



Bestemmingsplan 'De Schaker Twello'

Nota zienswijzen



15 september 2011
nr. 2011-15003

1. Inleiding

De gemeente Voorst heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Schaker Twello' met ingang van 18 november 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft tijdens deze periode zienswijzen naar voren kunnen brengen. In totaal zijn vier zienswijzen ingediend.

In de voorliggende nota is per indiener een samenvatting gegeven van de zienswijze, voorzien van een passende beantwoording.

2. Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. Deze worden hieronder samengevat en beoordeeld. De originele brieven en de NAW-gegevens van de indieners zijn in verband met de privacy-wetgeving niet opgenomen in deze notitie.

2.1. Reclamant 1

Samenvatting zienswijze:

In de zienswijze wordt verwezen naar een eerder (in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan) ingediende inspraakreactie waarin werd gevraagd een perceel te betrekken bij het bestemmingsplan, met als doel hier woningbouw mogelijk te maken. Hiervoor wenst reclamant dat het perceel bestemd wordt met een woonbestemming. De wens is de bestaande agrarische schuur te slopen en ter plaatse een aantal woningen te realiseren. De woningen zullen dan worden gebouwd binnen de contouren van de huidige bebouwing. Reclamant is van mening dat bij de toekomstige bewoners van De Schaker de voorgestelde woningbouw de voorkeur heeft ten opzichte van de agrarische schuur. Ter impressie is een aantal sfeerbeelden aan de zienswijze toegevoegd.

Reactie gemeente:

Het betreffende perceel maakt geen deel uit van het plangebied. Uitgangspunt in de gehele planvorming voor De Schaker is dat geen nieuwe bebouwing aan het Schakerpad wordt toegevoegd. Aan weerszijden van de weg blijft een onbebouwde zone beschikbaar (los van de reeds bestaande bebouwing) ter versterking en behoud van de laanstructuur. Het betreffende perceel valt nu nog onder het regime van het bestemmingsplan Buitengebied. In de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wordt dit perceel niet meer tot het buitengebied gerekend. In een aanstaande actualisering van de bestemmingsplannen voor de kern Twello zou een woonbestemming aan het perceel kunnen worden toegekend, echter zonder aanvullende woningbouwmogelijkheden.

2.2. Reclamant 2

Samenvatting zienswijze:

1. In de zienswijze wordt allereerst bezwaar gemaakt tegen de in het bestemmingsplan opgenomen faseringskaart. Reclamant stelt dat de ontwikkeling van fase 1 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening vanwege het feit dat de openheid van het buitengebied hierdoor aangetast wordt. Reclamant vraagt om fase 1 geheel te verwijderen uit het bestemmingsplan of anderszins deze fase als laatste te ontwikkelen. Ter onderbouwing worden de ontsluitingsmogelijkheden en de

stedenbouwkundige inpassing aangevoerd. Reclamant stelt voor eerst de bestaande openingen in de bebouwing op te vullen door respectievelijk fase 3, 4 en vervolgens fase 2. Er wordt gevreesd voor “gelegenheidsplanologie”, aangezien vanuit financieel oogpunt van de gemeente Voorst fase 1 de meest gunstige fase is om te ontwikkelen.

