



Commentaarnota
op de zienswijzen
*Ontwerp van het
bestemmingsplan Beekenoord
2016*

Samenvatting en beantwoording van de ontvangen zienswijzen die gericht zijn tegen het ontwerp van het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016'.

1. Inleiding

Met ingang van 25 augustus 2016 is het ontwerp van het bestemmingsplan Beekenoord 2016 (ID NL.IMRO.0293.BPBEEK2015001-0002) voor een ieder voor de duur van zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om daartegen een zienswijze in te dienen. Dit verslag bevat een samenvatting van (links) en commentaar op (rechts) de zienswijzen. Het vormt geen letterlijke weergave van de reacties maar het geeft de essentie en de zakelijke inhoud daarvan beknopt weer. Als er aanleiding bestaat om de gemeenteraad een voorstel tot gewijzigde vaststelling te doen, dan staat dat in de rechterkolom aan het einde van het commentaar op de zienswijze vermeld. De persoonlijke gegevens van de indieners van een zienswijze zijn anoniem te houden. De pagina's van dit verslag zijn genummerd: 2 - 17.

2. Inhoud van en commentaar op de ontvangen zienswijzen.

	Inhoud van de zienswijze.	Commentaar op de zienswijze.
1.	<p>Een zestal bewoners van de St. Dominicuslaan (brief van 20, ontvangen op 22, september 2016).</p> <p>Betrokkenen refereren aan het gesprek over de h.i. (te) hoge woningen van bouwbedrijf Koopmans , welk plan daarna is aangepast.</p> <p>Zij blijven zich zorgen maken over de bouw van 23 huurwoningen</p>	<p>Naar aanleiding van het gesprek met hen op 21 juni 2016 heeft bouwbedrijf Koopmans het bouwplan aangepast. De hoogte van de woningen is verlaagd naar 9,50 meter. Dat is de bewoners via een kopie van de brief van 29 juni 2016, die gericht is aan het bouwbedrijf, medegedeeld. Voor dat bouwplan is een omgevingsvergunning verleend die onherroepelijk is. De bouw is gestart.</p> <p>In het voorontwerp van het bestemmingsplan was voor deze woningen al een hoogte van 9,50 meter opgenomen. Dat is niet veranderd en is overeenkomstig het bestemmingsplan uit 2007. Overigens is ook 9,50 meter een alom geaccepteerde bouwhoogte (binnen het plangebied waar de woningen maximaal 10 meter hoog mogen zijn). Van belang is dat de woningen van de bewoners zelf in het bestemmingsplan Westervoort - Noord (2016) ook een bouwhoogte van 10 meter hebben gekregen.</p> <p>De ontwikkelaar - de Maatschap Westervoort (hierna te noemen:</p>

in de plaats van koopappartementen. Het plan daarvoor dateert uit 2014 en toen was de markt voor koopwoningen slechter dan nu het geval is (ook de lage rentestand zal ongetwijfeld een rol spelen).

MW)- heeft aangegeven te willen afzien van de bouw van de twee (middelste) appartementengebouwen met elk 18 appartementen. Vanwege marktomstandigheden is hiervoor gekozen. Daar de gemeente belang hecht aan een spoedige afronding van de wijk en de realisatie van grondgebonden woningen stedenbouwkundig acceptabel is, heeft de gemeente met deze keuze ingestemd.

In de regels van een bestemmingsplan kan binnen een woonbestemming geen onderscheid worden gemaakt tussen huuren koopwoningen. Dat komt omdat de keuze tussen beide ruimtelijk gezien niet relevant is of ruimtelijk gezien geen consequenties heeft. Huurwoningen kunnen op enig moment ook worden verkocht. Alleen kan volgens het Besluit ruimtelijke ordening een bestemmingsplan voor de uitvoerbaarheid regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. Dat is hier niet aan de orde.

Het is de gemeente wat dit betreft niet duidelijk welke ruimtelijke argumenten ten grondslag liggen aan het standpunt van reclamanten om geen huurwoningen te wensen in het plangebied.

In overleg met de gemeente en Woonstichting Vivare is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 23 grondgebonden huurwoningen. Dat betekent een afname van 13 woningen. Deze afname is van belang in verband met het provinciaal standpunt en de afspraken over de woningbouwcontingenten die in Liemers verband gemaakt zijn, zoals dat in de toelichting vermeld staat. Achtergrond daarvan is dat het aantal woningen in het plangebied beslist niet mag toenemen; het liefst afneemt. Bovendien is dat in overeenstemming met de (het) behoefte(onderzoek) zoals aangegeven in de toelichting.

