

Zienswijzennotitie

Bestemmingsplan 'Dorpszicht, Terwolde'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Dorpszicht, Terwolde' maakt het mogelijk dat op de hoek van de Dorpsstraat en S.Schotanusstraat in Terwolde, naast Brasserie KriebelZ, 30 woningen kunnen worden opgericht. Het woningbouwprogramma is gedifferentieerd en bestaat uit woningen in de sociale, de middeldure en de dure sector. De ontwikkeling van de locatie wordt in twee delen uitgevoerd. Tot 2020 worden 14 woningen gerealiseerd en na 2020 worden de resterende 16 woningen gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 januari 2014 tot 27 februari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is op 29 januari 2014 een inloopavond georganiseerd bij Brasserie KriebelZ te Terwolde.

Tijdens de inzageperiode zijn vier zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen worden in deze notitie samengevat en beoordeeld.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1 / 2014-07549 + aanvulling gespreksverslag 2014-11142

Samenvatting zienswijze	Beoordeling
De indieners van de zienswijze geven aan de volgende bezwaren te hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan	
<p>1. In 2008 is naar aanleiding van de 'aanwijzing voorkeursrecht' op hun pand een gesprek geweest met de gemeente. Aangegeven is destijds dat bewoners vroegtijdig betrokken zouden worden bij verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie, dat is echter niet gebeurd. Resultaten van het gesprek uit 2008 zijn ook niet meegenomen in de voorbereiding van het bestemmingsplan.</p>	De gemeente streeft er altijd naar om planvormingsprocessen zorgvuldig te doorlopen en alle betrokkenen vroegtijdig te informeren. Wij betreuren het dat dit omtrent de locatie Dorpszicht niet conform de afspraken is verlopen.
<p>2. De waarde van de woning van de indieners zal afnemen als gevolg van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie. Het vrije uitzicht wordt belemmerd, leefgenot vermindert, landelijkheid vermindert, de rust van de omgeving zal verminderen, zon- en daglicht wordt ontnomen en er zal sprake zijn van afbreuk van privacy.</p>	Indieners zijn woonachtig in een bedrijfswoning bij Brasserie KriebelZ. Het pand is niet bestemd als reguliere woning. Eventueel te lijden schade kan verhaald worden op de gemeente met een zogenaamd verzoek tot planschadevergoeding. Dit kan echter pas op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.
<p>In vervolg op deze zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijze. Het verslag van dit gesprek wordt als aanvulling op de zienswijze beschouwd (2014-11142). Hieronder worden de belangrijkste aandachtspunten en vragen weergegeven</p>	
<p>3. Besteedt onder andere aandacht aan de erfafscheidingen, daar waar ze grenzen aan het perceel van de indieners, bij voorkeur dezelfde groene erfafscheiding (echter bij het achterpad achter de rijwoningen zal dit waarschijnlijk van een ander materiaal zijn). Grote zorg is dat het uitzicht verdwijnt, met erfafscheidingen van 2 m hoog ontstaat er een gevangenisgevoel.</p>	De erfafscheidingen kunnen zeker daar waar ze grenzen aan het perceel van de indieners, worden mee-ontworpen met de woningen. Dit betekent dat een erfafscheiding wordt ontworpen die passend is bij de woningen en bij alle betreffende percelen moet worden toegepast. Dit zal daarom als voorwaarde worden opgenomen bij de uitgifte van de gronden (CPO), tevens wordt de beeldkwaliteitsparagraaf in het bestemmingsplan aangevuld met deze voorwaarde. De indieners van de zienswijze worden t.z.t. betrokken bij het ontwerp van de erfafscheiding.
<p>4. Hoe kan worden voorkomen dat koplampen van parkerende auto's de woonkamer van de indieners inschijnen?</p>	Eventuele hinder van koplampen van parkerende auto's zal vooral spelen ter hoogte van de parkeerbox aan de noordoostzijde van het plan. Bovendien zal