2. Reclamant maakt bezwaar tegen de formulering van de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ waardoor er uiteenlopende functies (speelvoorzieningen, kunstwerken, nutsvoorzieningen etc.) mogelijk zijn. Aangezien deze bestemmingen op korte afstand van de huidige woning van reclamant zijn gelegen, wordt gevreesd voor een vermindering van privacy, uitzicht en woongenot, onder andere door een verhoging van de verkeersintensiteiten. Gevraagd wordt om de regels behorende bij de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ terug te brengen naar het gebruik van groen, water en openbare weg hetzij door het toevoegen van extra aanduidingen, hetzij door middel van een afzonderlijke - versoberde - bestemming.
3. Het gebied rond de bestaande woning van reclamant wordt aan de oost- en westzijde bestemd als ‘Wonen’. Hierdoor kan bebouwing op zeer korte afstand van het perceel komen te staan welke een behoorlijke impact heeft op de privacy en het uitzicht. Het verzoek is om de bestemming ‘Wonen’ verder van het woonhuis af te leggen om de impact op de privacy zo laag mogelijk te houden. Gesteld wordt dat er in het plangebied voldoende ruimte is om de bestemming ‘Wonen’ verder van het bestaande huis te leggen, waardoor het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
4. Het aantal woningen dat binnen fase 1 wordt gebouwd is in vergelijking tot de oppervlakte van het plangebied ruim. Reclamant stelt dat er desondanks geen rekening is gehouden met de inpassing van de bestaande woning. Het verzoek is deze beter in te passen en af te schermen van functies en gebruiksmogelijkheden die een negatieve uitwerking hebben op het woongenot.

Reactie gemeente:

1. Voor de ontwikkeling van het plan De Schaker wordt uitgegaan van een planperiode van circa tien jaar. In deze periode worden per jaar gemiddeld ongeveer 32 woningen gebouwd. Er is sprake van een geleidelijke ontwikkeling. Uit oogpunt van een juiste logistiek en daarmee het beperken van de kosten van het bouwrijp maken en de realisatie van De Schaker is het gezien de huidige economische tijd gewenst om eerst die fase te ontwikkelen die het meest aansluit bij de op dit moment in ontwikkeling zijnde woonwijk Achter 't Holthuis. Er is in de planvorming rekening gehouden met een groot uitloopgebied richting het Fliertdal, waardoor voldoende openheid behouden blijft.
2. De formulering van de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ doet recht aan het beoogde karakter van de bestemming en het gewenste gebruik van de gronden. Speelvoorzieningen worden uitsluitend gerealiseerd binnen de openbare ruimte en daarmee binnen gronden die bestemd zijn als ‘Groen’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’ (echter niet op de uit te geven woonpercelen). Dit geldt eveneens voor nutsvoorzieningen en kunstwerken die ook binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ kunnen worden gerealiseerd. Deze voorzieningen zijn slechts beperkt van formaat. Voor dergelijke kleinschalige objecten die niet bepalend zijn voor de inrichting van het plangebied, is een exacte plaatsbepaling pas in een latere fase van de planontwikkeling aan te geven. Om voldoende flexibiliteit te kunnen waarborgen is geen exacte plaats bepaald anders dan dat sprake is van situering op gronden die deel uitmaken van de openbare ruimte. Bij de uiteindelijke situering van deze voorzieningen wordt rekening gehouden met de nabijheid van woningen. Om gronden die als ‘Groen’ zijn bestemd toegankelijk te maken voor omwonenden is het

gewenst de mogelijkheid tot de aanleg van paden op te nemen in het bestemmingsplan. Paden worden uitsluitend aangelegd indien de betreffende groenvoorziening voldoende omvang heeft (onder andere aan de zijde van de Fliertzone, als verbinding van en naar speelvoorzieningen of als verbinding naar woonkavels). Gelet op het aantal te bouwen woningen nabij het perceel van reclamant en de ringvormige ontsluiting van de woonbuurt zal geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de privacy, uitzicht en woongenot.

