



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN WOGNUM - GRIETJE SLAGTERLAAN

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	2
2. 1. Gemeenschappelijke onderwerpen	2
2. 2. Specifieke onderwerpen	12
3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	14
3. 1. Regels	14
3. 2. Verbeelding	14

Bijlage 1 **Lijst met indieners van zienswijzen**

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Wognum - Grietje Slagterlaan heeft met ingang van 18 december 2015 tot 29 januari 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Omdat de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing is, zijn het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De voorliggende reactienota heeft betrekking op alle 3 de ontwerpbesluiten.

Tijdens de periode van terinzagelegging was een ieder in de gelegenheid een zienswijze op de ontwerpbesluiten kenbaar te maken. Er zijn 14 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Er zijn 8 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend, waarvan 2 gelijklopende (zienswijzen nummers 7 en 8). Er zijn 6 zienswijzen bij het college ingediend tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hoger grenswaarde Wet geluidhinder. Van deze zienswijzen zijn er 5 met dezelfde bezwaren als tegen het ontwerpbestemmingsplan (nummer 2, 4, 5, 7 en 8).

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hoe de besluiten bijgesteld moeten worden. Deze reactienota is het eindresultaat.

Leeswijzer:

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. Omdat diverse onderwerpen in de verschillende zienswijzen terugkeren, is er voor gekozen de zienswijzen thematisch te behandelen. Per onderwerp wordt eerst een samenvatting gegeven, gevolgd door de gemeentelijke reactie daarop en de eventuele consequenties voor de besluiten.

De bijlage bevat een lijst met de indieners van zienswijzen, hierna: *reclamanten*. Wegen privacy-redenen zijn reclamanten niet bij naam genoemd. De reclamanten kunnen het antwoord op hun zienswijze terugvinden via het registratienummer dat gekoppeld is aan de zienswijze. Bij de gemeente zijn de volledige zienswijzen (brieven) in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de zienswijzen kan worden teruggevallen.

Hoofdstuk 3 geeft aan welke ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In paragraaf 2.1 wordt eerst ingegaan op de onderwerpen die in verschillende zienswijzen terugkomen. Vervolgens worden in paragraaf 2.2 aanvullend nog enkele afzonderlijke onderwerpen uit de zienswijzen behandeld.

2. 1. Gemeenschappelijke onderwerpen

Hieronder volgt een algemene reactie ten aanzien van deze zienswijzen.

2.1.1. Staatssteun

Samenvatting zienswijzen

Verschillende reclamanten (zienswijzen nummers 2, 4 en 5) hebben in hun zienswijze aangegeven dat met de uitvoering van het bestemmingsplan sprake zou zijn van ongeoorloofde staatssteun, omdat de gemeente Medemblik de gronden voor een te laag bedrag overdraagt aan woningcorporatie De Woonschakel. Bovendien doet de gemeente andere ongebruikelijke financiële tegemoetkomingen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft op 12 augustus 2012 een prestatieovereenkomst gesloten met de drie woningbouwcoöperaties die actief zijn binnen de gemeente: Stichting De Woonschakel Westfriesland (hierna: De Woonschakel), Woningstichting Het Grootslag en Stichting volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt over:

- Zorg voor voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de doelgroepen van beleid. De doelgroepen zijn personen die door inkomen of andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende woonruimte;
- Leefbaarheid van wijken, buurten en kernen;
- Samenhang van wonen, zorg en welzijn voor de doelgroepen van beleid.

In artikel 3.4 hebben partijen de afspraak gemaakt dat de gemeente gereduceerde grondprijzen hanteert bij ontwikkeling van sociale woningbouw. Daarbij is een prijs afgesproken van € 144,- per m² (exclusief btw) voor een bouwrijpe kavel (prijspeil 2013, jaarlijks te indexeren).

De gesloten samenwerkingsovereenkomst met De Woonschakel is dus conform de prestatieafspraken. De grondprijs is inclusief plankosten en eventuele planschade.

De gemeente heeft een taxatie van de te leveren gronden laten uitvoeren. Daaruit blijkt dat de overeengekomen prijs met De Woonschakel boven de marktwaarde ligt (en dus niet onder de marktwaarde zoals sommige reclamanten stellen). Er is dus geen sprake van staatssteun.