De bouwlocatie van de 23 woningen bevindt zich (hemelsbreed gemeten) op een afstand van circa 160 meter gerekend vanaf de woningen van reclamanten. Deze zijn voor hen niet (althans nagenoeg niet) merkbaar als gevolg van de tussenliggende bebouwing:

- de 30 in aanbouw zijnde woningen van bouwbedrijf Koopmans (waaronder de acht die recht tegenover hun

<p>De bouw van woningen in een rij is geschrapd. Wel maakt het plan het mogelijk om langs de Ndl. Parallelweg 19 half vrijstaande woningen te bouwen (i.p.v. eerst alleen vrijstaande woningen). Dat is een behoorlijke toename.</p> <p>Mede daardoor verwijzen zij naar de eerder geuite zorg over de toename van verkeer in de aangrenzende woonwijk. In 2007/2008 waren veel bewoners al bezorgd over een toename van het (sluip)verkeer (een korte route naar en van Arnhem). Zij willen graag hierover met de gemeente in gesprek.</p>	<p>woningen worden gebouwd) <i>en</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • de bestaande bebouwing (het gebouw 'de Appelbloesem' met een hoogte van 10 meter en het dichtstbij gelegen appartementencomplex met een hoogte van 16 meter). <p>De bouw van rijwoningen is geschrapd. In de zone langs de Ndl. Parallelweg wordt het mogelijk om naast vrijstaande ook enkele half vrijstaande woningen te bouwen. Dat is een gevolg van de wens om iets meer flexibiliteit in het plan aan te brengen.</p> <p>Het aantal woningen per gebied van de zone (een oost en west gedeelte) is gemaximaliseerd (in totaal acht en elf). In totaal neemt het aantal te bouwen woningen in die zone toe met drie ten opzichte van oorspronkelijk: zeven + negen nieuwe woningen + de beide bestaande (18). Nu worden dat 21 woningen (acht + elf + de beide bestaande) volgens het schema op blz. 13 van de toelichting. Dat kan bezwaarlijk aangemerkt worden als een behoorlijke toename.</p> <p>Het is aan de MW om die woningen te realiseren. Onder de zone ligt geen (verplicht) vastgesteld verkoopverkavelingsplan. Twee kavels voor elk één vrijstaande woning in het oostelijke deel ter weerszijden van de woning Ndl. Parallelweg 9, zijn bovendien (contractueel) gerelateerd aan (de eigenaar van) die woning. Dat is in het bestemmingsplan vastgelegd (uitsluitend is daar een vrijstaande woning toegestaan). De dichtstbij gelegen grens van het oostelijke deel van deze zone ligt (hemelsbreed gemeten) op een afstand van ook circa 160 meter gerekend vanaf hun woningen.</p> <p>Samenvattend: Al met al is het uiteindelijke effect van (mogelijk) drie woningen meer in die zone voor hen uit ruimtelijk oogpunt gezien nagenoeg verwaarloosbaar te noemen. Althans, het effect is niet van zodanig gewicht, dat dit zou moeten leiden tot een aanpassing van het aantal woningen dan wel de bestemming (voor zover dat ook de strekking van de zienswijze zou zijn).</p> <p>Een toename van (mogelijk) drie woningen in deze zone, afgezet tegen een afname van negen woningen op het totale aantal in het plangebied, zal redelijkerwijs gezien niet kunnen leiden tot een toename van het aantal (sluip)verkeersbewegingen, waarvoor wordt gevreesd.</p>
---	--

<p>Tijdens het gesprek zijn nog de volgende onderwerpen aan de orde gesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkeersintensiteit - Een haag tegenover de woningen <p>Zij vragen aandacht voor de haag tegenover de nu te bouwen acht woningen. Handhaving van de huidige haag staat bij hen voorop. In het geval van een nieuwe aanplant wensen zij een hoge begroeiing die niet doorloopbaar is (i.v.m. mogelijke parkeeroverlast in hun straat).</p> <p>Uit het overleg is gebleken dat deze haag op grond van de gemeente staat. Deze zou hierover dus separaat een besluit kunnen nemen.</p>	<p>Een aantal van deze bewoners heeft in de periode 2006 - 2007 ook op het (voor)ontwerp van het nu geldende bestemmingsplan gereageerd. Bij de beantwoording van hun zienswijzen in 2007 (en in 2006 in het inspraakverslag) is al aangegeven dat een afsluiting van de Ndl. Parallelweg of het daar aanbrengen van een knip in de weg bespreekbaar zijn. Net als toen geldt: <i>Binnen de bestemmingen kan op ieder moment een fysieke blokkade/knip gerealiseerd worden of er kan besloten worden tot het nemen van een verkeersmaatregel.</i></p> <p>Ook nu blijft dat bespreekbaar. Dat gaat in dit geval dan wel buiten dit bestemmingsplan en deze procedure om. Er bestaat geen aanleiding om hiervoor in de regels van het bestemmingsplan een bijzondere regeling op te nemen. De infrastructuur in het plangebied verandert niet ten opzichte van die uit 2007. Het hangt uiteraard ook af van hoe de (sluip)verkeerssituatie zich ontwikkelt nadat het bestemmingsplan in haar geheel gerealiseerd is. Pas nadat de wijk geheel klaar is kan onderzocht worden of sprake is van een toename van het (sluip)verkeer en of een voorziening nodig is. Vooralsnog is er geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.</p> <p>De bestaande groenvoorziening valt binnen het plangebied (bestemming 'Groen') en staat op gemeentegrond. De gemeente en de MW zijn altijd bereid om een gesprek hierover aan te gaan. Mogelijk dat de toekomstige bewoners van deze acht woningen ook wensen hebben ten aanzien van deze groenvoorziening. De zienswijze geeft geen aanleiding om voor deze groenvoorziening in de regels van het bestemmingsplan een bijzondere regeling op te nemen.</p> <p>Voorstel is om na realisatie van die woningen met alle partijen om tafel te gaan om dit aspect (de haag) te bespreken. Dat voltrekt zich dan wel buiten (de procedure van) dit bestemmingsplan om.</p> <p>Conclusie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De zienswijze geeft <i>geen</i> aanleiding om: <ul style="list-style-type: none"> • onderdelen van het ontwerp van het bestemmingsplan te
---	--

