van het totaal aantal van 85 woningen mogen worden gebouwd.
Art. 6.2a7 invoegen en vernummernen: Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldkwaliteit' geldt dat tenminste vier vrijstaande woningen danwel twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd.

Wijzigingen verbeelding

- De bouwhoogte voor het bouwvlak aan de westzijde van het plan worden verlaagd naar 9m en de specifieke bouwaanduiding 'beeldkwaliteit' wordt toegevoegd.