3. Ter plaatse van woningen met een “specifieke bouwaanduiding – 1” dient de afstand van het hoofdgebouw van de nieuw te bouwen woningen ten minste 4 meter ten opzichte van de erfgrens te bedragen. Bij het bepalen van de bouwvlakken is voorts rekening gehouden met de huidige situering van de woning en het bijgebouw op het bestaande woonperceel. Aan die zijden waar geen afscherming van de woning door een bijgebouw plaats vindt is het bouwvlak op een grotere afstand (10 meter) gelegd uit de erfscheiding van het bestaande woonperceel. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is dan ook geen sprake. Het plan is ook niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.
4. De toekomstige situatie rond het perceel van reclamant is vergelijkbaar met de situatie van de woonwijk Achter 't Holthuis. Dit plandeel heeft een uitermate lage dichtheid van 8 a 9 woningen per hectare. Het aantal te realiseren woningen in de omgeving van de woning van reclamant is beperkt. De aan te leggen straten maken geen deel uit van een doorgaande route binnen de nieuwe wijk en hebben vooral het karakter van een eenvoudige woonstraat met parkeren. De ten zuiden van de woning gelegen route sluit op meerdere punten aan op Achter 't Holthuis. Hierdoor wordt het verkeer ook verspreid. De ten zuiden van de bestaande woning geprojecteerde woningen worden door middel van openbaar groen afgeschermd van de woning van reclamant. Het plan is desalniettemin aangepast waarbij de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ daar op grotere afstand van de zuidelijke perceelsgrens is gelegd. De bestemming ‘Groen’ is daarvoor in de plaats gekomen. Het geheel heeft op deze wijze een wat ruimere opzet gekregen. De passage aan deze zijde is bovendien ook zo beperkt mogelijk gehouden. Voorts kunnen nieuwe woningen niet worden gebouwd op een afstand van minder dan 4 meter uit de oostelijke erfgrens en minder dan 10 meter uit de westelijke erfgrens.

2.3. Reclamant 3

Samenvatting zienswijze:

1. Reclamant voert aan dat met het bestemmingsplan onvoldoende invulling wordt gegeven aan het gepubliceerde masterplan. Het is onvoldoende verankerd dat de overige elementen (naast het plangebied) tot uitvoering worden gebracht. De zienswijze richt zich tot het gebrek aan integraliteit voor zover het gaat over zaken die in het bestemmingsplan zijn geregeld. Dat niet voor een integraal plan is gekozen lijkt te zijn ingegeven door termijnen volgend uit andere wetgeving.
2. De aanleg van de ecologische verbindingzone via de Fliert zou afhankelijk zijn van de woningbouw en omgekeerd de woningbouw door de aanleg van de Fliert. Gesteld wordt dat er uit niets blijkt dat er een garantie is dat de Fliert ook daadwerkelijk wordt omgevormd tot ecologische verbinding.
3. In het ontwerp bestemmingsplan is ten zuiden van het perceel van reclamant een groenstrook opgenomen waarin een fiets-/voetpad kan worden aangelegd. Gevreesd wordt voor aantasting van de privacy en overlast door geluidhinder en zwerfvuil.

Reclamant stelt voor de groenstrook te verplaatsen naar de noordzijde, welke voor hen minder gevoelig is. Aangegeven wordt dat het daar aanwezige stuk grond voor agrarische doeleinden weinig interessant is. Als bijkomend voordeel wordt aangegeven dat het pad dan op het doodlopende deel van het Schakerpad zal uitkomen, zoals in het masterplan is aangegeven.