		<p>heroverwegen dan wel</p> <ul style="list-style-type: none"> • het ontwerp op onderdelen aan te passen dan wel • het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. <p>2. De zienswijze ontvankelijk verklaren en deze ongegrond verklaren (gedeeltelijk wegens het gebrek aan ruimtelijke relevantie).</p> <p>3. Met onder meer de betrokken bewoners na het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan/de realisatie van de acht woningen het gesprek aangaan over de aangehaalde aspecten en hierover een separaat besluit nemen.</p>
<p>2.</p>	<p>De Stichting Wijkraad Kernoord, p/a St. Ludgeruslaan 9, 6932 GA Westervoort (brief van/ontvangen op 26 september 2016).</p> <p>De inhoud van de zienswijze komt – zij het in iets andere bewoordingen – qua essentie en planaspecten overeen met die van de reactie ad 1., namelijk als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zorg over de bouw van rijtjeswoningen (die mogelijkheid is intussen geschrapt); - Zorg over de bouw van sociale huurwoningen met het verzoek om die mogelijkheid te schappen c.q. dat onderdeel te heroverwegen ten opzichte van koopwoningen; - Zorg over de bouw van 19 half vrijstaande woningen langs de Ndl. Parallelweg, hetgeen een behoorlijke toename is. <p>De wijkraad heeft vernomen dat er tijdens gesprekken tussen de bewoners en de projectontwikkelaar bezwaren zijn weggenomen v.w.b. de bouw van woningen in een rij in het centrale gedeelte van het plangebied.</p> <p>Toch blijft een aantal bewoners daar bezwaar tegen hebben. De wijkraad dringt aan op een heroverweging van huur- naar koopwoningen voor alle nu nog te bouwen woningen. In het plan is immers in 2008/2009 al een fors aantal huurwoningen gerealiseerd.</p>	<p>De zienswijze bevat geen nieuwe gezichtspunten ten opzichte van die genoemd bij 1. Het is feitelijk een identiek vorm gegeven reactie met gelijklopende argumenten.</p> <p>De gemeente en de MW hebben op 19 mei 2016 met een aantal bewoners van de straat Beekenoord gesproken. Dat gesprek heeft over een aantal uitvoeringsaspecten overeenstemming opgeleverd. Zowel de gemeente (brief van 24 juni 2016) als de MW hebben dat bereikte resultaat naar de bewoners toe bevestigd.</p> <p>In verband hiermede wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijze ad 1. Hetgeen daarin staat geldt in gelijke mate voor de wijkraad, los van het feit dat deze als stichting rechtspersoonlijkheid bezit.</p> <p>Conclusie:</p> <p>1. De zienswijze geeft <i>geen</i> aanleiding om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • onderdelen van het ontwerp van het bestemmingsplan te heroverwegen dan wel • het ontwerp op onderdelen aan te passen dan wel • het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