De gemeente neemt de aanleg van het aangrenzende openbaar gebied voor haar rekening. Dit is geen bijdrage aan de woningcorporatie. De betreffende grond met openbare voorzieningen is en blijft eigendom van de gemeente. Ook in andere projecten voor sociale woningbouw legt de gemeente het openbaar gebied aan zonder daarvoor kosten door te berekenen aan de corporaties.

Ook het risico van planschade levert geen staatsteun op. Wettelijk gezien is de gemeente daarvoor verantwoordelijk. De gemeente kan dat via een overeenkomst op een ontwikkelaar verhalen, maar is dat niet verplicht.

2.1.2. Planschade en financiële uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Samenvatting zienswijzen

Verschillende reclamanten (zienswijzen nummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) hebben een zienswijze ingediend met betrekking tot een gevreemde waardedaling van hun woning als gevolg van de ontwikkeling. Zij zijn dan ook voornemens een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen.

Onduidelijk is hoe eventuele planschadekosten zullen worden gedragen (zienswijze 4), en een planschaderisicoanalyse lijkt te ontbreken.

Indien uit een planschaderisicoanalyse (zienswijze 2) zou blijken dat er sprake is van waardedaling bij meerdere aan het plangebied grenzende woningen, en de gemeente verantwoordelijk is voor deze kosten, komt hiermee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding.

Daar komt bij (zienswijze 3) dat eventuele planschadeuitkeringen niet kostendekkend zijn. Het is niet zorgvuldig van de gemeente om de omwonenden te confronteren met de lasten als gevolg van de ontwikkeling, terwijl dit overige inwoners van de gemeente niet raakt, terwijl de plicht tot opvang/huisvesting van statushouders op alle inwoners drukt. Ook om die reden zou de gemeente voor meer spreiding moeten zorgen.

Reactie gemeente

In de zienswijze wordt gewezen op mogelijke waardedaling van omliggende woning. Op basis van jurisprudentie dient naar de volgende aspecten gekeken te worden in het kader van planschade:

- Aantasting van het uitzicht;
- Verminderde dag- en zonlichttoetreding, toegenomen schaduwhinder;
- Intensivering van de woon- en leefomgeving;
- Privacyvermindering;
- Geluid-, licht- en stankhinder;
- Wijziging verkeerssituatie, toename parkeerhinder;
- Verminderde ligging c.q. situeringswaarde.

De gemeente verwacht geen hoge kosten voor planschade. Hieronder wordt dat toegelicht.

Huidige bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan, 'Dorpskernen IV', heeft het plangebied een sportbestemming. Hierin zijn *overal* bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 5 meter toegestaan. Ballenvangers en lichtmasten hebben een hogere bouwhoogte, respectievelijk 10 en 16 of 20 meter. Planologisch gezien is er dus nu ook al geen sprake van onbebouwd gebied. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zijn twee woongebouwen met een maximale hoogte van 10 meter toegestaan binnen de *vastgelegde* bouwvlakken.

Beperkt uitzicht

Er is een potentiële invloed op het uitzicht vanuit woningen, maar deze invloed is beperkt. Deze uitzichtbeperking geldt slechts voor enkele woningen in de directe omgeving van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is immers al sprake van hoogbouw (Sweelinckhof). Woningen gelegen ten noorden van het plangebied, kijken nu ook al tegen deze hoogbouw aan.

Een uitzichtbeperking geldt voor een deel van de woningen ten zuiden van het plangebied, die uitkijken op het plangebied en de woningen direct ten noordwesten van het plangebied (Kloostermuur). Dit zou in potentie een negatieve invloed op de waarde van deze woningen kunnen hebben.

Woningbouw voorzienbaar

Op basis van capaciteitsplanning woningbouw per kern in Medemblik, behorende bij de Woonvisie 2012-2020, is de locatie van het voormalig tenniscomplex opgenomen als woningbouwlocatie voor 25 woningen in 2018. Dat in de loop van de jaren woningbouw op deze locatie zou worden gerealiseerd is daarmee voorzienbaar.

Het worden nu meer woningen doordat de markt dit vraagt. Bovendien worden ze eerder gebouwd. Dat er nu sprake is van drie bouwlagen in plaats van grondgebonden woningen is niet direct voorzienbaar. In het geval van 25 grondgebonden woningen zou doorgaans rekening gehouden moeten worden met een bouwhoogte van 12 meter en een goothoogte van 7 meter. De 40 beoogde woningen worden gebouwd op drie bouwlagen met een maximale hoogte van 10 meter hoog en beslaat slechts een deel van het plangebied.