	<p>dit vooral 's avonds en 's nachts kunnen leiden tot hinder. De parkeerbox bevindt zich deels ter hoogte van de woning van de indieners. De locatie van de parkeerbox kan echter niet worden gewijzigd. Dit heeft te maken met het aspect milieuzonering. Vanwege geluidhinder door Brasserie KriebelZ dient woningbouw op een bepaalde afstand van dit bedrijf te worden gerealiseerd.</p> <p>Dit betekent dat niet voorkomen kan worden dat in- of uitdraaiende auto's mogelijk hinder veroorzaken.</p> <p>Reductie van deze hinder moet vooral gezocht worden in het afschermen van de parkeerbox. Dit kan door het inplanten van de parkeerbox met een haag dan wel door het realiseren van een muur.</p>
<p>5. Is het mogelijk dat het perceel van de indieners wordt ontsloten op het nieuwe plan? De huidige ontsluiting via de parkeerplaats van Brasserie KriebelZ kan dan vervallen.</p>	<p>Onderzocht is of het mogelijk is om een dergelijke ontsluiting te creëren. En dat is inderdaad mogelijk ter hoogte van de parkeerbox in het noordoosten van het plan. De oprit van de indieners zou eventueel hierop aan kunnen sluiten. De huidige ontsluiting van het perceel vanaf Brasserie KriebelZ, zou dan kunnen vervallen. Nadeel van deze oplossing zou echter wel zijn dat de hinder van koplampen zoals genoemd onder punt 4 niet direct weggenomen kan worden. Op 23 oktober 2014 is een tweetal ontwerpen voor een dergelijke oplossing per mail toegezonden aan de indieners van de zienswijzen. Over de feitelijke uitvoering worden de komende periode afspraken gemaakt.</p>
<p>6. De indieners geven aan dat een eventuele optie zou kunnen zijn om te verhuizen naar het nieuwe plan, is het mogelijk om met voorrang de meest zuidelijk gelegen vrijstaande kavel aan te kopen? Deze kavel biedt dan meteen toegang tot het weilandperceel dat reeds in bezit is van de indieners.</p>	<p>Op 4 augustus 2009 is door ons college van burgemeester en wethouders de "Gronduitgifte-regeling Koopwoningen 2009" vastgesteld. Hierin zijn bindende regels opgenomen die de gemeente bij verkoop van woningen dan wel bouw kavels moet toepassen. Tevens is hierin aangegeven wanneer iemand met voorrang in aanmerking komt voor een woning, danwel bouw kavel.</p> <p>Indieners voldoen niet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor voorrang. Aan het verzoek kan daarom niet worden meegewerkt.</p>
<p>7. Bestaat er de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning op eigen grond, aansluitend aan het nieuwbouwplan?</p>	<p>Stedenbouwkundig is het niet wenselijk dat achter op het perceel van de indieners, al dan niet aangrenzend aan de nieuwbouw een nieuwe woning wordt opgericht. De woning maakt geen onderdeel uit van het nieuwbouwplan, heeft een alternatieve ontsluiting en zou 'een vreemde eend in de bijt' zijn. Aan de Dorpsstraat ter hoogte van</p>

	<p>het perceel van de indieners is sprake van lintbebouwing, het plaatsen van een nieuwe woning met bijbehorend erf achter dit lint is niet wenselijk.</p> <p>Ontsluiting van een nieuwe woning direct op het nieuwbouwplan is niet aan de orde, aangezien dit ten koste zou gaan van de hoeveelheid uitgeefbaar terrein en de aantrekkelijkheid van de uit te geven kavels.</p>
<p>8. Tevens wordt aangegeven dat de indieners al vaker een aanvraag hebben gedaan tot aankoop van grond.</p>	<p>Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>

Zienswijze 2 / 2014-08604 + gemeentelijke reactie (2014-08384) + aanvullende brief (2014- 14836)

Samenvatting zienswijze	Beoordeling
<p>De indiener van de zienswijze geeft aan dat zij zich zorgen maakt over de grote capaciteit aan 'harde' woningbouwplannen in de gemeente. Omdat de regio Stedendriehoek en haar gemeenten in totaal te veel plancapaciteit in 'harde' plannen heeft, verzoekt de indiener van de zienswijze om met haar en de regio te overleggen over een mogelijke oplossing.</p>	<p>Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft intensief (bestuurlijk) overleg plaatsgevonden met indiener van de zienswijze 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 de indiener van de zienswijze aangegeven hoe de woningbouwlocaties Terwolde, Teuge-Oost en Klarenbeek passen binnen het KWP3 en de periode daarna. In een bestuurlijk overleg is vervolgens door de regiogemeenten, waaronder Apeldoorn, aangegeven dat zij geen problemen hebben met de uit te voeren plannen in Voorst.</p> <p>Er was reeds een fasering in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen, deze fasering kan blijven bestaan. 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. Indiener van de zienswijze 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 Dorpszicht, Terwolde voor indiener akkoord is.</p>