	<p>Voorts wordt – gelijk de reactie ad 1. – de zorg gedeeld over de toename van het (sluip)verkeer in de aangrenzende woonwijk Naederhuizen, gevolg van de toename van het aantal woningen aan de Ndl. Parallelweg. Die zorg is in 2007/2008 ook al geuit. Ook de wijkraad wil hierover graag het gesprek aangaan.</p> <p>Tenslotte wordt - net als in de reactie ad 1.- de kwestie van de haag voor de betrokken woningen aan de St. Dominicuslaan aan de orde gesteld met een identiek verzoek.</p>	<p>2. De zienswijze ontvankelijk verklaren en deze ongegrond verklaren (gedeeltelijk wegens het gebrek aan ruimtelijke relevantie).</p> <p>3. Net als bij de reactie ad 1. ook met de Stichting Wijkraad Kernoord het gesprek aangaan over de aangehaalde aspecten.</p>
<p>3.</p>	<p>De Vereniging Van Eigenaren van het appartementen-gebouw Brederode in Westervoort (brief van 29 september, ontvangen op 3 oktober 2016).</p> <p>Met interesse is kennis genomen van het plan. Er bestaat aanleiding om een zienswijze in te dienen.</p> <p>De VVE geeft aan dat afgezien is van het houden van een inspraakprocedure. Dat betreft zij nu deze groep – van 18 appartementseigenaren – geen gelegenheid heeft gehad om in de voorfase (vooroverleg, opstelling en vaststelling van het voorontwerp) haar mening te geven en op stukken te reageren. Het complex was toen immers nog niet gerealiseerd en de meeste betrokkenen woonden nog niet in Westervoort.</p> <p>Nu de wijzigingen in het centrale gedeelte en die op het naastgelegen terrein met de bestemming 'Maatschappelijk' grote impact hebben op de woon- en leefomgeving van de VVE-leden, betreft zij het gemis aan inspraak.</p> <p>Via haar reactie verwacht zij alsnog een positieve en zinvolle bijdrage te kunnen leveren aan de ontwikkeling van het plan Beekenoord in het algemeen en aan de beeldkwaliteit in het bijzonder.</p>	<p>In dit geval is afgezien van het houden van een inspraakprocedure zoals dat bij 6.1.2. in de toelichting is gemotiveerd.</p> <p>Sprake is van een plan met een sterk conserverend karakter: het vastleggen van de bestaande feitelijke en planologische situatie. Wel is sprake van een herprogrammering van enkele delen van het plangebied. Daarbij kunnen in twee zones in de plaats van alleen vrijstaande woningen nu ook een aantal twee onder een kap woningen gebouwd worden. De woningen zijn qua aantallen per zone(deel) gemaximaliseerd en leiden mede tot een afname van het totaal aantal woningen in het plangebied.</p> <p>Impact in het centrale gedeelte is met name de verandering van twee appartementengebouwen met een hoogte van 16 meter (18 appartementen elk) naar laagbouw in de vorm van 23 grondgebonden woningen in twee geclusterde blokken met daartussen tuin en erf, omzoomd door groen. Daarbij is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de nu geldende planopzet en de toegepaste methodiek in de vorm van twee bestemmingsvlakken in een groene setting.</p>

<p>Als redenen van het plan worden o.m. de veranderende marktomstandigheden genoemd. De VVE stelt vast dat deze inmiddels weer zodanig gewijzigd zijn dat de behoefte aan koopwoningen in het midden en hoger segment de ontwikkeling van dit soort woningen in dat deel mogelijk maakt en rechtvaardigt.</p>	<p>Per brief van 22 oktober 2014 zijn de in voorbereiding te nemen integrale planherziening <i>en</i> de beoogde herprogrammering voor overleg voorgelegd aan het college van gedeputeerde staten van Gelderland. Hierop is bij brief van 9 maart 2015 een positieve reactie ontvangen. Op basis daarvan is het voorontwerp van het bestemmingsplan vorm gegeven.</p> <p>Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voorbereid en opgesteld in een fase, dat van de bouw van het (2^e) appartementengebouw 'Brederode' absoluut nog geen sprake was. Na overleg met de MW heeft deze te kennen gegeven die geldende bouwmogelijkheid in ieder geval te willen handhaven. Dit in tegenstelling tot het schrappen van de bouwmogelijkheid van de beide middelste appartementengebouwen. Pas in een latere fase is de verkoop van dit 2^e appartementengebouw gestart gevolgd door de bouw.</p> <p>Het is niet mogelijk om rekening te houden met toekomstige bewoners in een fase dat die nog niet bekend zijn <i>en</i> de MW ook nog geen aanstalten heeft gemaakt om de verkoop van dat gebouw te starten, laat staan dat plangedeelte/complex te realiseren. Wel is in maart 2016 een informatieavond gehouden. Daarop waren toch ook enkele toekomstige bewoners van dit appartementencomplex 'Brederode' aanwezig</p> <p>Het gemis aan een inspraakprocedure heeft betrokkenen niet in hun belangen geschaad. Zij hebben de kans om via de zienswijzen-procedure alsnog met suggesties en voorstellen te komen.</p> <p>Niet duidelijk is gemaakt waarop de VVE haar stelling precies baseert en welke haar ruimtelijke argumenten zijn die tegen de bouw van huurwoningen pleiten. Algemeen bekend is dat de markt voor koopwoningen nu weliswaar weer enigszins aantrekt als gevolg van het veranderende economisch klimaat. Dat neemt echter niet weg dat de planwijziging qua woningtype (laagbouw) en qua segment (huur) gebaseerd is op een valide en actuele behoeftepeiling.</p>
---	---