Normaal maatschappelijk risico

Griet Slagterlaan ligt binnen stedelijk gebied. Op basis van rijksbeleid, de ladder voor duurzame verstedelijking, moet voor nieuwbouw eerst in stedelijk gebied gekeken worden voor een geschikte locatie en daarna pas naar locaties aangrenzend aan stedelijk gebied. Nieuwbouw op deze locatie valt daarmee in het normaal maatschappelijk risico.

Saldobenadering

Bij planschade moet tot slot altijd een saldobenadering worden gedaan. Dit betekent dat de negatieve- en positieve aspecten tegen elkaar worden afgewogen. Voor het aspect geluid- en lichthinder is de ontwikkeling van 40 woningen een positieve ontwikkeling. Een sportveld met lichtmasten brengt namelijk de nodige hinder met zich mee, die nu wordt verminderd.

Conclusie

Alle factoren bij elkaar levert een lage verwachting op voor planschade. Planschade valt echter niet volledig uit te sluiten. In het raadsbesluit van 10 december 2015 heeft de gemeenteraad besloten een bedrag te reserveren voor planschaderisico, overige kosten en onvoorzien. Indien de reservering voor planschade onvoldoende blijkt te zien, bestaat de mogelijkheid een onttrekking te doen uit Reserve Grondexploitaties. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarom niet in het geding.

De gemeente blijft onverminderd verantwoordelijk voor planschade en legt deze verantwoordelijk niet neer bij de ontwikkelende corporaties in verband met onrendabele exploitatie en het belang van bij huisvesting van statushouders en starters.

Spreiding

Over spreiding van de statushouders merkt de gemeente het volgende op. Door de toestroom van vluchtelingen is de behoefte aan huurwoningen fors toegenomen. Het is de verwachting dat dit ook in de komende jaren het geval is. Om te voorkomen dat de druk op de woningmarkt voor huurwoningen in Medemblik te groot wordt, heeft de gemeente afspraken gemaakt met de verschillende woningcorporaties om versneld te bouwen op locaties waar dat mogelijk is. De locatie Grietje Slagter is een van die locaties. Over de andere locaties vindt nog overleg plaats.

Naast huisvesting van statushouders in nieuwbouwappartementen hebben de woningcorporaties ook een taakstelling om statushouders te huisvesten in de bestaande woningvoorraad. De gemeente bevordert op deze wijze de spreiding van statushouders.

Het project Grietje Slagterlaan bestaat uit 40 semi-permanente huurappartementen in de sociale sector. Met de Woonschakel is een overeenkomst gesloten om in dit project de appartementen te verhuren aan een mix van reguliere starters en aan statushouders als bijzondere starters. Het project levert een *bescheiden* bijdrage aan het beheersen van de druk op de woningmarkt voor huurwoningen in Medemblik.

2.1.3. Proces en communicatie

Samenvatting zienswijzen

In verschillende zienswijzen (1, 5, 7, 8) wordt verwezen naar een eerdere bijeenkomst (oktober 2015) met omwonenden over de mogelijke komst van statushouders naar de locatie aan de Grietje Slagterlaan. De indruk werd toen gewekt dat er nog naar alternatieve locaties en spreidingsmogelijkheden zou worden gekeken mede in relatie tot de omvang van de huisvestingslocatie.

Omwonenden is niet gebleken in hoeverre daar invulling aan is gegeven. Ook wordt verwezen naar oplossingsrichtingen binnen omliggende gemeenten.

Reactie gemeente

De gemeente heeft bij de start van het project (oktober 2015) verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd voor de direct omwonenden en voor de overige buurtbewoners. Op deze bijeenkomsten is de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders toegelicht door de burgemeester en de verantwoordelijke wethouder. Tevens is het bouwplan toegelicht door de woningcorporatie. Daarnaast is verschillende malen gesproken met het bewonerscomité Grietje Slagterlaan.

De informatie uit deze bijeenkomsten en gesprekken is verwerkt door de gemeente en de woningcorporatie. Het bouwplan is hierop aangepast van drie blokken naar twee blokken en van 45 appartementen naar 40 appartementen. Dit gewijzigde plan is opgenomen in de kaderstellende notitie die in de raadscommissie van november 2015 is behandeld. Bij de oriënterende commissie hebben bewoners gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken.