Zienswijze 3 / 2014-08908

Samenvatting zienswijze	Beoordeling
<p>Het bestemmingsplan ziet er goed uit, het kan een leuke wijk worden, toch hebben de indieners van de zienswijze een bezwaar tegen de huidige opzet van het plan:</p>	
<p>1. De plaats van de ontsluitingsweg is op een slechte plek gelegen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Op de gekozen plek is weinig overzicht, met name auto's vanuit de richting Vaassen rijden vaak hard, door de bocht in de weg is de situatie onoverzichtelijk. Met name oudere mensen en kinderen zullen gevaar lopen.• De gekozen plek betekent voor bewoners van S. Schottanusstraat 6 en 8 een toename van overlast doordat ze op een T-splitsing komen te wonen. Ze krijgen te maken met een toename van autoverkeer, overlast van koplampen die in de woning schijnen ('s avonds) en door ligging aan de T-splitsing zal de waarde van de woningen verminderen.	<p>Verkeerstechnisch gezien is een ontsluiting exact tussen de 2 bochten in de weg het meest wenselijk. Een extra ontsluitingsweg nabij een bocht vergroot de verkeersonveiligheid.</p> <p>Omdat het centrale punt tussen de 2 bochten precies tegenover de voorgevel van de woning S.Schotanusstraat 8 is gelegen, is daarom besloten om de ontsluitingsweg iets op te schuiven zodat deze zich tegenover de inritten van de woningen 8 en 6 bevindt en dus niet direct tegenover de voorgevel van de woning.</p> <p>Met betrekking tot eventuele waardevermindering van de woning; eventueel te lijden schade kan verhaald worden op de gemeente met een zogenaamd verzoek tot planschadevergoeding. Dit kan echter pas op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden.</p>
<p>2. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat er betere plaatsen zijn voor ontsluiting van de nieuwe wijk:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Tegenover het grasperk tussen leuwanland en S. Schotanusstraat 10 (meer overzicht en geen overlast voor buurtbewoners)2. Tegenover de parkeerplaats van het bedrijfspand op de hoek Dorpsstraat/S. Schotanusstraat, de afstand tot de gevaarlijke bocht is groter, meer overzicht, minder overlast voor buurtbewoners).3. Er zou ook gekozen kunnen worden voor een volledige kruising met de Dorpsstraat, hiervoor zou een deel van de parkeerplaats van KriebelZ gebruikt moeten worden. Wellicht zou er nog grond geruimd kunnen worden met KriebelZ.	<p>Wij hebben naar aanleiding van de zienswijze de 3 genoemde varianten onderzocht en komen tot de volgende conclusie:</p> <p>Voorstel 1 en 2 zijn gezien verkeersveiligheid minder wenselijk. Voorstel 1 omdat er op deze manier naast de uitrit van de leuwanland op de S.Schotanusstraat (voor de bocht) dan tevens een ontsluiting direct voorbij de bocht ligt, dit is onveilig. Voor voorstel 2 geldt eenzelfde redenatie, aangezien daar een extra ontsluiting nabij de bocht wordt toegevoegd. Voorstel 3, een volledige kruising, is per definitie onveiliger dan een T-splitsing.</p> <p>Op grond van verkeersveiligheid in combinatie met de situering van de tegenoverliggende woningen (zie beantwoording van punt 1 van deze zienswijze) blijft de ligging van de ontsluiting van de nieuwe locatie ongewijzigd.</p>