<p>Daarmee ontstaat voor alle partijen weer de kans om meer gelijksoortige woningen (2 onder 1 kap/vrijstaand) in het gebied te ontwikkelen. Hiermee ook het woningaanbod tot het oorspronkelijk bedoelde evenwicht terug te brengen. Dan wordt ook weer deels tegemoet gekomen aan de verwachtingen die bij de leden van de VVE gewekt zijn bij de koop van hun appartement en wordt draagvlak voor het bestemmingsplan geschapen.</p> <p>Daarom bestaat bezwaar tegen de bestemming van de centrale zone voor huurwoningen in een rij.</p> <p>Beschouwing van het centrale gebied in het geldende bestemmingsplan leert dat daar door de positionering van de woontorens een gelijke verdeling van de oppervlakte voor de openbare ruimte wordt bereikt. Dat uitgangspunt wordt met de voorgestelde wijziging verlaten.</p> <p>Op basis van het ontwerp bestemmingsplan en ter beschikking gestelde tekeningen ziet de VVE bevestigd dat de openbare ruimte in het plan nu niet meer gelijk verdeeld wordt. De meest oostelijke rijbebouwing is nagenoeg direct tegen het parkeerterrein en daarmee tegen het appartementengebouw gepland. Bebouwing aan de westkant blijft op zeer ruime afstand</p>	<p>Evenmin is het een optie om bij de eerste de beste nieuwe signalen uit de woningbouwmarkt maar weer te opteren voor en over te stappen op een andere planinvulling/bestemming. Daarbij geldt hetgeen hiervoor staat: in de regels van een bestemmingsplan kan binnen een woonbestemming nu eenmaal geen onderscheid worden gemaakt tussen huur- en koopwoningen.</p> <p>Evenmin maakt de VVE duidelijk <i>wie op welke wijze en op welk moment</i> bij haar leden verwachtingen heeft gewekt bij de aankoop van een appartementsrecht. De gemeente heeft dat beslist niet gedaan. Zij is tot nu toe wel gehouden om naar buiten toe te communiceren over de bouw mogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan. Een plan dat de bouw van nog twee appartementengebouwen nog steeds mogelijk maakt.</p> <p>De MW realiseert het plan. De gemeente kan de MW niet verplichten om (één van) beide appartementengebouwen te realiseren. Mogelijk dat die verwachtingen gewekt zijn op basis van de in een verkoopfolder van de MW opgenomen informatie.</p> <p>Vanaf eind 2014 heeft de gemeente in ieder geval belangstellenden voor de bouw of koop van een woning dan wel een bouwkaavel in heel het plangebied Beekenoord consequent geïnformeerd over en gewezen op de geldende plansituatie alsmede op zowel de voor te bereiden algehele planherziening als de beoogde herprogrammering van bepaalde plandelen. Zo ook op de mogelijke gevolgen daarvan.</p> <p>In het geldende bestemmingsplan ligt tussen de appartementengebouwen een onderlinge ruimte van circa 40 tot 30 meter. Daarbinnen wordt geparkeerd.</p> <p>In het ontwerp is die ruimte terug gebracht tot ongeveer:</p> <ul style="list-style-type: none">• 30 meter tussen het 1^e appartementengebouw en de geplande laagbouw woningen in een rij;• 15 meter tussen het 2^e appartementengebouw en de geplande laagbouw woningen in een rij. <p>De openbare ruimte wordt als gevolg daarvan anders over de zone verdeeld dan nu het geval is. Een plan voor de bouw van (lagere) grondgebonden woningen met tuin, erf en toegangspaden heeft nu</p>
--	---

<p>van de 1^e woontoren.</p> <p>De vrije (zicht)ruimte voor de VVE-leden aan de westzijde van hun gebouw wordt drastisch ingeperkt. Daardoor komt de privacy van hen en die van de toekomstige bewoners (meest oostelijke rijbebouwing) ernstig in het geding.</p> <p>De VVE pleit er voor om de lasten, die de beoogde bebouwing in het centrale deel met zich meebrengt, gelijk over de zone te verdelen (opschuiven geheel van de nog te bouwen woningen in westelijke richting).</p>	<p>eenmaal een grotere footprint nodig dan een (hoger) gebouw met gestapelde woningen. Dat levert geen onaanvaardbare afstanden op.</p> <p>De (toekomstige) bewoners van het complex 'Brederode' hadden al rekening moeten houden met de kans van inbreuk op hun privacy, als gevolg van de geldende bouwmogelijkheid voor een (hoger) gebouw op circa 30 meter afstand van hun appartementengebouw. Met die voorkennis hebben zij hun appartementsrecht van de MW gekocht.</p> <p>Dit appartementengebouw wordt niet gebouwd. In de plaats daarvan komen (voor beide gebouwen) lagere grondgebonden woningen met tuin en erf en groen. Al op grond van de geldende plansituatie is geen sprake van een vrije (zicht)ruimte, voor zover daarop overigens ook met recht aanspraak zou kunnen worden gemaakt.</p> <p>Voor de bovenste appartementen neemt deze (zicht)ruimte juist toe door het wegvallen van circa 6 meter hoogte aan bebouwing <i>en</i> het type bebouwing: eengezinswoningen in twee bouwlagen met een kap in plaats van een geheel recht opgetrokken gebouw met een plat dak tot 16 meter.</p> <p>De toekomstige bewoners van de grondgebonden woningen krijgen straks te maken met een voor hen bestaande situatie. De keuze om zo'n woning te huren met de kennis van de bebouwing in de omgeving is niet van invloed op de beleving van hun (toekomstige) privacy. Dat is voor hen immers een gegeven.</p> <p>Het opschuiven van het geheel van de geprojecteerde rijwoningen in westelijke richting om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de lasten qua openbare ruimte gelijk over de zone te verdelen; • aan de oostkant meer afstand te creëren tot het complex 'Brederode', <p>is niet mogelijk. Dit in verband met het daarnaast al aangelegde parkeerterrein dat eigendom is van de VVE van het 1^e appartementencomplex. Er is dus geen ruimte.</p>
--	--