4. De bestemmingsplangrens volgt niet de zuidgrens van het perceel van reclamant, maar ligt ongeveer 1 à 2 meter over het eigendom. Onduidelijk is waarom de bestemmingsplangrens hier niet de eigendomsgrens volgt.
5. Aangegeven wordt dat er fouten zitten in de bebouwingslijnen van de kadastrale ondergrond van de plankaart. Hierdoor wordt de kaart als niet betrouwbaar beschouwd.
6. Als gevolg van de stagnatie in de bevolkingsgroei verwachten reclamanten dat een deel van de geplande woningen niet wordt gerealiseerd. Door Oost 2 in de fasering als laatste te plaatsen, kan het zijn dat dit een open gat in de dorpsbebouwing van Twello wordt. De regionale structuurvisie vereist echter dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Gesteld wordt dat gezien het voorgaande Oost 2 prioriteit heeft boven de andere uitbreidingen.
7. Reclamant maakt bezwaar tegen de in het plan opgenomen bouwhoogte van 10 meter exclusief de toegestane overschrijding van 10 procent. Te meer omdat de bestaande bebouwing is gemaximaliseerd op 8 meter. Reclamant stelt dat als de kwaliteit van het landschap uitgangspunt is, de woningbouw zo min mogelijk moet opvallen. Dit kan pas na tientallen jaren worden bereikt, aangezien het groen waarachter de woningen schuil moeten gaan nog aangeplant moet worden. Dan nog zal een beperking in de hoogte de inpasbaarheid vergroten.
8. Aan de oostzijde van het perceel van reclamant wordt de mogelijkheid gecreëerd om appartementen in drie woonlagen te kunnen bouwen. Gesteld wordt dat een dergelijke woonvorm niet aansluit aan die van de voormalige boerderij van reclamant waardoor wordt verwacht dat dit negatieve invloed heeft op de waarde hiervan. Tenzij de bestemming in een minder belastende wordt omgezet zal een beroep op planschade volgen.
9. De milieuzone van zwembad De Schaeck is 200 meter. Er staan binnen deze zone reeds woningen, maar dat betekent nog niet dat deze woningen geen hinder ondervinden. Reclamant stelt daarom dat het onjuist is te stellen dat er geen belemmeringen zijn voor nieuwe woningbouw. Omdat er via flankerend beleid geen beperkingen zijn gesteld ter voorkoming van hinder, zijn deze belemmeringen juist wel aanwezig.
10. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn enkele bedrijven in categorie 1 opgenomen, waarbij werkzaamheden aan of handel in auto's mogelijk is. De praktijk leert dat dit in de buurt problemen oplevert. Voorgesteld wordt deze in de nieuwe buurten niet toe te staan.
11. Uit de inventarisatie naar bijzondere flora en fauna zou blijken dat er geen bijzondere soorten aanwezig zijn. Reclamant geeft aan dat er nog steeds een grote verscheidenheid aanwezig is, met name op de niet intensief gebruikte gronden. Vleermuizen zouden hier geen broedplaatsen hebben, maar gesteld wordt dat deze hier wel vliegen, dus ook broedplaatsen moeten hebben.
12. Doordat reclamant over een groot tijdsbestek hinder gaat ondervinden van de bouwwerkzaamheden wordt gevraagd om enige coulance. Er wordt een positieve reactie verwacht waarin ruimte is voor overleg.

Reactie gemeente:

1. De regio Stedendriehoek heeft in de Regionale Structuurvisie de gemeenschappelijke ambities vastgelegd voor het zogenoemde bundelingsgebied: het gebied rond Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het daarbinnen gelegen middengebied. De Structuurvisie laat zien hoe deze gemeenten samen streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. De Structuurvisie heeft de formele status van een Intergemeentelijk Structuurplan. Dit betekent dat de Structuurvisie richtinggevend is voor het handelen van de vaststellende overheden. In de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'uitbreiding dorpen' en 'landgoederenzone'. De regio zet hiermee in op behoud en versterking van de openheid en het grootschalige karakter van het landschap en bouwen 'in en aan de stad/dorp'.
Voor De Schaker staat in de beleidsplannen van de gemeente Voorst een forse woningbouwopgave gedefinieerd, voortkomend uit regionaal en gemeentelijk beleid. In de aanloop naar de planvorming is een landschappelijke onderlegger opgesteld. Deze benoemt de kwaliteiten van het landschap en definieert de uitgangspunten voor de verdere planvorming. Hieruit voortvloeiend is een landschaps- en stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit alles gecombineerd, heeft geresulteerd in het Masterplan. De integraliteit voor De Schaker is weergegeven in het Masterplan, dat is gebaseerd op een landschapsplan en een stedenbouwkundig plan. De juridische verankering van het in het Masterplan op basis van het stedenbouwkundig plan ontwikkelde woongebied vindt plaats in het onderhavige bestemmingsplan.
De juridische verankering voor het landschapsplan zal deel uitmaken van het bestemmingsplan voor het Buitengebied. Het landschapsplan kan worden gerealiseerd door opbrengsten die voor een aanzienlijk deel voortkomen uit de ontwikkeling van het woongebied. De ontwikkeling van het woongebied dient daarom spoedig ter hand te worden genomen. Voor de gefaseerde realisatie van de woningbouwopgave is het gewenst dat deze spoedig kan worden opgestart. Het combineren van het stedenbouwkundige met het landschappelijke deel van het Masterplan in één integraal bestemmingsplan past niet binnen de gewenste voortgang. Overigens kan aangegeven worden dat in het voorjaar van 2012 met de concrete aanleg van de eerste ecologische ingrepen wordt begonnen (poelen, hagen, struweel, etc...)
2. De ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten van het Fliertdal met inbegrip van de aanleg van een ecologische verbindingzone is reeds mogelijk op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling maakt tevens deel uit van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied dat nu wordt voorbereid door de gemeente. De uitgangspunten zijn vastgelegd in het door het college van B&W vastgestelde Masterplan voor De Schaker. Vanuit de grondexploitatie van De Schaker en subsidie van de provincie zijn financiële middelen gereserveerd voor de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone.
3. Reclamant wordt gevolgd in zijn redenering. Het verzoek wordt gehonoreerd. De groensingel zal worden verplaatst naar de noordzijde van het perceel van reclamant.
4. Deze constatering is terecht. Zoals hierboven ad 3 is aangegeven, zal de groensingel worden verplaatst naar de noordzijde van het perceel van reclamant. Voor zover er na die wijziging nog steeds sprake is van een discrepantie ten aanzien van het kadastrale perceel van reclamant, zal die worden gecorrigeerd.
5. De ondergrond van de plankaart c.q. verbeelding is gebaseerd op de in de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) aangegeven topografische situatie alsmede op de kadastrale situatie. Kadastrale begrenzingen hoeven niet altijd samen te vallen met topografische begrenzingen. Zo liggen bijvoorbeeld bij sloten de

eigendomsgrenzen vaak niet op de topografische belijning (kant sloot) maar in het, niet op de topografische kaart aangegeven, midden van de sloot. De stelling dat de plankkaart onbetrouwbaar is wordt niet gedeeld.