Zienswijze 4 / 2014-08912

Samenvatting zienswijze	Beoordeling
<p>Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. a. Met name nut en noodzaak van de realisatie van 30 woningen is onvoldoende aangetoond. Indiener bestrijdt dat er behoefte bestaat aan de bouw van 30 woningen in het dorp Terwolde. b. Uit het woningbouwbehoefteonderzoek (WBO) dat ten behoeve van het bestemmingsplan Teuge-Oost is uitgevoerd, blijkt dat het erg onzeker is of er behoefte is aan het aantal van 40 woningen in Teuge. Voor zover dit aantal gehaald zou worden, dan zou dit mede op basis van de vraag uit andere kernen gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor zal de behoefte aan woningbouw in andere kernen zoals Terwolde en Wilp aanzienlijk worden verminderd en komt het door indiener van de zienswijze te ontwikkelen plan van 55 woningen in Wilp in gevaar. Door 30 woningen te realiseren in Terwolde wordt de ontwikkeling van de woningen in Teuge ondermijnd. c. Indiener is van mening dat een betere afweging van belangen gemaakt moet worden. Er dient meer rekening gehouden te worden met de gevolgen die de realisatie van dit plan zal hebben voor de woningbehoefte in de overige kernen van de gemeente alsook voor de provinciale en regionale beleidskaders rondom woningbouw. 	<p>In vervolg op de ingediende zienswijze is een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd voor Terwolde (sept 2014, Companen). In Terwolde is de afgelopen jaren slechts zeer beperkt nieuwbouw gerealiseerd. Veel woningzoekenden werden daarom genoodzaakt om elders een woning te zoeken. Uit een analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat vooral Twello een alternatief is gebleken voor Terwoldenaren. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningbouwbehoefte in de kern Terwolde (exclusief het buitengebied) circa 25 woningen bedraagt in de periode tot 2020. In de periode 2020 tot en met 2030 bedraagt de woningbouwbehoefte in de kern Terwolde ca. 30 woningen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de (overigens gefaseerde) ontwikkeling van 30 woningen in Terwolde past binnen de behoefte.</p> <p>In het woningbouwbehoefte onderzoek is tevens onderzocht met welke locaties de locatie Dorpszicht concurreert. Uit deze concurrentieanalyse blijkt dat de Dorpszichtlocatie vooral concurreert met het uitbreidingsplan in Nijbroek en met het plan De Schaker in Twello. Voor wat betreft Nijbroek geldt dat vanwege de omvang van het uitbreidingsplan Nijbroek (14 woningen tot 2020) en de Dorpszichtlocatie (14 woningen tot 2020) door ontwikkeling van de locaties wordt voldaan aan de lokale behoefte. Ook uit de geanalyseerde verhuisbewegingen blijkt dat er een sterke relatie bestaat tussen Terwolde en Twello.</p> <p>Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat het plan Dorpszicht in Terwolde slechts beperkt tot nauwelijks concurreert met andere locaties in de gemeente zoals Klarenbeek, Teuge en De Vecht.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 2. Indiener is van mening dat in het beleidskader, bijlage 1 bij het ontwerpbestemmingsplan, onvoldoende is aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling in het nationaal en provinciaal beleid past. <ol style="list-style-type: none"> a. Er wordt aangegeven dat Terwolde binnen het Nationaal Landschap de Noordelijk IJsselvallei en op de begrenzing van het Nationaal Landschap Veluwe valt, maar er wordt niet aangegeven of en welke gevolgen dit heeft voor voorliggend plan. Idem voor de ligging van de 	<ol style="list-style-type: none"> a. en b. Inmiddels zijn we verder in de tijd en zijn na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan enkele beleidskaders aangepast. Zo zijn bijvoorbeeld de Omgevingsvisie Gelderland en de Ruimtelijke Verordening in 2014 vastgesteld. De tekst in het bestemmingsplan (bijlage 1 Beleidskader), is hierop aangepast en de relatie met de woningbouwlocatie is, naar aanleiding van deze zienswijze duidelijker aangegeven.

uiterwaarden in Natura 2000-gebied en onderdeel van EHS. Er wordt niets gezegd over de gevolgen van dit plan voor deze gebieden. Tevens is onduidelijk wat de gevolgen zijn van het provinciaal beheerplan voor de uitwaarden voor de ontwikkeling van de locatie.