Op 10 december heeft de gemeenteraad de kaderstellende notitie met betrekking tot de ruimtelijke, financiële en procedurele aspecten vastgesteld. Het nu voorliggende bestemmingsplan is binnen deze kaders uitgewerkt.

In maart 2016 is een inloopbijeenkomst gepland waarop het concept-plan voor de inrichting van de openbare ruimte is gepresenteerd. Op deze inloopbijeenkomst wordt informatie verschaft over het bouwplan en de procedure voor woningtoewijzing. Ook wordt toegelicht hoe het integratie-traject na woningtoewijzing wordt aangepakt. Dit laatste is een uitwerking van de motie die de gemeenteraad heeft aangenomen op 10 december 2015 met betrekking tot het opstellen van een Plan van Aanpak voor integratie. De gemeente werkt samen met De Woonschakel, Stichting Vluchtelingenwerk Nederland en WerkSaam aan deze aanpak.

Voor wat betreft de spreiding verwijst de gemeente naar hetgeen zij onder 2.1.2 heeft gesteld. Hieronder geven we een reactie op de alternatieve locaties.

2.1.4. Alternatieve locaties en woningnood sociale woningbouw

Samenvatting zienswijzen

In de zienswijzen nummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 is aangegeven dat de gemeente, ook in relatie tot een goede ruimtelijke ordening, onderzoek moet doen naar alternatieve locaties. Niet is gebleken dat een dergelijk onderzoek is uitgevoerd. Dat betekent dat er onzorgvuldig en ondeugdelijk gemotiveerd tot de locatie aan de Grietje Slagterlaan is gekomen.

Bovendien (zienswijzen 2 en 4) mag de ontwikkeling er niet toe leiden dat er geen woningbouwmogelijkheden voor de lokale bevolking en in de sociale sector en voor senioren overblijven.

Reactie gemeente

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting is een binnenstedelijk gelegen locatie een voorkeurslocatie voor woningbouw. Hiermee wordt het aanbod aan potentiële locaties voor het voorgestelde woningbouwprogramma fors beperkt. Bovendien gelden voor de voorgestelde doelgroepen (starters en vergunninghouders) nog aanvullende voorwaarden, bijvoorbeeld de afstand tot openbaar vervoersverbindingen en de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid (winkels, scholen, gezondheidszorg).

De locatie aan de Grietje Slagterlaan voldoet aan alle voorwaarden. De locatie ligt bovendien redelijk vrij in een woonomgeving, naast bestaande appartementenbouw, waar nieuwe appartementen zijn in te passen. De locatie is bovendien al in verschillende regionale beleidsstukken als woningbouwlocatie aangewezen. Het project Grietje Slagterlaan heeft een schaal die past in de woonomgeving met een mix van laagbouwoningen en gestapelde appartementen.

Andere locaties die bij de locatiekeuze zijn beschouwd, zijn minder of niet geschikt voor het woningbouwprogramma zoals aan de Grietje Slagterlaan. In bijlage 1 van het bestemmingsplan wordt een onderbouwing gegeven van nut en noodzaak van woningbouw op deze locatie. Daarin wordt beschreven waarom alternatieve locaties binnen de gemeente minder of niet geschikt zijn. Bovendien is ook gekeken naar binnenstedelijke mogelijkheden binnen andere gemeenten in de regio Westfriesland. Een aantal van deze gemeenten gaf aan zelf 'op zoek' te zijn naar locaties voor deze doelgroepen.

Wat betreft het tweede punt wordt opgemerkt dat het plan dient ter voorkoming van ontwrichting van de sociale woningmarkt. Uit de plantoelichting en de daarbij behorende bijlage 'onderbouwing nut en noodzaak' blijkt dat het aanbod aan sociale huurwoningen achter blijft ten opzichte van de behoefte. Ook na de uitvoering van dit plan. Binnen de woningbouwprogramma's en -afspraken blijft voldoende ruimte voor nieuwe woningbouw.

In overleg met de corporaties wordt gekeken welke mogelijkheden er zijn voor huisvesting van statushouders binnen de beschikbare woningvoorraad. Tevens wordt in overleg met de corporaties bepaald welke locaties versneld ontwikkeld kunnen worden om de druk op de woningmarkt te verminderen.