<p>Door de herverkaveling is de oppervlakte voor de openbare ruimte (ook voor het groen) afgenomen. Daarbij ook voor de speelruimte. De VVE maakt hier bezwaar tegen. Zij ziet gelijk kansen om dat verlies te compenseren door bij de entree van het gebied vanaf de Liemersallee een groene, vrije, ruimte te scheppen, die de overgang van de bedrijven op het terrein het Ambacht en Beekenoord nadrukkelijk markeert: het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' in 'Groen'.</p> <p>De VVE omarmt het beeld dat wordt geschetst met twee woontorens als boekensteun voor de tussenliggende laagbouw. Tegelijkertijd is zij van mening dat een asymmetrisch beeld wordt neergezet en dat daarmee het beoogde beeld teniet wordt gedaan. Dit door aan de zijde van de Liemersallee een gebouw toe te staan met een maatschappelijke bestemming en een hoogte van 12 meter.</p> <p>In het oorspronkelijke plan (vier torens) zou dat passend zijn geweest. Nu wordt de beeldkwaliteit negatief beïnvloed door deze hoogte. Als besloten wordt om de bestemming 'Maatschappelijk' te handhaven (geen wijziging naar 'Groen'), dan maakt de VVE bezwaar tegen deze hoogte van 12 meter. Zij bepleit nadrukkelijk om die tot 7,50 meter te beperken,</p>	<p>De suggestie van een groen overgangsgebied, als entree van de wijk (het omzetten van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Groen' met verlies van bouwrechten) mag, gelet op de nu bestaande, tijdelijke, situatie (een trapveldje), sympathiek klinken, maar is niet realistisch. Ook niet omdat er in het centrale deel van het plan nu enige verkrapping van de groene openbare ruimte ontstaat.</p> <p>De bewoners van het complex 'Brederode' hebben hun appartementsrecht van de MW gekocht in de wetenschap dat er aan de andere kant van hun gebouw/woning ook nog een gebouw ontwikkeld kan worden, met een maatschappelijke bestemming en met een bouwhoogte van 16 meter. Dat zijn een bewuste keuze en afweging geweest om te kopen en hier te gaan wonen. Nu zij daar kennelijk een andere beleving bij hebben, is dat geen reden om die bestemming dan maar te veranderen.</p> <p>De bestemming 'Maatschappelijk' van het naast gelegen perceel is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan eerder al aangepast door de hoogte van 16 naar 12 meter terug te brengen. De functies binnen bestemming zijn ook minder breed geworden. Tijdelijk is hier door de MW een speelveldje aangelegd. Met de omgeving is bij de aanleg gecommuniceerd dat sprake is van een tijdelijke situatie.</p> <p>Bestreden wordt dat nu een asymmetrisch beeld wordt neergezet in de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • twee bestaande appartementengebouwen; • een gebied met geprojecteerde laagbouw in twee clusters; • een geprojecteerd lager gebouw met een maatschappelijke bestemming. <p>De oorspronkelijke opzet gaat uit van vijf identiek ogende, in lijn gepositioneerde, qua maatvoering vaste, bebouwingsbouwvlakken voor gebouwen met elk een maximale bouwhoogte van 16 meter.</p> <p>In de nieuwe opzet/het ontwerp bestemmingsplan fungeren de beide al gerealiseerde appartementengebouwen nog altijd als een soort boekensteun voor de tussenliggende, geprojecteerde, laagbouw(woningen), met bij de entree van de wijk een lager</p>
---	---