Met betrekking tot PKB Ruimte voor de Rivier wordt in het bestemmingplan summier aangegeven dat de in de PKB opgenomen maatregelen geen gevolgen hebben voor het voorgenomen plan.

b. Er wordt geen inzicht gegeven in de relatie tussen het Streekplan 2005 en de voorgenomen ontwikkeling (punt 3 bijlage 1 bestemmingsplan). Indiener bestrijdt dat het plan volledig in overeenstemming is met het Streekplan. Er is geen sprake van vernieuwing, beheer of onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Het betreft een uitbreiding. Tevens wordt niets vermeld over de 'zoekzone voor uitbreiding stedelijke functies' zoals aangegeven in het Streekplan en de uitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking 2006'.

Tevens is de verwijzing naar de Ruimtelijke Verordening Gelderland te summier om de relatie met het voorgenomen plan aan te kunnen tonen. Verwezen wordt naar uitbreiding i.p.v. inbreiding bestaand stedelijk gebied en aangegeven wordt dat het gebied is aangewezen als Waardevol Landschap binnen het nationaal landschap en de relatie van het plan met de genoemde kernkwaliteiten. Indiener is van mening dat het plan niet volledig in overeenstemming is met de Ruimtelijke verordening en onvoldoende gemotiveerd is.

c. In het plan wordt ingegaan op de relatie met de concept omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland. Verwezen wordt naar de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. Indiener bestrijdt wederom de behoefte aan 30 woningen in Terwolde. Nergens is aangetoond dat deze behoefte bestaat. De punten

c. Ook het beleid ten aanzien van de duurzame ladder is aangevuld in de toelichting van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de woningbouwbehoefte wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1b van deze zienswijze (4).

<p>onder 1 b (m.b.t. WBO Teuge-Oost) worden opnieuw aangehaald.</p> <p>d. Verwezen wordt naar de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030, hierin is een woningbouwprogramma opgenomen van 1300 woningen, tevens wordt de relatie gelegd met het bundelingsgebied in de regio. Buiten het bundelingsgebied moet bevolkingsomvang tenminste gelijk blijven. De visie is inmiddels achterhaald.</p> <p>e. Verwezen wordt naar gemeentelijke beleidsstukken (RTV, Woonvisie en Dorpsvisie Terwolde). Indiener is van mening dat slechts summier wordt ingegaan op de relatie met de voorgenomen ontwikkeling en bestrijdt wederom dat de behoefte aan nieuwe woningen in Terwolde niet is aangetoond. Hiermee is het bestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (motivering, zorgvuldigheid en evenredigheid).</p>	<p>d. Het is correct dat de Regionale Structuurvisie deels achterhaald is voor zover het betreft de woningbouw aantallen. Echter, de hierin genoemde ruimtelijke uitgangspunten zijn nog wel van toepassing. Hierbij geldt dat tevens een deel van het programma gerealiseerd mag worden buiten het bundelingsgebied om te voorkomen dat kleine kernen volledig op slot worden gezet. M.b.t. het aspect bevolkingsomvang; geconstateerd wordt dat huishoudens kleiner worden waardoor meer woningen nodig zijn om hetzelfde aantal mensen te huisvesten. Vandaar dat een uitgangspunt uit de regionale visie(s) is dat kleine kernen buiten het bundelingsgebied toch enige ruimte krijgen.</p> <p>e. Ten aanzien van de woningbouwbehoefte wordt verwezen naar de beantwoording van punt 1b van deze zienswijze (4). Onzes inziens is het bestemmingsplan wel degelijk voldoende gemotiveerd.</p>
<p>De punten zoals beschreven onder punt 1 en 2 betreffen de voornaamste bezwaren van de indiener. Tevens is er nog een aantal aspecten van ruimtelijke ordening welke volgens indiener niet voldoende zijn gemotiveerd.</p>	<p>-</p>
<p>3. a. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nergens ingegaan op het parkeren. Er wordt niet aangegeven welke parkeernormen worden gehanteerd.</p> <p>b. Ook wordt niets vermeld over de gevolgen die het realiseren van 30 woningen zal hebben op de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving van het plangebied. Met name tijdens evenementen en voetbalwedstrijden in het dorp neemt de parkeerdruk toe.</p> <p>c. Ook de gevolgen die het realiseren van 30 woningen zal hebben voor het verkeer op de doorgaande provinciale weg N792 wordt nergens besproken. Uit onderzoek naar luchtkwaliteit blijkt dat 189 extra voertuigbewegingen per weekdag gemiddelde zullen leiden.</p>	<p>a. De gebruikelijke parkeernorm is 2 parkeerplaatsen voor dure woningen en 1,8 voor middeldure en goedkope woningen. Hierbij gaan wij uit van maximaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij middeldure en dure woningen. Deze norm is ook bij de nieuwbouw in Terwolde gehanteerd bij de totstandkoming van het verkavelingsplan. In totaal bestaat er een parkeerbehoefte van 55,6 parkeerplaatsen. 22 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd, 34 parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied (binnen het plangebied van de locatie) gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit duidelijker worden aangegeven. Naar aanleiding van het feit dat per 1 november 2014 de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn vervallen, wordt daarnaast een nieuw artikel in de regels opgenomen, artikel 6.2, waarin wordt bepaald dat de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan uitsluitend mogen worden gebruikt, of in gebruik genomen mogen worden, wanneer is aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>