2.1.5. Omvang locatie en overlast

Samenvatting zienswijzen

Verschillende reclamanten (2, 3, 4, 5, 7, 8) hebben in hun zienswijze aangegeven dat zij overlast vrezen als gevolg van de huisvesting van statushouders op de locatie aan de Grietje Slagterlaan. Met name omdat er sprake is van huisvesting van een ruim aantal statushouders zonder werk op één locatie in een rustige woonomgeving met een bijbehorend voorzieningenniveau, zullen de toekomstige bewoners van de ontwikkelingslocatie veel op straat te vinden zijn, wat ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk. Men vraagt zich af waarom de gemeente heeft gekozen voor een grootschalige huisvestingslocatie in plaats van spreiding over de gehele gemeente.

Daarnaast is er voor de besluitvorming een plan van aanpak nodig voor integratie en participatie van de statushouders (zienswijzen 4 en 5).

Reactie gemeente

De gemeente benadrukt dat dit bestemmingsplan sociale woningbouw mogelijk maakt. Het gaat om woningen, evenals andere sociale huurwoningen. Het bestemmingsplan maakt geen opvanglocatie mogelijk. In het bestemmingsplan kunnen we ook geen regeling treffen voor een onderscheid in bewoners. Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente 'slechts' regels kan bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap.

Dit plan is opgesteld om tegemoet te komen aan een forse (wettelijke opgelegde) opgave om binnen de gemeente vergunninghouders op te vangen. De actuele toestroom zorgt voor ontwrichting van de sociale woningmarkt, waarop snel moet worden ingespeeld. De actualiteit vraagt dus om een snelle oplossing, op een geschikte locatie. De locatie is goed geschikt voor de doelgroepen starters en vergunninghouders, omdat:

- deze is gelegen op loopafstand van een halte van het openbaar vervoer;
- in een woonomgeving en redelijk vrij is gelegen;
- veel voorzieningen in de nabijheid kent (winkels, scholen, gezondheidszorg);
- reeds aanwezige infrastructuur;
- aangewezen als woningbouw in Woonvisie en Structuurvisie;
- in eigendom is van de gemeente én voorhanden is.
- De locatie is gelegen binnen een centrum-dorpsmilieu. Volgens het onderzoek van Companen uit 2014, zie bijlage 1 van het

bestemmingsplan, is er binnen de regio een tekort aan plannen met een centrum-dorpswoonmilieu.

Binnen de gemeente Medemblik is geen andere locatie voorhanden die op deze criteria net zo goed of beter scoort.

De gemeente heeft in samenwerking met Vluchtelingenwerk Nederland, De Woonschakel en andere betrokken instellingen een plan van aanpak opgesteld om de integratie van statushouders te bevorderen. In dit plan van aanpak wordt aandacht besteed aan het begeleiden naar werk, taalcursussen, overig onderwijs, verzekeringen, uitkeringen, gezondheidszorg en deelname aan het verenigingsleven. Op deze wijze zorgt de gemeente er samen met de betrokken instellingen en verenigingen voor dat de integratie optimaal kan verlopen.

2.1.6. Parkeren/verkeersveiligheid

Samenvatting zienswijzen

Verschillende reclamanten (nummers 2, 4, 5, 7, 8) vragen zich af of het bestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Daarbij wordt enerzijds een norm van 0,25 parkeerplaats per persoon genoemd, anderzijds een norm van 1,4 parkeerplaats per woning. Men betwijfelt of dit voldoende is, zeker omdat het plan ook ruimte biedt aan starters en niet alleen aan statushouders, en statushouders op den duur wellicht ook auto's aanschaffen. De ontwikkeling mag er niet toe leiden dat de parkeerdruk op de omgeving toeneemt noch dat de doorstroming wordt belemmerd.

Het plan gaat volgens reclamant 5 onvoldoende in op de aanpassing van de huidige infrastructuur (ontsluiting op Nieuweweg). Reclamant 6 stelt dat geen aandacht is besteedt aan verkeersveiligheid in het bestemmingsplan.

Verder wordt aangegeven (zienswijze 4) dat de parkeernorm niet juridisch geborgd is in de planregels.

Reactie gemeente

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente Medemblik. Voor het voorgestelde segment geldt een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dit betreft 1,1 parkeerplek per appartement en 0,3 voor bezoekers. Deze norm is gebaseerd op het gemiddelde van de bandbreedte die door het CROW worden aangegeven. Deze normering wordt algemeen in Nederland gehanteerd.