<p>ingegeven door een extra hoogte op de begane grond (3,50 – 4,00 meter) met één verdiepingsvloer daarboven.</p> <p>Planschade voor de leden van de VVE en omwonenden kan een gevolg zijn van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Met de voorgestelde aanpassingen zal het plan minder afbreuk doen aan de woon- en leefomgeving.</p>	<p>gebouw.</p> <p>In dat opzicht kan gesteld worden dat dit geprojecteerde gebouw met de bestemming 'Maatschappelijk' zich - anders dan nu nog het geval is - nu veel meer richt op en manifesteert als een wezenlijk onderdeel van de woon/werk-zone langs de Liemersallee, dan dat nog sprake is van één van die vijf in rij geplaatste, identiek ogende, bestemmingsvlakken.</p> <p>Deze andere stedenbouwkundige benadering, samen met de lagere hoogte, hebben niet tot gevolg dat de beeldkwaliteit negatief beïnvloed wordt of dat het beeld nu asymmetrisch zou zijn. Er ontstaat wel een nadrukkelijker scheiding tussen die woon/werk-zone en het resterende gedeelte van de woonwijk.</p> <p>In verband hiermede bestaat er aanleiding om aan de zienswijze tegemoet te komen, in die zin dat een verlaging van de bouwhoogte van maximaal 12 meter naar ten hoogste 10 meter aanvaardbaar is. De hoogte wordt daarmee gelijk aan de maximale bouwhoogte binnen de woon/werk-zone (bestemming 'Gemengd'; 10 meter) en aan die van de omliggende woningen. Een verdere verlaging is stedenbouwkundig niet nodig en zou de bouw mogelijkheden te veel beperken.</p> <p>Ondanks het wijzigen van de bouwhoogte (van 16 meter volgens het geldende bestemmingsplan naar 12 meter en uiteindelijk naar 10 meter), wordt de bestemming 'Maatschappelijk' op deze zichtlocatie (entree van de woonwijk) nog steeds als een passende bestemming binnen de wijk Beekenoord beschouwd. Op deze locatie kan een (lager) markant gebouw komen te staan. Een gebouw dat zich nu weliswaar veel meer richt op en manifesteert als een wezenlijk onderdeel van die woon/werk-zone, maar dat toch nog steeds affiniteit kan hebben met de achterliggende woonbebouwing.</p> <p>Planschade kan altijd een rol spelen als planologische inzichten veranderen en leiden tot een ander ruimtelijk plan/besluit. Als reclamanten van mening zijn dat zij planschade leiden als gevolg van dit bestemmingsplan, dan staat het hen vrij om na het</p>
---	---

	<p>Zij ziet met interesse en vertrouwen de reactie van de gemeente tegemoet.</p>	<p>onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, daartoe een verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.</p> <p>Conclusie:</p> <p>1. De zienswijze geeft aanleiding om het voorstel te doen om één onderdeel van het ontwerp van het bestemmingsplan te heroverwegen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>de bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' van 12 meter te verlagen naar 10 meter.</i> <p>2. De zienswijze geeft voor het overige <i>geen</i> aanleiding om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • onderdelen van het ontwerp van het bestemmingsplan te heroverwegen dan wel • het ontwerp op onderdelen aan te passen dan wel • het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. <p>3. De zienswijze ontvankelijk verklaren en deze voor één onderdeel geground (voor zover het betreft een verlaging van de bouwhoogte met 2,00 meter) en voor het overige ongegrond verklaren.</p>
<p>4.</p>	<p>Een achttal bewoners van de wijk Beekenoord (brief van/ontvangen op 4 oktober 2016).</p> <p>De behoefte aan grondgebonden woning is niet aangetoond.</p> <p>Volgens het geldende bestemmingsplan zouden er nog twee appartementencomplexen gebouwd worden naast de twee bestaande.</p> <p>In de toelichting staat vermeld dat er niet tot nauwelijks vraag is naar appartementen. Vandaar de behoefte om in de plaats daarvan grondgebonden woningen te realiseren. Deze geplande woningen met een hoogte van 10 meter staan significant dichterbij hun woningen dan de appartementengebouwen.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan is er een afstand van circa 25 meter tussen bebouwingsvlakken van de twee geplande appartementengebouwen [bestemming 'W(s)'] en de voorgevelrooilijnen van de bestemming 'W(va)'; de woningen van de bewoners.</p> <p>In het ontwerp bestemmingsplan Beekenoord 2016 bedraagt de afstand van hun woningen tot aan de bebouwingsvlakken van de geprojecteerde grondgebonden woningen (bestemming 'Woongebied') ook circa 25 meter. Het is dus niet zo dat deze geplande rijtjeswoningen significant dichterbij hun woningen komen te staan.</p> <p>Daarbij spelen verder de volgende aspecten een rol:</p> <p>a. Geldend bestemmingsplan Beekenoord 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de hoogte van de geplande appartementengebouwen tegenover hun woningen bedraagt maximaal 16 meter;