	<p>b. Binnen de parkeernormering is ook rekening gehouden met bezoekersgedrag.</p> <p>c. De wijk zal bestaan uit 30 woningen. Uitgaande van 6 autobewegingen per dag per woning, zal de wijk circa 200 extra autobewegingen genereren. Dit kan eenvoudig via één aansluiting afgewikkeld worden. Bovendien leidt deze toename van autobewegingen niet tot capaciteitsproblemen op de provinciale weg N792.</p>
<p>4. a. De informatie zoals opgenomen in het bestemmingsplan t.a.v. financiële uitvoerbaarheid is te summier om te kunnen vaststellen dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd.</p> <p>b. er wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan voor de locatie. Indiener heeft niet kunnen nagaan of dit terecht is, stukken (ontwerpbesluit geen exploitatieplan vaststellen en exploitatieopzet) lagen niet ter inzage.</p>	<p>Het ontwerpbesluit 'geen exploitatieplan vaststellen' lag wel degelijk ter inzage bij de balie VROM, bovendien had dit ook telefonisch of per mail opgevraagd kunnen worden. De exploitatieopzet zelf is niet openbaar en is derhalve ook niet ter inzage gelegd.</p>
<p>5. Heeft er vooroverleg plaatsgevonden in het kader van artikel 3.3.1 Bro en wat waren de uitkomsten hiervan?</p>	<p>In 2013 heeft diverse keren ambtelijk vooroverleg met de provincie plaatsgevonden over dit plan. Daarbij is gesproken over de uitbreidingslocatie, het aantal woningen, geluid, de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige opzet van het plan. In het kader van het wettelijk vooroverleg, is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het Waterschap en de provincie Gelderland.</p>
<p>6. Geconcludeerd wordt dat het voorliggend plan voldoet aan gestelde wettelijke eisen ten aanzien van onderzoeksthema's. Toch wil indiener nog graag reageren op enkele van deze onderzoeken.</p> <p>a. ten aanzien van cultuurhistorie wordt aangegeven dat een serieuze onderbouwing van dit aspect ontbreekt.</p> <p>b. ten aanzien van het aspect waterhuishouding wordt aangegeven dat indiener het vreemd vindt dat geen watertoets voor het plan is uitgevoerd, terwijl er al wel een stedenbouwkundig plan bestaat. Dit plan was voor akoestische berekeningen wel voldoende uitgangspunt.</p>	<p>a. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie kan worden aangegeven dat dit wel degelijk is bekeken. Echter, de locatie betreft een weilandperceel zonder cultuurhistorische waarde, er zijn geen monumenten aangetroffen, het maakt geen deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Door de stedenbouwkundige opzet van het wijkje wordt echter wel aansluiting gezocht bij het omliggende landschap, onder meer door de straten haaks op het buitengebied te oriënteren, waardoor zicht blijft op het omliggend landelijk gebied.</p> <p>b. De watertoets is een instrument dat tot doel heeft dat er bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. Daarom proberen wij bij ruimtelijke plannen zo snel mogelijk inzichtelijk te maken wat de gevolgen van een ontwikkeling zijn voor de waterhuishouding. Voor de locatie Dorpszicht is daarom een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (zit als bijlage bij het bestemmingsplan en de uitkomsten zijn beschreven in de toelichting). Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de doorlatendheid van de bodem gering is en dat een bovengrondse</p>