Zoals beschreven in de toelichting moeten er voor de 40 woningen 56 parkeerplaatsen aangelegd worden. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om hierin te voorzien. Bij het opstellen van (concept)inrichtingschets heeft de gemeente zelfs rekening gehouden met 60 parkeerplekken.

Gelet op de specifieke doelgroep wordt in eerste instantie uitgegaan van één parkeerplaats per woning. Op het moment dat de statushouders ook een auto aanschaffen en de parkeerbehoefte groter wordt dan het aanbod, dan worden deze aangelegd conform de parkeernorm van 1,4 per woning.

In artikel 7 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarmee dit is gewaarborgd. De gemeente ziet wel aanleiding om deze parkeerbepaling aan te passen. In de regels wordt nu nog een verwijzing gemaakt naar het geldende beleid voor het parkeren. In de nieuwe regeling benoemen we specifiek onze Nota Parkeernormen, die de gemeenteraad op 6 maart 2014 heeft vastgesteld. Het aantal parkeerplaatsen voor Grietje Slagterlaan is gebaseerd op deze nota.

Met deze regeling maken we gebruik van de mogelijkheid van artikel 3.1.2, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening om een planregel te formuleren waarbij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de normen van onze parkeernota of een eventuele opvolger van deze nota. Juridisch gezien wordt dit een 'dynamische verwijzing' genoemd. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat de gemeente een dergelijke verwijzing in de regels mag opnemen.

Uit de jurisprudentie van de Raad van State blijkt ook dat de gemeente in het bestemmingsplan geen verplichting hoeft op te nemen om de parkeerplaatsen aan te leggen als de gemeente het in haar macht heeft om het plan conform het inrichtingsplan uit te voeren en er geen belemmeringen zijn om het uit te voeren.

De gemeente heeft in de samenwerkingsovereenkomst met De Woonschakel vastgelegd dat zij het openbare gebied inricht. De grond is van de gemeente. Zij heeft het dus in haar macht om de parkeerplekken aan te leggen. Verder zijn er geen feitelijke of juridische belemmeringen om de parkeerplaatsen aan te leggen.

Verkeersveiligheid is geen onderwerp dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. De gemeente zorgt voor de inrichting van het openbare gebied. Daarbij krijgt ook de verkeersveiligheid aandacht. De gemeente treft maatregelen om de verkeersveiligheid te verbeteren. De maatregelen zijn zichtbaar op de inrichtingsschets die in maart aan belangstellenden tijdens de informatiebijeenkomst wordt getoond. Belangstellenden kunnen dan vragen stellen en eventuele suggesties doen om de veiligheid te verbeteren.

De Nieuweweg betreft een wijkonsluitingsweg met een maximale capaciteit van 18000 voertuigbewegingen per etmaal. Uit verkeerstellingen is gebleken dat op werkdagen sprake is van maximaal 7300 voertuigbewegingen per etmaal. In het weekend is dat circa 2500 voertuigbewegingen minder. De 'restcapaciteit' van de

Nieuweweg (meer dan 10.000 voertuigbewegingen) is ruim voldoende om de toename van het verkeer als gevolg van de 40 nieuwe woningen op te vangen.

2.1.7 Geluid en overige omgevingsaspecten

In de zienswijzen nummers 2 en 3 wordt twijfel geuit of de appartementen kunnen voldoen aan de gestelde geluidsnormen in verband met wegverkeerslawaai van de A7 en de Nieuweweg. Ook wordt in verband hiermee (zienswijze 3) gevreesd voor overlast van verkeer en verslechterde luchtkwaliteit. Daarmee zou de kwaliteit van de projectlocatie niet geschikt zijn voor woningbouw.

Omdat mogelijk isolatiemaatregelen moeten worden toegepast en onduidelijk is wie verantwoordelijk is voor de kosten daarvan, wordt getwijfeld aan de uitvoerbaarheid van het plan (zienswijze 4).

Indiener 6 stelt dat het aannemelijk is dat het woon- en leefklimaat binnen de woningen zal worden benadeeld door de te hoge geluidsbelasting.

Reactie gemeente:

Het klopt dat de voorkeursgrenswaarde die geldt voor nieuwe woningen wordt overschreden. Het is echter niet voor niets dat de Wet geluidhinder voorziet in de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen. In het ontwerp-besluit tot vaststelling van die hogere grenswaarde, dat gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is gemotiveerd waarom in dit geval een hogere grenswaarde gerechtvaardigd is.