		<ul style="list-style-type: none"> • de frontbreedte per appartementengebouw is aan hun kant gemeten circa 24 meter; • de ruimte tussen de appartementengebouwen onderling bedraagt ongeveer 30 meter. <p>b. Ontwerp bestemmingsplan Beekenoord 2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de hoogte van de grondgebonden woningen is maximaal 10 meter; • de breedte (kopse kant) van een rij woningen bedraagt ongeveer 12 meter, met daar tussen in een open ruimte (erf/tuin) van ongeveer (2 x) 20 meter; • tussen de beide bestemmingsvlakken in ligt een gebied met de bestemming 'Groen' van circa 12 meter breed. <p>Het geheel is - net als in het geldende bestemmingsplan - groen omzoomd.</p> <p>Mede in verband met hun brief van 27 april 2016, het gesprek met hen op 19 mei 2016 en de beantwoording van hun brief op 24 juni 2016 (onderdeel 5. Rooilijnen), is de bestemming 'Woongebied' anders vorm gegeven (ten opzichte van de situatie in het voorontwerp van het plan overeenkomstig de verbeelding op blz. 11 van de plantoelichting). Hierdoor zijn de beide bestemmingsvlakken van de geplande grondgebonden woningen in zuidelijke richting opgeschoven. Dit is juist gedaan om meer afstand te creëren tot de voorgevelrooilijnen van de woningen van deze bewoners.</p> <p>Dat levert in totaliteit – zij het anders vorm gegeven - ruimtelijk gezien toch ook een alleszins vergelijkbare open structuur op met daarbij (voor hen) wel een significant lagere bebouwingshoogte aan de overkant. Niet gesteld kan worden dat hierdoor een significant en onaanvaardbaar verschil ontstaat, dat in het nadeel van de reclamanten uitvalt, zeker nu aan hun wensen tegemoet is gekomen.</p> <p>De maat van 10 meter is een alom geaccepteerde bouwhoogtemaat in het plangebied (en in de bestemmingsplannen daarom heen). Die correspondeert ook met de maatvoeringen van het geldende bestemmingsplan.</p> <p>Het plan is in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. Bestreden wordt dat sprake is van een 'niet valide' dan wel een niet</p>
--	--	--

<p>Het plan is gebaseerd op een woningmarktonderzoek van Atrivé uit 2014. Dat concludeert dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. (meer huurwoningen terwijl het plan aanbod relatief te veel koop zou bevatten). Volgens de bewoners is het plan v.w.b. dit onderdeel in strijd met de Awb en de ladder voor duurzame verstedelijking.</p> <p>De woningmarkt is nu erg in beweging; een actueel onderzoek naar de woningbehoefte in Westervoort ontbreekt. Volgens lokale makelaars trekt de woningmarkt in Westervoort sterk aan en is er steeds meer behoefte aan grondgebonden koopwoningen.</p> <p>Verzoek is om de zienswijze gegrond te verklaren en een nader onderzoek te doen naar de actuele woningbehoefte alvorens het bestemmingsplan vast te stellen.</p>	<p>actueel genoeg onderzoek (2014) en dat daarom nader onderzoek nodig zou moeten zijn. In de brief aan hen van 24 juni 2016 is daaraan (onderdeel 1. Huurwoningen) een passage gewijd. De behoefte is op basis van de in de plantoelichting genoemde informatie genoegzaam aangetoond. Er is geen strijd met de Awb en de ladder voor duurzame verstedelijking. Van de provincie Gelderland is zo'n signaal ook niet ontvangen, getuige een instemmende reactie tijdens een periodiek ambtelijk overleg op 27 september 2016.</p> <p>Opvattingen van lokale makelaars zijn interessant. Deze kunnen echter niet de graadmeter vormen en/of zijn niet van doorslag gevende betekenis voor de beslissing over de vaststelling van een bestemmingsplan. Voorts geldt hetgeen bij de beantwoording van de andere reacties vermeld staat.</p> <p>Plan Beekenoord 2016 is een plan met een sterk conserverend karakter. In 2007 heeft reeds een planologische afweging plaats gevonden van de diverse functies in het gebied. Verschillen met het bestemmingsplan uit 2007 zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Iets meer flexibiliteit (vrijstaande en enkele twee onder een kap woningen in twee zones waarbinnen nu alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan); • Grondgebonden woningen in de plaats van twee appartementengebouwen hetgeen op die plek leidt tot een afname met 13 woningen; • Een afname van het aantal woningen op het totaal van het plangebied met negen; • Geen toevoeging van nieuwe functies. <p>De overige bestemmingen/functies blijven gelijk. De omvang van het gebied en de infrastructuur wijzigen niet. De gebruiksmogelijkheden blijven gelijk. Dat is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.</p> <p>In lijn met de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, bijvoorbeeld: ABRS 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1367; ABRS 25 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:537; ABRS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2062; ABRS 5 oktober 2016, 201508368/1/R2;</p>
--	--

	<p>ABRS 24 augustus 2016, 201506151/1/R4; ABRS 21 september 2016, 201509359/1/R1, kan gesteld worden dat art. 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking) feitelijk niet eens van toepassing is.</p> <p>Conclusie:</p> <p>1. De zienswijze geeft <i>geen</i> aanleiding om:</p> <ul style="list-style-type: none">• onderdelen van het ontwerp van het bestemmingsplan te heroverwegen dan wel• het ontwerp op onderdelen aan te passen dan wel• het gevraagde nader onderzoek in te stellen dan wel• het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. <p>2. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond verklaren.</p>
--	---

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Westervoort op 1 november 2016.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Westervoort van 12 december 2016 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016'.

Mij bekend, de gemeentesecretaris,

P.J.E. Breukers,