	<p>berging is aan te bevelen. Het plan biedt hiervoor de ruimte en daarmee is voor deze fase het aspect waterhuishouding voldoende inzichtelijk gemaakt. In het kader van het vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap, deze heeft geen opmerkingen gegeven.</p>
<p>7. a. Ten aanzien van de uitgevoerde Natuurtoets valt indiener op dat de uitkomsten van een dergelijk onderzoek slecht enkele jaren geldig zijn. Er bestaat volgens indiener een reële kans dat zich in de loop der jaren alsnog een beschermd diersoort vestigt in het gebied. b. het valt indiener op dat de in de natuurtoets genomen conclusies gebaseerd zijn op aannamen en niet op exacte berekeningen. Indiener is van mening dat op basis van aannamen niet met 100% zekerheid uitgesloten kan worden dat de realisatie van 30 woningen geen significante gevolgen zal hebben, onvoldoende is aangetoond dat door de bouw van 30 woningen de stikstofdepositie in het gebied niet zal toenemen.</p>	<p>a. Een Natuurtoets (QuickScan flora en fauna) is inderdaad slechts enkele jaren geldig. Echter, bestemmingsplannen hebben doorgaans een looptijd van 10 jaar. Dit heeft soms tot gevolg dat in het kader van bijvoorbeeld een WABO-vergunning opnieuw een natuurtoets zal moeten worden uitgevoerd, bij eventueel aantreffen van beschermde soorten zullen dan mitigerende maatregelen moeten worden getroffen of moet een apart ontheffingstraject worden doorlopen. De wet op de ruimtelijke ordening stelt echter dat bij een planologische procedure inzichtelijk wordt 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 Natuurtoets in het kader van dit bestemmingsplan voldaan. b. Adviesbureau Tauw heeft een Natuurtoets voor ons uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de gevolgen van de woningbouwontwikkeling op locatie Dorpszicht ten aanzien van de Flora en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inzichtelijk gemaakt. Conclusie van dit onderzoek is dat er geen sprake is van negatieve effecten in het kader van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS. Nadere toetsingen of vergunning- of ontheffingsaanvragen zijn volgens dit onderzoek niet nodig. Onzes inziens hebben wij hiermee voldoende inzichtelijk gemaakt wat de eventuele gevolgen van de woningbouwontwikkeling zijn op de Flora en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS.</p>

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen opgenomen zoals die in het vastgestelde bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt in de wijzigingen ten gevolge van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen ten gevolge van de ingediende zienswijzen

Toelichting:

Op een aantal onderdelen is verduidelijking in de toelichting en/of bijbehorende bijlagen doorgevoerd. Het gaat om de volgende aanpassingen:

1. In hoofdstuk 2 is in de paragraaf 'Beeldkwaliteit' een voorwaarde opgenomen met betrekking tot het mee-ontwerpen van erfafscheidingen bij de woningen;
2. In hoofdstuk 2 is een paragraaf 'Parkeren' toegevoegd;
3. Hoofdstuk 3 is in overeenstemming gebracht met het in 2014 gewijzigd provinciaal beleid;
4. In hoofdstuk 4 is een paragraaf 'Woningbehoefte' toegevoegd;
5. In bijlage 1 is het beleidskader in relatie tot de woningbouwlocatie verder verduidelijkt;
6. Er is een woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd en als bijlage 16 toegevoegd.

Regels:

Geen wijzigingen

Verbeelding:

Geen wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen

Regels:

1. Er is een nieuwe omschrijving van het begrip 'hoofdgebouw' toegevoegd;
2. Het begrip 'pand' is verwijderd, aangezien dit begrip in de regels verder niet voorkomt;
3. Het begrip 'overig bouwwerk' is verwijderd en wordt in artikel 2.2 vervangen door 'bouwwerk, geen gebouw zijnde';
4. Omdat per 1 november 2014 de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening zijn vervallen, wordt daarnaast een nieuw artikel in de regels opgenomen, artikel 6.2, waarin wordt bepaald dat de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan uitsluitend mogen worden gebruikt, of in gebruik genomen mogen worden, wanneer is aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

Toelichting:

De toelichting is overeenkomstig de wijzigingen in de regels aangepast.

Verbeelding:

Geen wijzigingen.