De gecumuleerde geluidsbelasting van de verschillende relevante wegen op de gevels van de nieuwe woongebouwen is 56,8 dB. Volgens het Bouwbesluit moet worden voldaan aan een maximum binnenniveau van 33 dB. Dit betekent dat een gevelisolatie van 23,8 dB nodig is (slechts 3,8 dB meer dan de standardeis uit het Bouwbesluit).

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal duidelijk zijn welke isolatiemaatregelen De Woonschakel aan de gevel gaat treffen om aan het maximale binnenniveau te voldoen. Het is dus niet aannemelijk dat het woon- en leefklimaat binnen de woningen wordt benadeeld door de te hoge geluidsbelasting. De kosten voor de maatregelen zijn voor De Woonschakel. Die heeft aangegeven deze kosten te kunnen dragen. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende verzekerd.

In de toelichting en deze reactienota is verder afdoende ingegaan op de aspecten verkeer en luchtkwaliteit.

Standpunt

Bovenstaande onderwerpen uit de genoemde zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. 2. Specifieke onderwerpen

Samenvatting

Aanvullend wordt in de zienswijze van SRM nog aangegeven dat men wenst uit te gaan van handhaving van de bestemmingen 'Sport' en 'Groen' binnen het plangebied.

Reactie gemeente

Er zijn beleidstukken (Woonvisie 2012-2020 en Structuurvisie 2012-2020) waarin is aangegeven dat deze locatie een andere invulling zou krijgen. De gemeenteraad is aan dit beleid gebonden. Vandaar dat er ook gekozen is voor een woonbestemming voor deze locatie.

Een sportbestemming is hier niet meer reëel omdat de tennisbanen verplaatst zijn. Er is geen belangstelling van andere sportverenigingen voor deze locatie. Het staat de gemeente bovendien vrij om een bestemming te wijzigen.

Samenvatting

Verder hebben reclamanten moeite met het ontwerp van de beoogde gebouwen.

Reactie gemeente

Het toetsingskader voor wat betreft het ontwerp van de gebouwen is de welstandsnota. Dit kader is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bouwplan voor de woongebouwen is door de welstandscommissie getoetst aan het welstandskader dat voor de gehele aansluitende woonwijk geldt. Op basis daarvan heeft de welstandscommissie het plan goedgekeurd.

Samenvatting

In de zienswijze van Arag wordt de juridische houdbaarheid van het door de gemeenteraad op 10 december 2015 genomen coördinatiebesluit in twijfel getrokken, omdat het moet gaan om de verwezenlijking van een onderdeel van het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Reactie gemeente

Een onderdeel van het gemeentelijke ruimtelijk beleid is het voorzien in de behoefte aan woningen. Uit de plantoelichting en de daarbij behorende bijlage 'onderbouwing nut en noodzaak' blijkt dat het aanbod aan sociale huurwoningen achter blijft ten opzichte van de behoefte. De toestroom van statushouders legt een nog grotere druk op de sociale woningmarkt. Het bouwplan verwezenlijkt de beleidstaak van de gemeente om te voorzien in voldoende sociale woningen. Deze beleidstaak is vastgelegd in onze Woonvisie. Bovendien is de locatie ook als woningbouwlocatie aangewezen in onze Structuurvisie.

Samenvatting

Indiener 6 stelt in het kader van de omgevingsvergunning dat het bouwplan niet past binnen de bestemming 'Sport' van het bestemmingsplan Dorpskernen IV.

Reactie gemeente

De omgevingsvergunning moet niet getoetst worden aan het bestemmingsplan Dorpskernen IV. Op grond van de gemeentelijke coördinatieregeling van artikel 3.30 lid 3 wordt de omgevingsvergunning niet getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan waarmee de vergunning wordt gecoördineerd. Dat is in dit geval het bestemmingsplan Wognum-Grietje Slagterlaan. In het bestemmingsplan wordt in samenhang met deze reactie voldoende ingegaan op de vraag waarom het woningplan past binnen de omgeving van de Grietje Slagterlaan.