6. De bouw van de circa 320 woningen zal gefaseerd plaatsvinden. Uitgaande van een planperiode van tien jaar betekent dit dat jaarlijks gemiddeld 32 woningen worden gebouwd. De binnen het plangebied te bouwen woningen vormen een deel van de meer omvattende totale bouwopgave binnen de gemeente Voorst. Deze bedroeg oorspronkelijk 33.000 woningen voor de regio Stedendriehoek, waarvan 3.300 in de gemeente Voorst. Na herijking is de regionale opgave verlaagd naar 8.500 woningen, waarvan 800 a 900 voor de gemeente Voorst. De helft daarvan is toegewezen aan Twello. De woningmarkt en de economische situatie zijn factoren die van invloed kunnen zijn op de fasering en het jaarlijks te bouwen aantal woningen. De gemeente gaat ervan uit dat de woningmarkt en de economische situatie op termijn zullen aantrekken en ziet geen reden om af te wijken van de fasering die in het plan is opgenomen. Daarbij komt dat partijen binnen dit project een uitermate goede woonkwaliteit kunnen bieden. Dit wordt gestaafd door het feit dat ook in deze economisch mindere tijden de kavels op bijvoorbeeld Achter 't Holthuis wel blijven verkopen.
7. De ruimtelijke beleving van de nieuwe woonomgeving in relatie tot het landschap wordt niet alleen bepaald door de gekozen goot- en bouwhoogten, maar ook door de bebouwingsdichtheid, woninggrootte, bouwstijl en groenstructuur. De goot- en bouwhoogten zijn mede afgestemd op de huidige gangbare goot- en bouwhoogten voor het woongebied van Twello. De hoogten houden rekening met de huidige bouwvoorschriften, zoals een minimale plafondhoogte en de dikte van verdiepingsvloeren. Bij een bouwhoogte van 10 meter, kunnen een volwaardige begane grondlaag, verdiepingslaag en bruikbare kaplaag worden gebouwd. Dit leidt inderdaad tot een verschil met de oudere, streekeigen agrarische woningen in het buitengebied.
8. Indien reclamanten van mening zijn dat sprake zal zijn van een waardevermindering van de woning als gevolg van het bestemmingsplan, kunnen zij na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen.
9. De afstanden uit de VNG-publicatie zijn algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen of normen die kunnen worden toegepast bij toetsing van een specifieke situatie. De richtafstanden geven een globaal beeld van de te verwachten milieuhinder in de omgeving van bepaalde activiteiten. Bij de toetsing van concrete situaties spelen naast de beoordeling van de activiteiten ook reeds aanwezige woningen op korte afstand van de betreffende inrichting een rol. In het milieuspoor dienen de potentieel milieuhinderlijke activiteiten te zijn afgestemd op de omliggende gevoelige functies. Aangezien de minimale afstand tussen het zwembad en de omliggende woningen als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan niet kleiner wordt, ontstaan er geen knelpunten in het milieuspoor. Gezien de afstanden tussen zwembad en woningen en de gebiedskenmerken wordt echter geen onaanvaardbare milieuhinder verwacht c.q. is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
10. Vrijwel alle activiteiten die betrekking hebben op de handel in en reparatie van auto's vallen in categorie 2 of 3. De uitvoering van het bestemmingsplan leidt dan ook niet tot onaanvaardbaar kleine afstanden tussen bedrijfsactiviteiten en omliggende woningen.
11. Het ecologisch onderzoek richt zich op wettelijk beschermde soorten aangezien aangetoond dient te worden dat het plan volgens de Flora- en faunawet uitvoerbaar is. Het aantal wettelijk (zwaar) beschermde soorten in het plangebied is beperkt.

Onderschreven wordt dat de minder intensief gebruikte delen van het plangebied wel leefgebied bieden aan diverse (niet wettelijk beschermde of slechts licht beschermde) soorten. In het plangebied zijn echter geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Vleermuizen gebruiken het gebied alleen als foerageergebied en zullen verblijfplaatsen hebben in de bebouwing en bomen buiten het plangebied. Bovendien heeft de aanleg van nieuw groen in het plangebied een compenserend en mitigerend effect.

12. De bouwactiviteiten zullen gefaseerd plaatsvinden, waardoor overlast zowel in tijd als ruimte sterk gespreid zal plaatsvinden. De gemeente zal in goed overleg met omwonenden berichten over de werkzaamheden en trachten zo min mogelijk hinder en overlast te creëren. Enige overlast zal uiteraard niet te vermijden zijn.

2.4. Reclamant 4

Samenvatting zienswijze:

Reclamant attendeert op het feit dat er zich in het plangebied drinkwaterleidingen bevinden. Verzocht wordt om de stroken grond waarin de leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Verwezen wordt naar de UNOG overeenkomst. Indien realisatie of een andere nadere uitwerking van het plan aanpassingen aan drinkwaterleidingen vordert, of anderszins leidingen verlegd of aangelegd dienen te worden, verzoekt reclamant tijdig contact op te nemen met de leidingbeheerder.

Reactie gemeente:

In de openbare ruimte is voldoende ruimte gereserveerd voor de aanleg van deze leidingen. Indien realisatie of een andere nadere uitwerking van het plan aanpassingen aan drinkwaterleidingen vordert, of anderszins leidingen verlegd of aangelegd dienen te worden, zal de gemeente hierover tijdig contact zoeken met de desbetreffende leidingbeheerder om in een vroeg stadium overeenstemming te bereiken over de situering en aanleg van de leidingen.