Standpunt

Ook deze onderwerpen uit de genoemde zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder of de omgevingsvergunning voor het bouwen.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

In dit hoofdstuk worden de ambtshalve aanpassingen voor de regels en de verbeelding beschreven:

3. 1. Regels

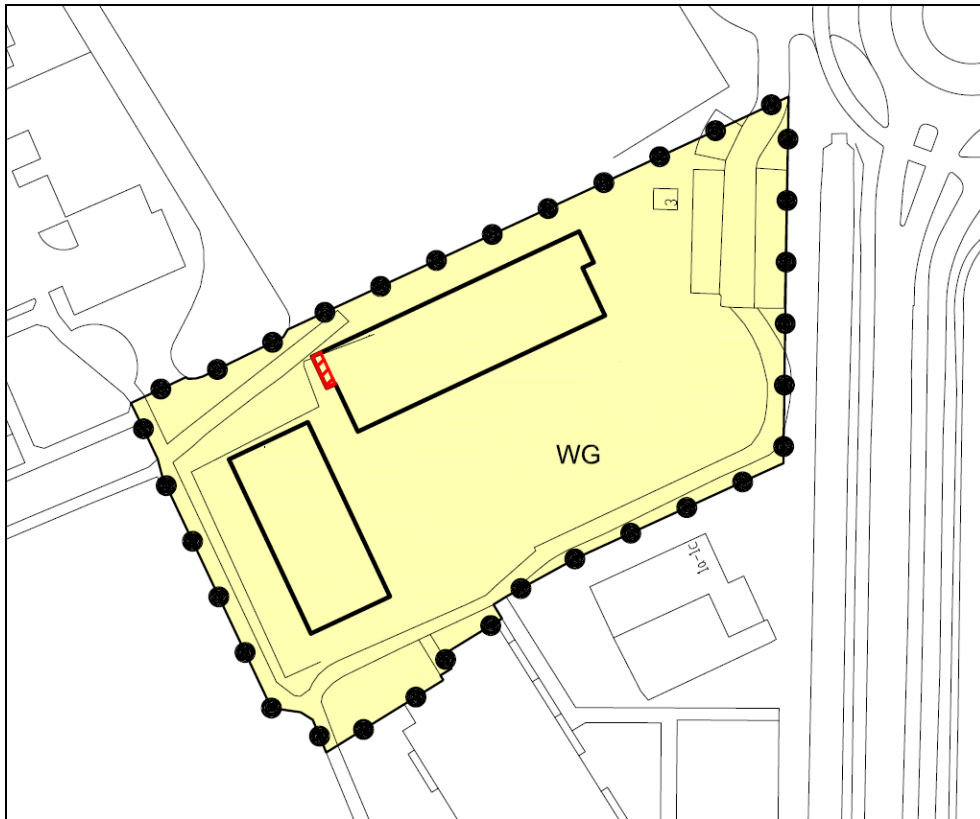
De parkeerbepaling in artikel 7.1 is op basis van actuele jurisprudentie aangepast. Het komt erop neer dat deze bepaling is beschreven als een voorwaardelijke verplichting, voor het bouwen, veranderen of anders gebruiken van een bouwwerk. Inhoudelijk is er niets veranderd. Het artikel luidt in de nieuwe situatie:

7.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen, dan wel de opvolger dan die regel) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

3. 2. Verbeelding

Tijdens de procedure is gebleken dat een traphuis zoals opgenomen op de ingediende tekeningen iets buiten het bouwvlak ligt. Gekozen is om het bouwvlak hierop aan te passen. Het gaat om het toevoegen van een bouwvlak van 1,5 bij 5,5 meter, op de westkant van het noordelijk bouwvlak. Dit is gevisualiseerd (rood) in de navolgende figuur.



Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 Woongebied

Bouwvlakken

 bouwvlak

Wijziging

 aanvulling bouwvlak

BIJLAGE 1

Overzicht adressen van indieners van zienswijzen/reclamanten corresponderend met de registratienummers van de zienswijzen:

1. Bewoner Parelgras 39, Wognum, **PI-16-82661**.
2. Achmea Rechtsbijstand, namens bewoners Grietje Slagterlaan 5, Wognum, **PI-16-82464**.
3. SRM Rechtsbijstand, namens bewoners Grietje Slagterlaan 7, Wognum, **PI-16-82781**.
4. Arag Rechtsbijstand, namens bewoners Grietje Slagterlaan 13, Wognum, **PI-16-82823**.
5. Bewoner Grietje Slagterlaan 15, Wognum, **PI-16-82850**.
6. Univé Rechtshulp, namens bewoner Grietje Slagterlaan 8, Wognum, **PI-16-82957**.
7. Bewoners Grietje Slagterlaan 6, **PI-16-82957**.
8. Bewoner Grietje Slagterlaan 9, Wognum, **PI-16-82930**.